Beilage: Während der Auflagefrist eingereichte Abänderungsanträge (gemäss Bulletin zuhanden der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014)

Gemäss Art. 52 GG und Art. 18 GO sind Abänderungsanträge bei Überbauungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) spätestens 30 Tage vor der Gemeindeversammlung beim Gemeinderat einzureichen. Die Auflagefrist dauerte vom 10.04.2014 - 20.05.2014. Sämtliche Planunterlagen lagen während den Schalteröffnungszeiten in Näfels auf und waren auf der Homepage der Gemeinde ebenfalls veröffentlicht. Der GV vom 20.06.2014 wurden die während der Auflagefrist eingereichten Anträge zur Beschlussfassung unterbreitet. In allen Fällen der Überbauungsplanungen sind Anträge an der GV selber nur noch zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem rechtzeitig vorgängig eingereichten Antrag stehen. Folgende Anträge wurden eingereicht:

1. Antrag von Fridolin und Sonja Fischli, Näfels

Die Antragsteller Fridolin und Sonja Fischli, Näfels, verlangen in ihrer Eingabe vom 20.05.2014 das Folgende: Abänderungsantrag zuhanden der GV vom 20.06.2014 Projekt Wohnpark Schönegg, Näfels. Bezugnehmend auf den UeP Wohnpark Schönegg stellen wir folgenden Abänderungsantrag: Gebäude A2; Gesamtschossanzahl 3; Anzahl Vollgeschosse 2; Anzahl Attikageschosse 1.

Begründung: Gemäss Art. 9 der gültigen Bauordnung ist eine harmonische Einordnung der Bauten in das Gesamtbild der Umgebung vorzunehmen. Mit der vorgeschlagenen Abstufung der Gebäude ist die Eingliederung gegenüber den naheliegenden Gebieten mit den Quartieren Autschachen und Schönegg, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen bestehen, sichergestellt. Durch den Verzicht auf ein Stockwerk beim Gebäude A2 findet eine Ausnützungsreduktion unter 10% statt. Im Sinne einer zufriedenstellenden Siedlungsentwicklung für betroffene Anwohner, soll auf diese wirtschaftlichen Mindereinnahmen verzichtet werden.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten "*Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden.*" Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass.

Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebaches grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein gleicher Antrag wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinie des Gebäudes A2 überschreitet diese Höhe nur geringfügig um 90 cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" 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 Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt. Auch rechtfertigt die Trennlinie der Autschachenstrasse eine andere Sprache der Bebauung auf der anderen Strassenseite.

2. Antrag von Hanspeter und Gudrun Lampe, Näfels

Die Antragsteller Hanspeter und Gudrun Lampe, Schönegg 12, Näfels, verlangen in ihrer Eingabe vom 19.05.2014 das Folgende: Reduktion der Geschosse beim Haus A2 von 3 auf 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss.
Begründung: Gemäss Artikel 9 der gültigen Bauordnung ist eine harmonische Einordnung der Bauten in das Gesamtbild der Umgebung vorzunehmen. Das Gebäude A2, welches gegenüber den Einfamilienhäusern im Autschachenquartier liegt, ist zu massig und zu hoch. Eine Angliederung an die bestehenden Bauten mit einer abgestuften Bauweise über die ganze Überbauung würde dem anzustrebenden Ziel entsprechen. Auch wenn das geplante Projekt Schönegg ein Geschoss weniger hätte, wäre die Ausnutzungsziffer immer noch sehr hoch.

Die Antragsteller schreiben, dass sie das Bauvorhaben grundsätzlich nicht verhindern wollen, aber insofern beeinflussen, als dass es nachhaltig in das Landschaftsbild passt.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten *Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden*. Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass. Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten bzw. den Grünraum längs des Mühlebaches grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein gleicher Antrag wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinie des Gebäudes A2 überschreitet diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" 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 Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

3. Antrag von Priska und Kurt Michel, Näfels

Die Antragsteller Priska und Kurt Michel, Autschachen 29, 8752 Näfels, stellen in ihrem Antrag folgender Abänderungsantrag: 1. Jedes Gebäude mit einem Geschoss weniger zu bauen. 2. Tiefgarageneinfahrt über die Unterdorfstrasse her zu planen, da dort schon eine Einfahrt geplant ist für dessen Gebäude. 3. Kein durchgehender zusätzlicher Fussweg von der Autschachenstrasse zum Altersheim. 4. Keine öffentliche Sammelstelle. Ferner beziehen sie sich auf die bereits eingereichten Einsprachen vom 20.07.2013 und 24.08.2013.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten *Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden*. Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass. Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke

und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebaches grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein Antrag auf Reduktion eines Geschosses nur beim Gebäude A2 wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinien überschreiten diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" 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 Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

Die Erschliessung via Autschachenstrasse und der Strasse Unterdorf hat den grossen Vorteil, dass innert weniger Meter der Autobahnzubringer zur N3 erreicht werden kann. Die Einfahrten in die beiden Kantonsstrassen sind verkehrstechnisch einwandfrei geplant. Auf Grund der verkehrsmässigen Belastung der Unterdorfstrasse ist nur der Gewerbebau über diese Strasse erschlossen und die Ein- und Ausfahrt nur auf die Fahrbahn Glarus - Niederurnen vorgesehen. Die Ausfahrt der Wohnblöcke in die Autschachenstrasse ermöglicht die Ausfahrt nach allen Richtungen. Der in der Autschachenstrasse zu erwartende Mehrverkehr (geschätzte Mehrbelastung während den Spitzenzeiten 25 - 30 Fahrzeuge pro Stunde) kann ohne weiteres aufgenommen werden und führt nicht zu einer Beeinträchtigung. Das Grundstück ist auch optimal an den OeV angeschlossen.

Der öffentliche Fussweg ist ein Anliegen des Gemeinderates, das mit dem Masterplan festgelegt worden ist. Er entspricht auch den Zielformulierungen in den Leitsätzen, wonach direkte Verbindungen geschaffen werden sollen. Der Überbauungsplan übernimmt diese Vorgabe.

Der Entsorgungsplatz soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde geplant werden. Er dient einerseits der privaten Kehrricht-entsorgung und soll andererseits die Möglichkeit einer Quartiersammelstelle bieten. Auf Quartiersammelstellen wird nur ein beschränktes Sammelangebot ermöglicht. Die Anlagen sind als Unterfluranlagen zu konzipieren, welche die Emissionen stark eindämmen, so dass sie den gesetzlichen Vorgaben genügen. Der Entsorgungsplatz soll entsprechend der gesellschaftlichen Erwartungen realisiert werden und entspricht den Konzeptvorstellungen der Gemeinde Glarus Nord.

4. Antrag von Edgar Portugalli, Näfels

Der Antragsteller Edgar Portugalli, Schönegg 4, 8752 Näfels, stellt in seinem Antrag folgenden Abänderungsantrag: Wie bereits bei meiner Einsprache vom 26.08.2013 bin ich der Meinung, dass die Häuser zu hoch sind, auch wenn die Ausnützungsziffer bei einem solchen Überbauungsplan auf 0.8 angehoben werden kann. Die Baukörper sind einfach zu wuchtig und zu hoch gegenüber den Einfamilienhäusern, zumal der Niveaupunkt um fast einen Meter höher zu stehen kommt im Vergleich zu den Häusern Schönegg 2 + 4. Eine erhebliche Wertverminderung der Liegenschaften hat dies zur Folge. So wäre mein Antrag, alle Häuser um wenigstens ein Geschoss zu reduzieren, sowie das Attikageschoss bei den Häusern B1 + B2 auch auf der Nordseite zurück zu versetzen.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten *Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden*. Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass. Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke

und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebaches grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein Antrag auf Reduktion eines Geschosses nur beim Gebäude A2 wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinien überschreiten diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Im Masterplan wurde eine kompakte Gebäudehülle als Forderung formuliert. Diese Festlegung fordert, dass die Fassadenlinie klar ablesbar ist und nicht z.B. durch auskragende Balkone durchbrochen wird. Daraus folgt auch, dass mindestens die Stirnfassaden der Gebäude durchgehend ausgebildet sind und das Attikageschoss nicht allseitig zurückgesetzt ist.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" 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 Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

Der Niveaupunkt wurde nicht für jedes Gebäude einzeln festgelegt, sondern entspricht einem Mittel aus den Höhen entlang der Grenze. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Überbauung als Gesamtheit präsentiert und nicht einzelne Bauten auf Grund des Niveaupunktes das Gesamtbild negativ beeinflussen.

Ob mit der Überbauung ein Minderwert der Nachbarliegenschaften entsteht, hat ein Zivilgericht zu beurteilen. Hinzuweisen ist lediglich, dass das Gebiet des Wohparkes Schönegg ordnungsgemäss als Baugebiet im Nutzungsplan von Näfels ausgewiesen ist und mit einer Überbauungsplanpflicht belegt ist. Ein allfälliger Minderwert wäre also bereits länger bekannt und die Aussicht auf eine grüne Wiese befristet.

5. Antrag von Urs Schweikert, Näfels

Der Antragsteller Urs Schweikert, Gerbi 36, 8752 Näfels, stellt in einem Antrag folgenden Abänderungsantrag: Der Baubereich A2 soll um eine Geschoss reduziert werden, d.h. neu sind es 2 (statt 3) Vollgeschosse und ein Attikageschoss.

Begründung: Die bestehenden Nachbargebäude sind deutlich kleiner und werden durch das geplante Gebäude beinahe erdrückt. Die Eingliederung gegenüber den naheliegenden Gebieten im Quartier kann mit dem Abänderungsantrag verbessert werden.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten "*Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden.*" Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass.

Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebaches grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein gleicher Antrag wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinie des Gebäudes A2 überschreitet diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" 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 Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt. Auch rechtfertigt die Trennlinie der Autschachenstrasse eine andere Sprache der Bebauung auf der anderen Strassenseite.

Anträge zuhanden der Gemeindeversammlung (gemäss Bulletin vom 20. Juni 2014)
Das Gemeindeparlament beantragt:

1. Der Abänderungsantrag (gestellt von Fridolin und Sonja Fischli, Näfels, Hanspeter und Gudrun Lampe, Näfels, und Urs Schweikert, Näfels), die Gesamtgeschosszahl bei Gebäude A2 auf 3 festzulegen (2 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss), sei abzulehnen.
2. Der Abänderungsantrag (gestellt von Kurt und Priska Michel, Näfels, und Edgar Portugalli, Näfels), jedes Gebäude (alle Häuser) um ein Geschoss zu reduzieren, sei abzulehnen.
3. Der Abänderungsantrag von Kurt und Priska Michel, Näfels, die Tiefgarageneinfahrt über die Unterdorfstrasse zu planen, sei abzulehnen.
4. Der Abänderungsantrag von Kurt und Priska Michel, Näfels, kein durchgehender zusätzlicher Fussweg von der Autschachenstrasse zum Altersheim zu erstellen, sei abzulehnen.
5. Der Abänderungsantrag von Kurt und Priska Michel, Näfels, keine öffentliche Sammelstelle zu erstellen, sei abzulehnen.
6. Der Abänderungsantrag von Edgar Portugalli, Näfels, die Attikageschosse bei den Häusern B1 und B2 auf der Nordseite zurückzuversetzen, sei abzulehnen.