



Mitwirkungsbericht Gestaltungsplan "Flüehügel Nordost"

Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 19. August bis 19. September 2016 durchgeführt.

Fristgerecht ist am 16. September 2016 eine Sammelmitwirkung eingegangen.

Die Stellungnahme zur Mitwirkung wurde der Bauverwaltung und den Mitwirkenden von der Bauherrschaft Meyer an der Sitzung vom 13. Dezember 2016 übergeben.

Der Gemeinderat behandelte an der Sitzung vom 23. Januar 2017 die Mitwirkung mit folgenden Beschlüssen (es werden die §§ der Sondernutzungsvorschriften (SNV) der öffentlichen Auflage formuliert):

1. Grenzabstände, Zonenkonformität

Der Gestaltungsplan beinhalte diverse Abweichungen gegenüber der Wohnzone E2 und sei nicht zonenkonform. Es werden folgende Anpassungen verlangt:

- zwingende Einhaltung von 8 m Grenzabstand gegenüber den Parzellen 3928 und 676 und keine Reduktion auf 6 m
- es seien maximal zwei Vollgeschosse vorzusehen

Erwägung:

Gemäss § 17 Abs. 2 ABauV kann die Gemeinde einen grossen Grenzabstand festlegen, der senkrecht vor der massgeblichen Fassade („Schwerpunkt des Lebens“ mit Wohnbereich bzw. Sitzplatz/Balkonausrichtung, in der Regel süd- oder südwestorientiert) einzuhalten ist. Beim Richtprojekt ist die Hauptwohnseite nach Südwesten orientiert. Der südöstliche Grenzabstand der Etappe 1 zu Parzelle 3928 und 676, der gemäss BNO als kleiner Grenzabstand 4 m betragen müsste, ist im Gestaltungsplan mit der Festlegung des Baufeldes auf 6 m erhöht.

Auch die externe fachliche Stellungnahme und die kantonale Stellungnahme stellen die ausgewiesenen Baufelder in Lage und Dimension nicht in Frage.

Im Gestaltungsplanverfahren kann gemäss § 21 BauG von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Gemäss § 8 Abs. 2 lit a BauV darf von der Regelbauweise um höchstens ein Geschoss abgewichen werden. Beim Gestaltungsplan Flüehügel Nordost ist gemäss § 5 Abs. 3 SNV ein „3. Obergeschoss mit volumetrischen Ausschnitten und Öffnungen“ möglich. Im Gebiet des „Flüehügel Nordost“ ist auf jedem der beiden Baufelder eine Hauptbaute mit mindestens zwei Wohneinheiten vorgeschrieben. Das Richtprojekt sieht pro Gebäude drei Wohneinheiten vor.

Beschluss:

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baufelder und die Geschossigkeit bleiben unverändert.

Hinweis: Auf der Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung ist entlang der westlichen Parzellengrenze der Parzelle 708 für die Wahrung der Privatsphäre der angrenzenden Grundeigentümer eine Heckenpflanzung vorgesehen. Die genaue Lage wird mit den Beteiligten vor Ort festgelegt.

2. Dachgestaltung

Sämtliche Häuser in der direkten Nachbarschaft hätten Giebel- und Satteldächer. Es wird gefordert, in dieser exponierten Lage keine Flachdächer zuzulassen.

Erwägung:

Das Richtprojekt sieht Gebäude mit einem Flachdach vor. Die Oberkante des Flachdachs der Etappe 2 ist nur geringfügig höher als der First des bestehenden Gebäudes mit Steildach. Gemäss § 8 Abs. 1 SNV dürfen Gebäude mit einem Flachdach oder einem einfachen Satteldach erstellt werden. Die künftige Bauherrschaft wird in § 14 Abs. 1 aufgefordert, bereits zu Projektierungsbeginn mit Vorstudien die Beurteilung des Gemeinderats einzufordern. Gemäss § 5 Abs. 5 SNV ist mit dem Baugesuch ein Modell einzureichen.

Beschluss:

Der Gestaltungsplan lässt die definitive Dachgestaltung entsprechend der externen fachlichen Stellungnahme offen. Der Gemeinderat unterstützt die Flexibilität auf dieser Planungsstufe.

3. Gehölzbestand

Die Bäume und Bepflanzung des "Flüehügel Nordost" seien in einem schlechten Zustand, ungepflegt und gefährden die Nachbargrundstücke. Für die Bautätigkeit wird empfohlen, die alten Fichten und Birken auf der Würenloser Seite zu fällen und mit geeigneter Neupflanzung zu ersetzen. Der Gestaltungsplan sei dahingehend anzupassen und die Neuanpflanzung so zu wählen, dass die Privatsphäre der Liegenschaften 3928 und 676 gewahrt bleibt und der Blick von Würenlos aus noch eine parkähnliche Anlage zeige.

Erwägung:

Der Baumbestand auf der Parzelle muss für den Neubau der beiden Gebäude zum Teil gefällt werden. Gemäss § 12 Abs. 4 SNV ist die parkähnliche Anlage nach Abschluss der Bautätigkeiten entsprechend wiederherzustellen. Der Erhalt der hochstämmigen Bäume ist für das Gesamtbild des Moränenhügels besonders bedeutsam. Bei Abgang ist ein adäquater Ersatz vorgeschrieben.

Die Pflege und Beseitigung der Bepflanzung auf Parzelle 708 ist privatrechtlich zu lösen. Jeder Grundstückseigentümer muss sich darauf verlassen können, dass vom angrenzenden Grundstück keine Gefahren ausgehen. Der Eigentümer von kranken oder alten Bäumen hat alles Nötige zu unternehmen, um eine mögliche Schädigung von Sachen oder Personen abzuwenden.

Beschluss:

Die Sondernutzungsvorschriften enthalten umfangreiche Festsetzungen zur Freiraumgestaltung und Bepflanzung. Diese decken den erforderlichen Bedarf für die Bepflanzung ab. Die Umgebungsgestaltung der neuen Bauten soll von hoher Erscheinungs- und Freiraumqualität sein. Die Freiraumgestaltung war daher auch bereits Bestandteil des Richtprojektes.

Die Pflege der Bepflanzung unterliegt dem Privatrecht (vgl. auch vorgesehene Heckenpflanzung Pkt. 1).

4. Etappierung des Bauvorhabens

Da aufgrund des Bauvolumens mit erheblichen Emissionen zu rechnen sei, gelte es abzuwägen, ob in mehreren Etappen gebaut werden soll; die Entscheidung obliege der Bauherrschaft. Im Falle einer Etappierung dürfe zwischen Bezug der ersten Etappe und Baubeginn der zweiten Etappe mindestens 5 Jahre keine Bautätigkeit erfolgen.

Erwägung:

Aufgrund der notwendigen Wegsicherung für den Baustellenverkehr und der Baustelleneinrichtung ist es sinnvoller, die Bauetappen zeitgleich oder zeitnah durchzuführen.

Beschluss:

Die Etappierung wird im Rahmen des Gestaltungsplans nicht festgelegt.