

spaeltytschiesser



spaeltytschiesser

Architektur

Planung

Entwicklung

Lerchenstrasse 22

8754 Netstal

Telefon: 055 / 640 11 89

info@spaeltytschiesser.com

www.spaeltytschiesser.com

G:\Projekte\13010_Bitzi_Obstalden\40_Bearbeitung\44_Ueberbauungsplan\Planungsbericht\13010_Planungsbericht_oeff_Auflage_150430.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Kerenzerberg	5
2.2	Obstalden	6
2.3	Siedlung	7
2.4	Verkehr	8
2.5	Landschaft	9
3	Rahmenbedingungen und Vorgaben	10
3.1	Zonenplan	10
3.2	Bestehender Überbauungsplan	11
3.3	Fachstelle Wasser und Fachstelle Abwasser	12
4	Projekt „Panorama“	13
4.1	Gesamtplanung „Panorama“	13
4.2	Umgebungskonzept	15
4.3	Teilbereich West: Mehrfamilienhaus	17
4.4	Teilbereich Ost: Einfamilienhäuser	18
4.5	Umzonung	19
5	Überbauungsplan	20
5.1	Allgemeine Bestimmungen	20
5.2	Nutzung	21
5.3	Berechnung der Ausnützung	22
5.4	Gestaltung der Hochbauten	23
5.5	Freiraum	24
5.6	Erschliessung und Parkierung	25
5.7	Umwelt	26
5.8	Etap pierung	26
5.9	Schlussbestimmungen	26
6	Planungsverfahren	27
6.1	Information und Mitwirkung / kantonale Vorprüfung	27
6.2	Öffentliche Auflage und Beschluss Gemeinderat	28
6.3	BRVK / Parlament	28
6.4	Gemeindeversammlung	28
6.5	Genehmigung Kanton	28
7	Schlussfolgerungen	29

1 Einleitung

Die spaeltschiesser GmbH aus Netstal beabsichtigt auf dem Areal der Genossame Obstalden in der Bitzi in Obstalden eine Überbauung zu realisieren. Das von spaeltschiesser entwickelte Konzept stellt die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots in der Nähe von Schule, Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Verkehrsmitteln in den Vordergrund. Dem Ortsbild verträglich wurde dem Ansatz der verdichteten Bauweise Rechnung getragen. Es soll ein breites Wohnangebot geschaffen werden, welches den Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen gerecht wird.

Im Bereich der Hüttenberg- und Bitzistrasse soll ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen realisiert werden. Aufgrund der geplanten unterschiedlichen Wohnungsgrössen, welche ein breites Bevölkerungsspektrum ansprechen, kann der Generationenwechsel in den bestehenden Ortsstrukturen ermöglicht bzw. gefördert werden. Im Bereich des Wendehammers sind drei Einfamilienhäuser geplant, welche durch ihre Gliederung in den Dialog mit den bestehenden Bauten in der unteren Bitzi treten.

Damit das vorliegende Konzept als städtebauliche Gesamtlösung realisiert werden kann, bedarf es des vorliegenden Überbauungsplans. Gelingt es, das Projekt wie im Rahmen der Projektentwicklung aufgezeigt zu realisieren, kann es der Ortschaft Obstalden zu einer positiven Dynamik verhelfen, welche auf dem Kerenzberg seit der Gemeindestrukturreform bis anhin fehlt.

2 Ausgangslage

Nachfolgend wird die der Planung zu Grunde liegende Ausgangslage beschrieben. Dabei wird die Lage von Obstalden auf dem Kerenzerberg erläutert, der Ort selbst beschrieben und die Analyseerkenntnisse zu Siedlung, Landschaft sowie Verkehr dargelegt.

2.1 Kerenzerberg

Der Kerenzerberg setzt sich aus den drei ehemaligen Gemeinden Filzbach, Obstalden und Mühlehorn zusammen. Topografisch betrachtet handelt sich um ein Hochplateau oberhalb des im Norden gelegenen Walensees. Die Kerenzerbergstrasse – als Hauptverkehrsachse über den Kerenzerberg – verbindet Mühlehorn mit Mollis und war bis zur Erstellung der Autobahn A3 eine wichtige Verkehrsachse von Chur bzw. Sargans her kommend Richtung Zürich und in die Innerschweiz.



Luftbild des Kerenzerbergs (Planungsgebiet weiss markiert)

2.2 Obstalden

Die ehemalige Gemeinde Obstalden setzt sich aus dem eigentlichen Ortskern sowie den fünf Weilern Hüttenberge, Walenguflen, Nidstalden, Voglingen und Mühletal zusammen. Das Planungsgebiet Bitzi ist Teil des Ortskerns, welcher neben der Schule, der Kirche und zwei Restaurants auch die Einkaufsmöglichkeit im Dorf umfasst. Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist den Ortskern von Obstalden als Dorf in Höhenlage mit ausgeprägter Fernwirkung aus.



Luftbild von Obstalden (Planungsgebiet weiss markiert)

2.3 Siedlung

Der historische Ortskern liegt an der Kerenzerbergstrasse und weist auf die geschichtliche Wichtigkeit dieser Verkehrsachse hin. Innerhalb des Gefüges des historischen Ortskerns kommt der Kirche eine besondere Bedeutung zu. Es handelt bei diesem einfachen Sattelbau mit Käsbissenturm um eine der ältesten Kirchen des Kantons Glarus. Ausserhalb des historischen Ortskerns präsentiert sich Obstalden als Streusiedlung. Die Lücken innerhalb des Siedlungsgefüges sind zur Hauptsache bisher unbebaute Baulandparzellen, welche von den Eigentümern nicht zur Bebauung freigegeben wurden.



Ortskern von Obstalden (Planungsgebiet weiss umrandet)

2.4 Verkehr

Aus verkehrstechnischer Sicht prägend ist die Kerenzerbergstrasse, welche Mühlehorn mit Mollis verbindet. Obstalden weist eine hohe Erschliessungsqualität mit den Mitteln des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf, der Autobahnanschluss in Mühlehorn ist in wenigen Minuten zu erreichen. Aus dem Ortskern selbst führt die Hüttenbergstrasse Richtung Süden und erschliesst den gleichnamigen Weiler. Zudem verlaufen mehrere Landesfusswege durch Obstalden. Mit den Mitteln des öffentlichen Verkehrs wird die Ortschaft über die Busverbindung vom Bahnhof Mollis zum Bahnhof Mühlehorn erschlossen.



Verkehrswegenetz in und um Obstalden

2.5 Landschaft

Aufgrund der geringen Grösse der Ortschaft sowie der Hanglage ist der direkte Bezug zum umliegenden Wiesland sowie die Aussicht auf weiter entfernte, markante Sehenswürdigkeiten wie der Churfirstenbergkette jederzeit gewährleistet. Obstalden zeichnet sich durch diese Aussicht aus: Die Nähe des Walensee und seiner angrenzenden Dörfer wie Walenstadt, aber auch der Bezug zur umgebenden Bergwelt ist für die Ortschaft prägend.



Freiflächen und Ausblicke

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

Nachfolgend werden die Inhalte und Vorgaben der Zonenplanung von Obstalden aufgezeigt, der bestehende Überbauungsplan Bitzi beschrieben sowie die Vorgaben der Gemeinde Glarus Nord bzw. der Fachstellen Wasser und Abwasser erläutert.

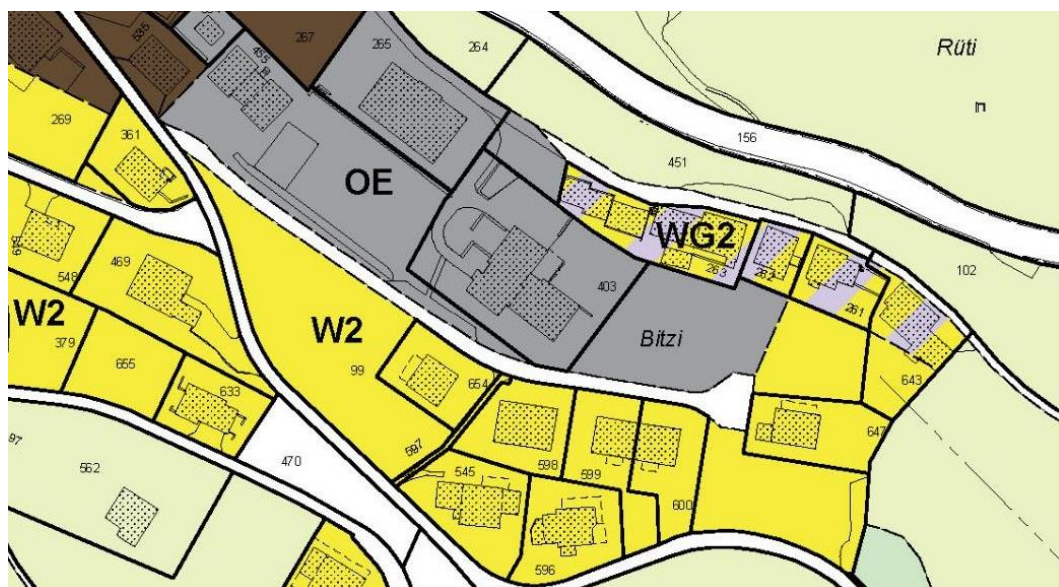
3.1 Zonenplan

Das Planungsgebiet des Überbauungsplans „Panorama“ ist zur Hauptsache der Wohnzone W2 zugewiesen, ein kleiner Teil der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen. Die Wohnzone W2 ist gemäss der Bauordnung (BO) Obstalden für die Erstellung familiengerechter Wohnungen mit grossem Wohnwert bestimmt und dazu von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Dabei sind Läden, Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft zulässig (Art. 7 Abs. 3 BO).

Für die Wohnzone W2 gelten folgende generelle Bauvorschriften (Art. 9 BO):

- Vollgeschosszahl: 2
- Untergeschossausbau (in%): 50
- Dachgeschossausbau (in%): 75
- Ausnützungsziffer: 0.45 (mit Überbauungsplan zusätzlich 10%)
- Gebäudehöhe (m): 7.0
- Firsthöhe (m): 11.0

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen bestimmt (Art. 7 Abs. 5 BO). Die Bauvorschriften werden vom Gemeinderat unter der Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.



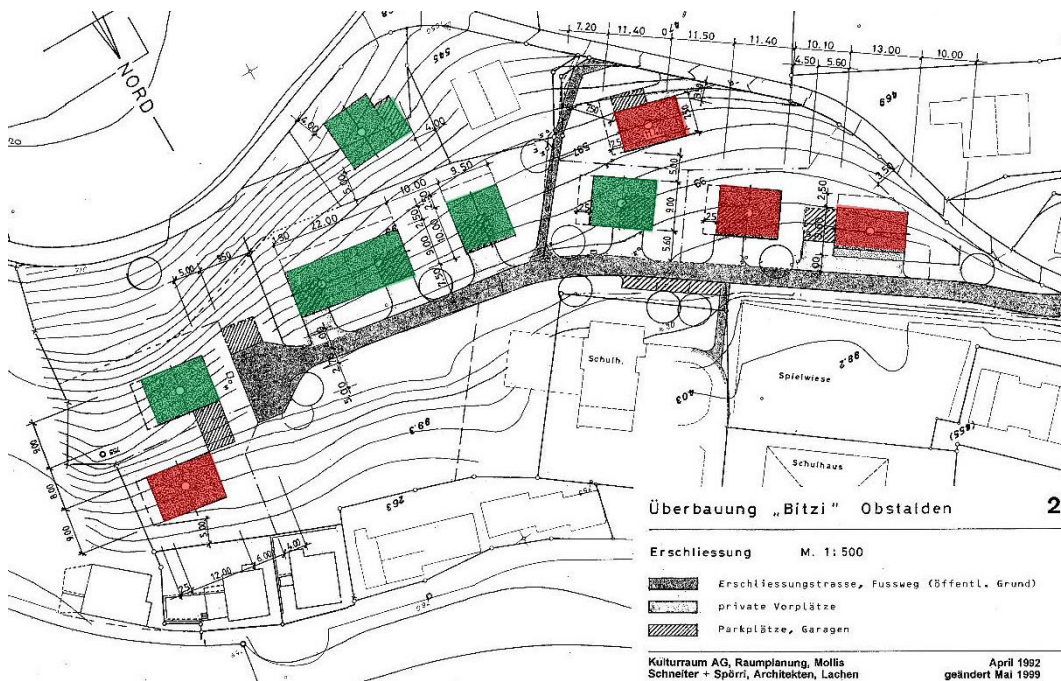
Zonenplanausschnitt des Planungsgebiets

3.2 Bestehender Überbauungsplan

Im Rahmen von Überbauungsplanungen kann – unter der Voraussetzung einer wesentlichen Verbesserung der Bauqualität in Bezug auf haushälterische Bodennutzung, der Wohnqualität, der Gestaltung sowie der Anpassung der Umgebung – die Ausnützung um max. 10 % erhöht werden (Art. 10 BO). Teile des Planungsgebiets wurden zu Beginn der 1990er-Jahre mit einem Überbauungsplan beplant. Dieser bezweckt gemäss den zugehörigen „besonderen Bauvorschriften für den Überbauungsplan Bitzi“ eine an die ortsbauliche Tradition anschliessende und in der Gesamtwirkung wohnliche Überbauung sicherzustellen.

Der Überbauungsplan „Bitzi“ wurde im Jahr 1992 durch die Gemeindeversammlung erlassen und im Jahr 1999 überarbeitet. Im Zeitraum seit der Erstellung wurden bisher sechs der zehn geplanten Einheiten realisiert. Aufgrund der engen Vorgaben des Überbauungsplans „Bitzi“ hinsichtlich realisierbarer Bruttogeschossflächen, Ausrichtung und Gestaltung der Bauten sowie der Teils schwierigen Erschliessungssituationen kann der Überbauungsplan „Bitzi“ als nicht mehr zeitgemäss bewertet werden.

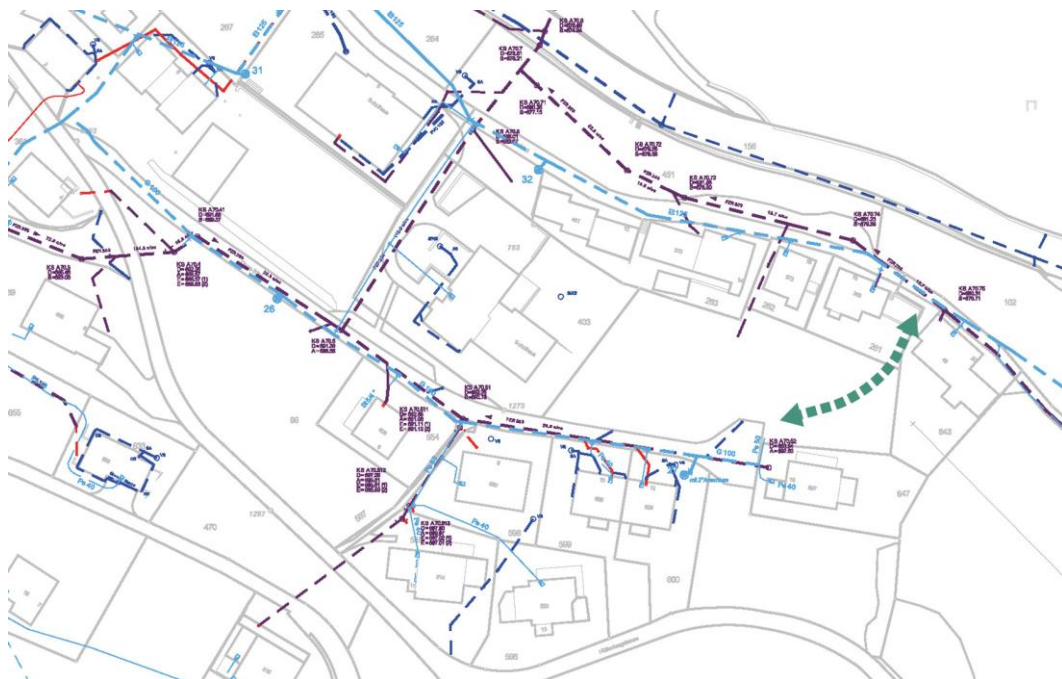
Eine Realisierung der noch nicht bebauten Flächen gemäss den bestehenden Überbauungsplanvorschriften scheint problematisch. Im Rahmen des Überbauungsplans „Panorama“ besitzt der bestehende Überbauungsplan „Bitzi“ für die nach seinen Vorgaben erstellten Bauten weiterhin Gültigkeit. Die entsprechenden Bereiche sind im Situationsplan zum Überbauungsplan „Panorama“ gekennzeichnet.



Bestehender Überbauungsplan Bitzi (realisierte Bauten grün markiert)

3.3 Fachstelle Wasser und Fachstelle Abwasser

Bei der Erarbeitung des Projekts „Panorama“ bzw. der entsprechenden Überbauungsplanunterlagen wurde von der Fachstelle Wasser der Gemeinde Glarus Nord darauf hingewiesen, dass gemäss GWP Obstalden in der oberen Bitzistrasse mittel- bis langfristig Netzverstärkungen und Ringschlüsse vorgesehen sind. Die Fachstelle Abwasser der Gemeinde Glarus Nord hat darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Dimensionen der bereits in die betroffenen Planungsgebiete der Parzelle Nr. 99, Grundbuch Obstalden der Gemeinde Glarus Nord, geführten Leitung zu überprüfen sind. Im Rahmen einer allfälligen baulichen Realisierung ist mit den entsprechen Fachstellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen um etwaige Vorgaben in die Projektierung integrieren zu können.



Werkplan Obstalden mit angedachtem Ringschluss (grüner Pfeil, genaue Lage im Bauprojekt zu klären)

4 Projekt „Panorama“

Nachfolgend wird die Gesamtplanung „Panorama“ bzw. die zu Grunde liegenden Überlegungen sowie Absichten erläutert. Zudem wird das von Landschaftsarchitekt Hans Lanz, Firma Planorama in Netstal, im Auftrag von spaeltytschiesser entwickelte Umgebungskonzept vorgestellt, die Baubereiche und deren Bauten beschrieben sowie die zur Realisierung notwendige Umzonung aufgezeigt.

4.1 Gesamtplanung „Panorama“

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Dorfkern. Nordwestlich befinden sich die beiden Schulhäuser sowie der Sportplatz der Schulanlage Obstalden. Das Planungsgebiet ist mit dem MIV gut erschlossen, in Richtung Zürich erreicht man die Autobahn in wenigen Minuten. Innerhalb Obstalden ist das Gebiet Bitzi via die Hüttenbergstrasse über die Bitzistrasse zu erreichen, welche die zusätzlichen Fahrten durch die geplanten Neubauten problemlos aufnehmen kann. Die Stichstrasse Bitzi ist als Sackgasse ausgebildet und bietet sich als Spielstrasse für die anwohnenden Kinder an. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit der Buslinie 511 ist in Richtung Mühlehorn und Näfels Mollis ist gegeben.



Schwarzplan (Überbauungsplanperimeter grau markiert)

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird durch die Bitzistrasse in einen westlichen Teil und einen östlichen Teil gegliedert. Auf dem östlichen Teil wurde eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich mit ihrer schmalen Form analog zu den vier Häusern entlang der unteren Bitzi verhalten und so das bestehende Siedlungsbild weiterführen. Auf dem westlichen Teilgebiet wurde ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, welches sich gut in das Siedlungsgefüge rund um die beiden Schulhäuser integriert.

Obstalden liegt südlich über dem Walensee und weist eine nordorientierte Hanglage auf. Das gilt auch für das Planungsgebiet. Sowohl der westliche als auch der östliche Teil zeichnen sich durch ein von Nord nach Süd ansteigendes Gefälle aus. In der unmittelbaren Umgebung der beiden Teilbereiche wurden im Rahmen des Überbauungsplanes „Bitzi“ mehrere Einfamilienhäuser sowie ein Doppeleinfamilienhaus realisiert. In fussläufiger Distanz zum Planungsgebiet finden sich der Dorfladen, die beiden Restaurants Sternen und Hirschen sowie die Schulbauten. Somit kann die Grundversorgung für den täglichen Bedarf sichergestellt werden.



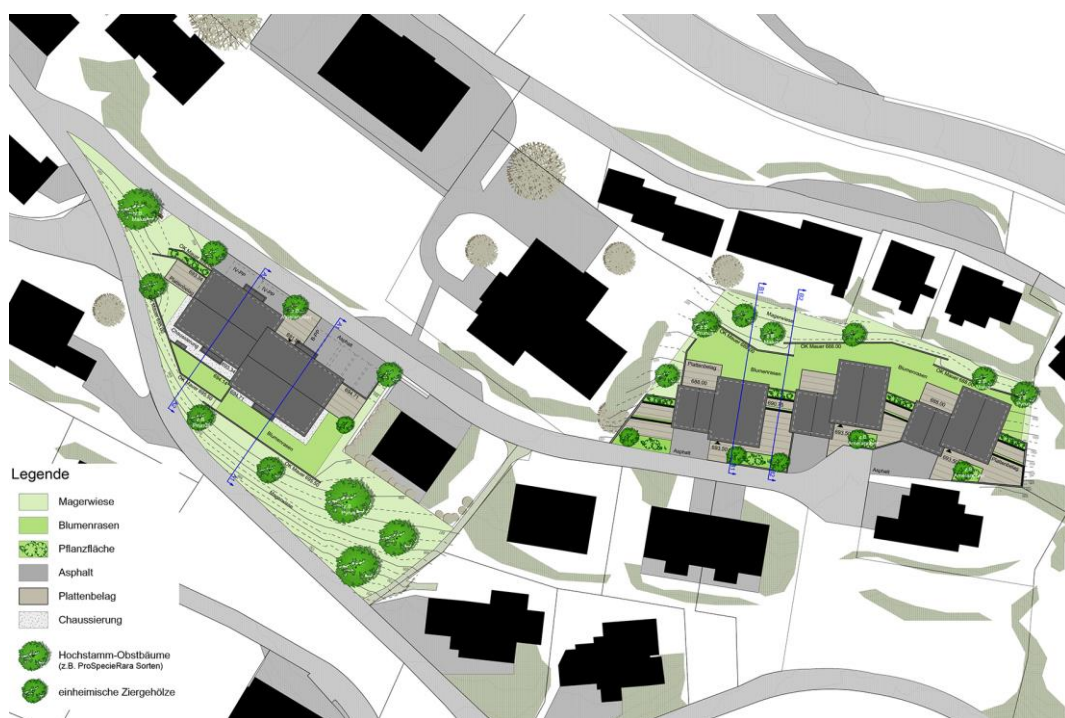
Visualisierung des Projekts, eingebettet in den Ortskern von Obstalden

4.2 Umgebungskonzept

Landschaftsarchitekt Hans Lanz von der Firma Planorama in Netstal hat aufbauend auf dem architektonischen Richtkonzept in Zusammenarbeit mit spaeltschiesser das Umgebungskonzept entworfen. Hans Lanz beschreibt nachfolgend die gewonnenen Erkenntnisse aus seiner Analyse sowie seine konzeptionelle Überlegungen.

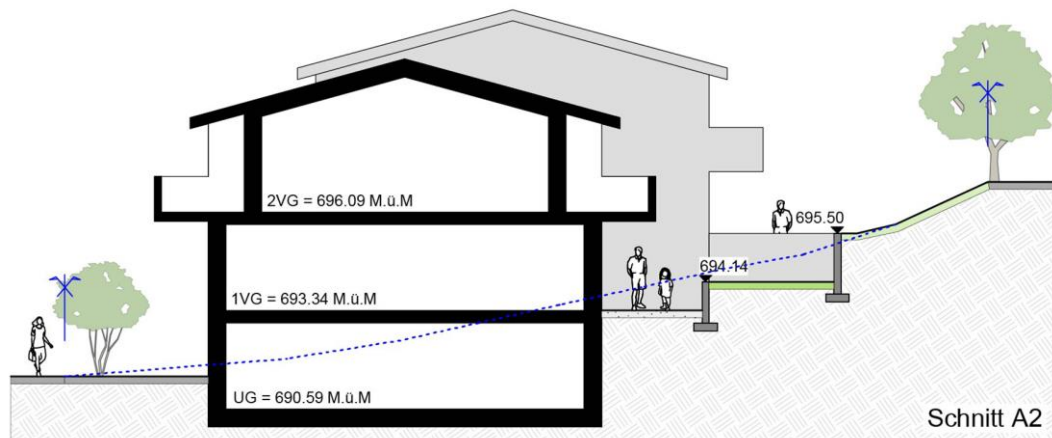
„Die Landschaft in und um Obstdalen ist einerseits geprägt durch die Topographie, andererseits durch seine idyllische Lage in der Kultur- und Naturlandschaft des Kerenzerbergs. In Obstdalen findet man fast keine ebenen Flächen. Das Orts- und Landschaftsbild ist von Stützmauern und Böschungen geprägt, die das Gelände terrassieren. Dank Hanglage geniesst man fast überall eine beeindruckende Fernsicht über den Walensee sowie zu den nahen Churfürsten. Entfernt man sich vom Ortskern, befindet man sich rasch in einer landwirtschaftlich genutzten Landschaft, geprägt von Heuwiesen, Erschliessungsstrassen und einem vielfältigen Mosaik von Heckenstrukturen. In weiterer Entfernung zur eigentlichen Siedlungsstruktur gelangt man in die Laubmischwälder, welche die Wiesenflächen einfassen.

Die natürliche Geländeform wird soweit möglich erhalten. Ortstypische Elemente, wie z.B. die begrünten Stützmauern, werden in die Gestaltung miteinbezogen. Die Staffelung der Mauern schafft eine Terrassierung des Geländes, welche sich harmonisch in die bestehende Topographie einfügt.



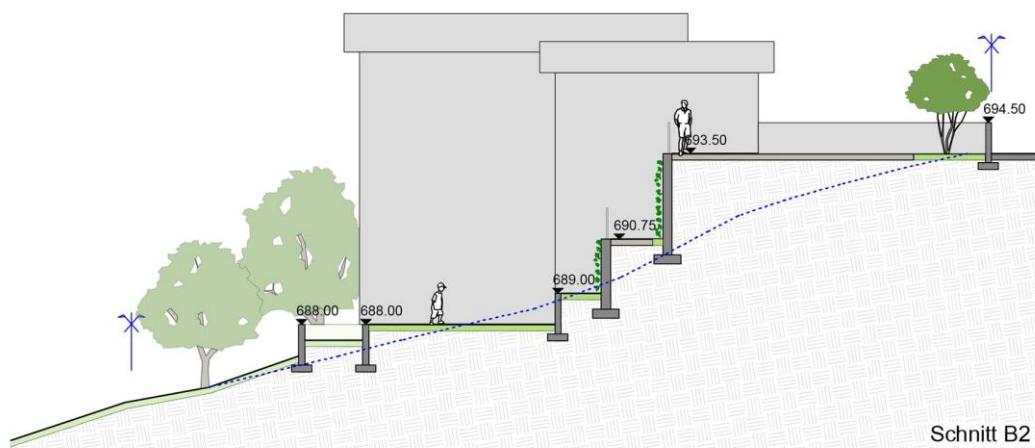
Umgebungskonzept Überbauungsplan „Panorama“

Hohe Stützmauern werden so grösstenteils vermieden. Wo diese unerlässlich sind, werden sie mit Kletterpflanzen begrünt oder am Mauerfuss bepflanzt. Baumpflanzungen mit einheimischen Obstsorten, z.B. Sorten von ProSpecieRara, schaffen Identität und treten in Dialog mit der umgebenden Kulturlandschaft. Unter den Obstbäumen werden regionaltypische Magerwiesen angelegt und bilden somit einen sanften Übergang zur Landschaft.



Schnitt durch den westlichen Baukörper des Mehrfamilienhauses

Die Aussenräume sind so angeordnet, dass sowohl die Aussicht Richtung Norden als auch die Sonne auf der Südseite genossen werden können. Die privaten Bereiche mit Sitzplätzen und Rasenflächen bieten genügend Rückzugsmöglichkeiten. Die Gestaltung der halbprivaten Vorplätze fördert den gemeinschaftlichen Austausch im Quartier. Im Teilbereich West ist zudem ein öffentlicher Sitzplatz vorgesehen, von dem man unter einem blühenden Kirschbaum sitzend die herrliche Aussicht auf die Churfürsten geniessen kann.“



Schnitt durch die Terraingestaltung der Einfamilienhäuser

4.3 Teilbereich West: Mehrfamilienhaus

Auf der westlichen Teilparzelle bietet das geplante Mehrfamilienhaus die Möglichkeit verschiedene Wohnungsgrössen anzubieten und damit verschiedene Wohnbedürfnisse abzudecken. Das Mehrfamilienhaus ist als Zweispänner mit halbgeschossig versetzten Etagen ausgebildet und nimmt so den natürlichen Verlauf des Terrains auf. Die Längsfassaden sind durch einen Versatz zwischen den Baukörpern gegliedert. Dadurch fügt sich das Mehrfamilienhaus harmonisch in die bestehende Bebauung der Schulhausbauten sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser ein. Beide Gebäudeteile verfügen über ein Untergeschoss sowie zwei Vollgeschosse.

In den Untergeschossen finden sich neben dem Eingangsbereich die den Wohnungen zugehörigen Garagen sowie die Technik- und Bewohnerkeller. Alle Wohnungen sind als Geschosswohnungen geplant und verfügen über einen durchgehenden Wohn-Essbereich mit jeweils nord- und südseitiger Ausrichtung. Somit kann gewährleistet werden, dass sowohl der wunderbare Ausblick mit Churfirnen und teilweise Sicht auf den Walensee, wie auch die optimale Nutzung der Sonne sichergestellt wird.



Visualisierung des Mehrfamilienhauses von der Bitzistrasse aus gesehen

4.4 Teilbereich Ost: Einfamilienhäuser

Aufgrund der in diesem Bereich ortstypischen Bebauung sind im östlichen Teil drei Einfamilienhäuser vorgesehen. Sie orientieren sich ab der Bebauungsstruktur der unteren Bitzi und stärken das ortstypische Bild. Zur Bitzistrasse treten die Gebäude lediglich mit einem Vollgeschoss in Erscheinung. Neben dem Sitzplatz bieten die Häuser auf Ebene der Bitzistrasse einen durchgehenden Koch- und Essbereich und eine separat erschlossene Doppelgarage.

Auf der Höhe des unteren Vollgeschosses wurde jeweils eine Terrasse vorgesehen, im Untergeschoss verfügen die Häuser über einen direkten Zugang zum Garten mit Aussensitzplatz. Somit bieten die Einfamilienhäuser ausreichend Platz für kinderreiche Familien und können mit ihrem einfachen Raumkonzept optimal an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner angepasst werden. Auch das Integrieren einer Einliegerwohnung ist möglich.

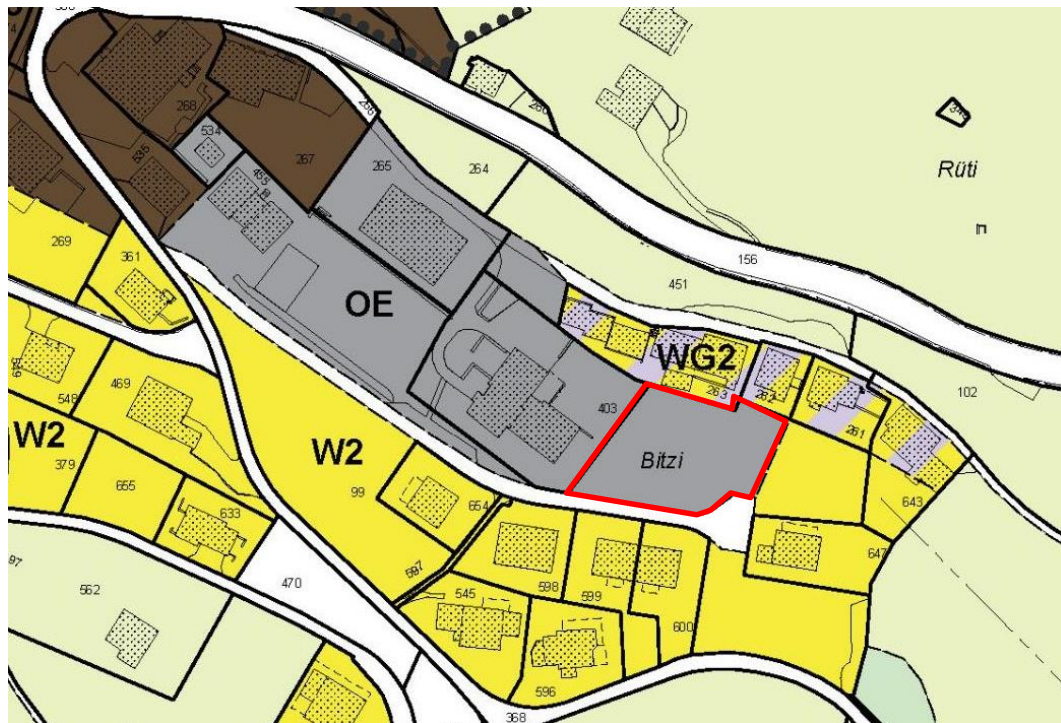


Visualisierung der drei Einfamilienhäuser im östlichen Bereich des Planungsgebiets

4.5 Umzonung

Ein Teilbereich des östlichen Planungsgebietes, welcher im Rahmen des Überbauungsplans „Panorama“ mit Einfamilienhausbauten beplant wird, befindet sich zurzeit in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Eine durch die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde Glarus Nord beauftragte Studie hat gezeigt, dass diese Erweiterungsfläche für die Schule in absehbarer Zukunft nicht benötigt wird. Innerhalb des Areals bestehen heute genügend Möglichkeiten zur Erweiterung und Verdichtung, welche aus ortsbaulicher Sicht sinnvoller erscheinen als eine Ausdehnung des Schulbetriebs in Richtung Osten.

Die für eine allfällige Erweiterung des Schulareals nicht weiter benötigte Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll nun parallel zum Überbauungsplan in Wohnzone W2 umgezont werden. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Hochbauten gemäss Richtprojekt „Panorama“ bzw. dem gleichnamigen Überbauungsplan geschaffen werden. Das entsprechende Umzonungsverfahren wurde vom Ortsplaner der Gemeinde Glarus Nord, dem Büro STW aus Chur, aufgelegt und soll parallel zum vorliegenden Überbauungsplan „Panorama“ durchgeführt werden. Es ist geplant, die öffentliche Auflage sowie die Vernehmlassung durch die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK) und das Parlament der Gemeinde Glarus Nord bei beiden Planungsverfahren synchron durchzuführen.



Umzonung des östlichen Teils der OE in die Wohnzone W2 (rot markiert)

5 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Panorama besteht aus dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 sowie den entsprechenden Sonderbauvorschriften (SBV). Beide verbindlichen Bestandteile beruhen auf dem Richtkonzept „Panorama“ von spaeltschiesser sowie dem Umgebungskonzept von Landschaftsarchitekt Hans Lanz. Nachfolgend werden die einzelnen Inhalte sowie deren Bedeutung und Herleitung erläutert.



Darstellung des Situationsplans zum Überbauungsplan „Panorama“

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen definieren den Zweck und den Geltungsbereich des Überbauungsplans „Panorama“. Als verbindliche Bestandteile gelten gemäss Art. 23 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) der Situationsplan 1:500 und die zugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV). Für die im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan als „Bestand gemäss Überbauungsplan Bitzi 1992/1999“ bezeichneten Flächen gilt, im Sinne einer Bestandesgarantie, weiterhin der Überbauungsplan „Bitzi“ von 1992 mit Revisionsdatum 1999.

5.2 Nutzung

Im Abschnitt Nutzung und Gestaltung der SBV werden die Baubereiche, die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltung bzw. deren Vorgaben sowie die Dachformen und die Dachgestaltung erläutert und definiert. Im Überbauungsplan „Panorama“ dürfen Hochbauten nur innerhalb im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Kleinbauten können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, jedoch haben sich diese gut in die Gesamtgestaltung zu integrieren. Unterirdische Bauten und Anlagen können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

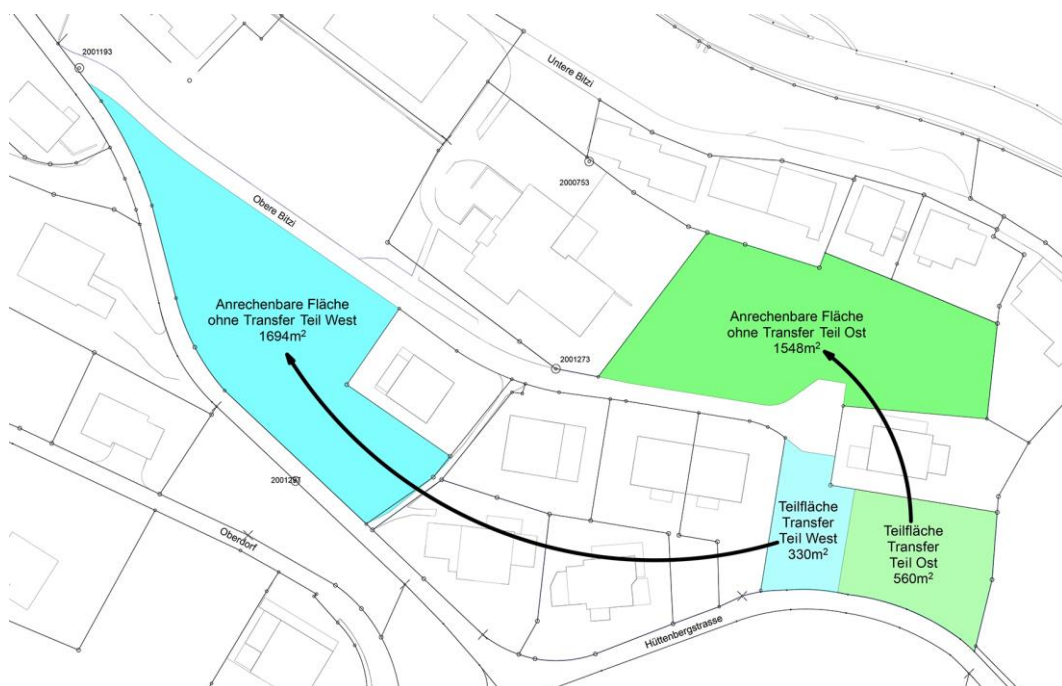
Der Baubereich A ist, auf Grundlage des Richtprojekts „Panorama“ vom November 2014, für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Die Baubereiche B, C und D dienen der Erstellung von Einfamilienhäusern. In den Baubereichen B, C und D sind Einliegerwohnungen zulässig sofern deren Bruttogeschossfläche max. 30% der max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt. Innerhalb des Baubereichs A ist eine aBGF von max. 1'000 m² zulässig. Innerhalb der Baubereiche B, C und D sind jeweils max. 345 m² pro Baubereich zulässig.

Ein Unterschreiten der Grenzabstände erfordert eine nachbarschaftliche Regelung nach Art. 51 RBG. Das Unterschreiten des Strassenabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 70 des kantonalen Strassengesetzes. In beiden Fällen sind die entsprechenden Regelungen bzw. Bewilligungen zuhanden des Baugesuchverfahrens einzureichen resp. zu beantragen.

5.3 Berechnung der Ausnützung

Grundlage für die Berechnung der max. zulässigen aBGF bildet dabei die erhöhte Ausnützung von 0.495 für Überbauungspläne gemäss der Bauordnung Obstalden. In die Berechnung fliesst dabei die im Situationsplan zum Überbauungsplan als Nutzungstransfer bezeichnete Fläche ein. Die entsprechende Ausnützung kann im Rahmen des Überbauungsplans „Panorama“ auf die Baubereiche transferiert werden. Eine spätere Überbauung der Fläche Nutzungstransfer ist ausgeschlossen, diese darf nicht bebaut werden. Die Berechnung der max. zulässigen aBGF präsentiert sich folgendermassen:

Bezeichnung	Anrechenbare Fläche	Resultierende aBGF
Anrechenbare Fläche West	1'694 m ²	839 m ²
Transferfläche West	330 m ²	163 m ²
<i>Total West (Mehrfamilienhaus)</i>	<i>2024 m²</i>	<i>1'002 m²</i>
Anrechenbare Fläche Ost	1'548 m ²	766 m ²
Transferfläche West	560 m ²	277 m ²
<i>Total Ost (Einfamilienhäuser)</i>	<i>2'108 m²</i>	<i>1'043 m²</i>
Total (West + Ost)	4'132 m²	2'045 m²



Transfer der Ausnützung auf die Baubereichsflächen aus der Fläche Nutzungstransfer

5.4 Gestaltung der Hochbauten

An die Gestaltung der Hochbauten werden im Rahmen des Überbauungsplans „Panorama“ erhöhte Ansprüche gestellt. Dabei gilt das Richtprojekt vom November 2014 als richtungweisend. Bei der Gestaltung der Bauten ist insbesondere darauf zu achten, dass die Bauten und deren unmittelbare Umgebung ein stimmiges Ganzes ergeben. Zudem soll mit der Materialisierung eine ruhige und stimmige Gestaltung erreicht werden. Dabei ist auf eine unnötige Abwechslung und Vielfalt von Materialien zu verzichten. Der Fassade vorgesezte Wintergärten sind nicht zulässig.

Die Bauten haben sich bei geschlossenen Bauteilen auf folgenden Materialien zu beschränken: Sichtbeton grau, Holz naturbelassen oder nach Farbgebung sowie Verputz nach Farbgebung. Zudem ist eine Kombination der genannten Materialien zulässig. Gemäss Art. 6 Abs. 4 der SBV ist für den Fall eines Holzbaus, sofern dieser nicht naturbelassen ist, sowie bei der Verwendung von Verputz nur Farbgebung innerhalb folgender Rahmenbedingungen zugelassen (NCS-Index): Schwarzanteil von max. 40% sowie Bunttöne mit einem Buntanteil von max. 20%.

Auch die Dachgestaltung der Bauten hat erhöhten gestalterischen Ansprüchen zu genügen und soll auf die Gestaltung der Fassaden abgestimmt werden. Dabei sind Solar- und Fotovoltaikanlagen einzig als Indachlösungen zulässig. Bei Hochbauten sind einzig Satteldächer zulässig, dabei ist hinsichtlich deren Giebelausrichtung das Richtprojekt „Panorama“ vom November 2014 verbindlich. Dadurch sollen die Einfamilienhäuser in den Dialog mit den Bauten der unteren Bitzstrasse treten können, das Mehrfamilienhaus orientiert sich am neuen Schulhaus. Bei Kleinbauten sind auch Flachdächer zulässig.

5.5 Freiraum

Der Freiraum des Überbauungsplans „Panorama“ gliedert sich in den Umgebungsbereich, die Aufenthaltsbereiche, die privaten Aussenbereiche sowie die Erschliessungsbereiche. Der Umgebungsbereich umfasst dabei den gesamten Freiraum ausserhalb der Baubereiche exklusiv der im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan als Bestand gemäss Überbauungsplan Bitzi 1992/1999 bezeichneten Flächen sowie der Bitzistrasse und der Fläche Nutzungstransfer. Die Erschliessungsbereiche, die Aufenthaltsbereiche sowie die privaten Aussenbereiche sind dem Umgebungsbereich überlagert.

Um eine hohe Qualität des Freiraums sicherstellen zu können wurde von Landschaftsarchitekt Hans Lanz von der Firma Planorama in Netstal ein Umgebungskonzept entwickelt, welches für die Ausgestaltung des Umgebungsbereichs, die Aufenthaltsbereiche, die privaten Aussenbereiche und die Erschliessungsbereiche richtungsweisend ist. Dabei hat sich die Gestaltung des Freiraums im Grundsatz an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen.

Die als Aufenthaltsbereiche ausgewiesenen Flächen können mit Einrichtungen für den Aufenthalt erstellt werden, sofern diese eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten. Zudem sind sie mit einheimischen Hochstammobstbäumen auszustatten. Die privaten Aussenbereiche dienen als private Aufenthaltsbereiche für Hochbauten innerhalb der jeweils unmittelbar angrenzenden Baubereiche. Sowohl für die Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche als auch für jene der privaten Aussenbereiche ist das Umgebungskonzept vom April 2015 richtungsweisend.

5.6 Erschliessung und Parkierung

Die Groberschliessung erfolgt von der Hüttenbergstrasse kommend über die bestehende Bitzistrasse. Die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche dienen der Feinerschliessung der jeweils unmittelbar angrenzenden Baubereiche bzw. der entsprechenden Hochbauten und deren Parkierung. Die Erschliessungsbereiche der Baubereiche B, C und D können zudem als Flächen für den privaten Aufenthalt der jeweiligen Einfamilienhäuser dienen. Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsbereiche ist das Umgebungskonzept vom April 2015 richtungweisend. In allen Fällen hat die Ausgestaltung der Erschliessungsbereiche in enger Abstimmung zum gesamten Freiraum zu erfolgen.

Die Parkierung des Mehrfamilienhauses im Baubereich A erfolgt gemäss Richtprojekt vom November 2014, dabei steht jeder Wohneinheit zwei Abstellplätze zur Verfügung wovon einer gedeckt auszubilden ist. Eine Zerstückelung der Wohneinheiten und der zugehörigen Parkierung beim Verkauf ist nicht zulässig. So soll verhindert werden, dass den Wohneinheiten zugehörige Abstellplätze an Dritte verkauft und dadurch bei einem allfälligen Weiterverkauf von Wohneinheiten Parkierungsprobleme generiert werden. Für Besucher von Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses sind mindestens zwei Abstellplätze vorzusehen, diese sind oberirdisch innerhalb des Erschliessungsbereichs anzuordnen. In den Baubereichen B, C und D sieht das Richtprojekt „Panorama“ zu jedem Einfamilienhaus jeweils eine zugehörige Doppelgarage vor.

Im Mehrfamilienhaus innerhalb des Baubereichs A sind zudem pro Zimmer mindestens 0.75 Veloabstellplätze zu erstellen, wobei ein angemessener Teil der Veloabstellplätze als sichere, abschliessbare Abstellplätze auszugestalten ist. Das Richtprojekt „Panorama“ sieht vor, diese in unmittelbarer Nähe zum Treppenhaus im Bereich des Technikraums im Keller anzuordnen.

5.7 Umwelt

Die Gebäudehüllen allfälliger Hochbauten innerhalb der Baubereiche sind energetisch so zu konzipieren, dass sie dem jeweils gültigen MINERGIE-Standard oder einer ökologisch gleichwertigen Lösung gleichkommen.

5.8 Etappierung

Wird die Überbauung in Etappen realisiert, ist die Umgebungsgestaltung nach jeder Etappe so auszubilden und abzuschliessen, dass die Überbauung als fertigerstellt in Erscheinung tritt. Insbesondere im Falle der etappierten Realisierung der Einfamilienhäuser in den Baubereichen B, C und D muss dem Freiraum bzw. dessen Ausgestaltung eine hohe Aufmerksamkeit zuteilwerden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sollen daher die zuständigen kommunalen Behörden frühzeitig über die diesbezüglichen Absichten hinsichtlich der Freiraumgestaltung informiert werden.

5.9 Schlussbestimmungen

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement des Kantons in Kraft.

6 Planungsverfahren

Die Vertreter der Gemeinde Glarus Nord wurden in einem frühen Stadium der Projektentwicklung in den Entwurfs- und Planungsprozess involviert. So konnte das dem Überbauungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt an zwei Sitzungen mit der Gestaltungskommission diskutiert werden. Nachfolgen werden die einzelnen Phasen des Genehmigungsverfahrens erläutert. Zudem wird aufgezeigt, wie auf allfällige Begehren im Rahmen der öffentlichen Publikation und Auflage sowie der Behandlung durch die BRVK und dem Parlament eingegangen wurde.

6.1 Information und Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Der Überbauungsplan „Panorama“ bzw. die zugehörigen Unterlagen, bestehen aus dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht sowie dem Richtprojekt, wurden im Zeitraum vom 7. bis 27. August 2014 (20 Tage) öffentlich publiziert. Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung der Unterlagen durch die kantonalen Fachstellen.

Im Rahmen der öffentlichen Publikation gingen drei Mitwirkungsbegehren ein, deren wichtigsten Inhalte und Aussagen werden nachfolgen zusammengefasst erläutert:

- Das Angebot zur Parkierung soll für jede Wohneinheit resp. jedes Einfamilienhaus mindestens zwei Abstellplätze umfassen: Mit der Überarbeitung des Richtprojekts wurde diesem Anspruch Rechnung getragen.
- Die Aussicht der bestehenden Bauten werde beeinträchtigt, zudem sei der Schattenwurf des Mehrfamilienhauses auf den Pausen- und Sportplatz der Schulanlage zu reduzieren: Mit der Überarbeitung des Richtprojekts wurde diesem Anspruch durch die Reduktion der im Situationsplan 1:500 festgelegten max. zulässigen Höhenquoten Rechnung getragen.
- Die Ortsbauliche Gestaltung in Bezug auf Dichte, Höhe, Stellung sowie Aussenraumgestaltung sei ungenügend: In diesem Zusammenhang wird auf die Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus Nord verwiesen, welche die hohe Qualität des Projekts hervorhebt und als gelungenen Ansatz der Weiterentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur beurteilen.
- Es könne kein Überbauungsplan festgesetzt werden, da bereits ein bestehender Überbauungsplan vorhanden sei: Sondernutzungsplanungen (wie auch Nutzungsplanungen) können gemäss übergeordneter Gesetzgebung bei geänderten Rahmenbedingungen den aktuellen Bedürfnissen und Erkenntnissen angepasst werden, entsprechen werden Nutzungsplanungen in regelmässigen Abständen revidiert.

- Es dürfe kein Mehrfamilienhaus gebaut werden da die Nachfrage nach Wohnungen nicht gegeben sei: Die Nachfrage nach Wohnungen wird von der Genossame Obstalden aufgrund einer Vielzahl an diesbezüglichen Anfragen als gegeben resp. vorhanden angesehen. Dies insbesondere hinsichtlich der Tatsache, dass in Obstalden in den vergangenen Jahren kein Wohnraumangebot geschaffen wurde, welches bspw. dem Wohnen im Alter mit entsprechenden Ausstattungen wie Liftanlagen Rechnung trägt.

6.2 Öffentliche Auflage und Beschluss Gemeinderat

Der Überbauungsplan „Panorama“ bzw. die zugehörigen Unterlagen, lagen während dem Zeitraum von 30. April 2015 bis zum 1. Juni 2015 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging eine Einsprache ein. Diese bezog sich nur indirekt auf die Entwicklung in der Bitzi bzw. den vorliegenden Überbauungsplan. Vielmehr thematisierte sie den Verkehr auf der Hüttenbergstrasse bzw. eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtachsen durch den Bau des Mehrfamilienhauses.

Aufgrund der Tatsache, dass mit der Anpassung des Überbauungsplanes durch die Setzung des Mehrfamilienhauses eine Verbesserung gegenüber dem heute gültigen Überbauungsplan Bitzi erreicht wird, wurde die Einsprache durch den Gemeinderat abgewiesen.

6.3 BRVK / Parlament

Nach vorgängiger Beratung in der BRVK hat das Parlament der Gemeinde Glarus Nord an seiner Sitzung vom 24. September 2015 einstimmig zugestimmt.

6.4 Gemeindeversammlung

Text folgt sobald abgeschlossen.

6.5 Genehmigung Kanton

Text folgt sobald abgeschlossen.

7 Schlussfolgerungen

Der Überbauungsplan „Panorama“ schafft die Grundlage für eine zeitgemässe Entwicklung des Planungsgebiets. Neben der guten städtebaulichen und architektonischen Situation werden hohe Ziele bezüglich des Ortsbildes sowie der Freiraumgestaltung gesetzt.

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

- Der Überbauungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung.
- Der Überbauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht.
- Der Überbauungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons und der Gemeinde Glarus Nord, indem er eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und ortsbaulicher guten Gestaltung bezweckt.
- Die Bevölkerung wurde in geeigneter Weise über den aktuellen Stand der Planung informiert.

Durch die Vorgaben in Bezug auf die Qualitätssicherung kann die Realisierung der Projektziele, sowohl im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, als auch in der weiteren Entwicklung, garantiert werden. Dies schafft für die Gemeinde Glarus Nord sowie die Anwohner im Ortsteil Obstalden die Gewissheit, dass die Entwicklung mit der angebrachten grossen Sorgfalt erfolgt und ein Projekt von erhöhter Qualität realisiert wird.