



Detailbebauungsplan 'Stockacker'

Erläuterungsbericht

Der Detailbebauungsplan Stockacker besteht aus

- Detailbebauungsplan M 1:500 vom 22.02.2021
- DBP Reglement vom 22.02.2021

Weitere Unterlagen:

- Bericht Interessenabwägung
Einstellenhalleneinfahrt und Heckenschutz vom
Febr. 2021
- Umweltbericht vom 10.09.2013
- Ergänzung zum Umweltbericht vom 09.02.2021
- Konzept Heckenersatz vom 25.01.2021
- Ausnahmegesuch der BLU an die Gemeinde
Kerzers für die Heckenbeseitigung Wilergasse
vom 30.03.2021
- Gutachten Amt für Wald und Natur WNA an die
Gemeinde Kerzers vom 14.05.2021

AUFLAGE 4 NEUAUFLAGE

Kerzers, 05.07.2021

IMPRESSUM

Planungsbehörde

Gemeinde Kerzers
Herresrain 1 + 3, 3210 Kerzers
Telefon 031 750 53 55, Fax 031 750 53 65

Auftraggeber

Baulandumlegungsgenossenschaft
Stockacker Kerzers
p.Adr. Beat Flühmann
Gerbegasse 2
3210 Kerzers

Beauftragte Büros

DETAILBEBAUUNGSPLAN / PROJEKTIDEE
Architektur
Daniel Raess
Rebenstrasse 10
3210 Kerzers

BERICHT INTERESSENABWÄGUNG EINSTELLHALLENEINFAHRT UND HECKENSCHUTZ
Ecoptima ag
Spitalgasse 34
3001 Bern

UMWELTBERICHTE, KONZEPT HECKENERSATZ
Bächtold & Moor AG, Ingenieure Planer
Giacomettistrasse 15
3006 Bern

Inhalt

| | |
|-----------------------|----|
| 1. Ausgangslage | 2 |
| 2. Rahmenbedingungen | 4 |
| 3. Konzept | 5 |
| 4. Umweltauswirkungen | 14 |
| 5. Projektidee | 15 |

1. Ausgangslage

Ausarbeiten eines Detailbebauungsplans

Die Grundeigentümer beabsichtigen das Projektierungsgebiet in verschiedenen Etappen zu überbauen. Die Art der Trägerschaft ist zurzeit nur teilweise bekannt. Daher wird vom Siedlungskonzept eine grosse Flexibilität in Bezug auf Etappierung und Wohnungsangebot erwartet. Trotz der Flexibilität wurden Ordnungsprinzipien gesucht, die ein hohes Mass an Siedlungsqualität ermöglichen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kerzers und der Baulandumlegungsgenossenschaft 'Stockacker' wurde in diesem Projektierungsgebiet eine Projektidee ausgearbeitet, als Basis für den Detailbebauungsplan.

Das Bearbeitungsgebiet umfasste den Wirkungsbereich 'Stockacker', erschlossen durch die Wilergasse, Sonnhaldenstrasse und die Stockackerstrasse.

Die Arealfläche beträgt rund 62'979 m².

Die Überbauung des Gebietes sollte aufgrund einer städtebaulichen Gesamtlösung erfolgen.

Verfahren

Die Gemeinde Kerzers hat am 9. Mai 2014 den Detailbebauungsplan Stockacker inkl. Zonenbauvorschriften und Erläuterungsbericht für das betreffende Areal in der Wohnzone beschlossen. Gegen den beschlossenen DBP gingen mehrere Beschwerden bei der kantonalen Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) ein. Diese genehmigte den DBP am 17. Dezember 2015 unter Abweisung der offenen Beschwerden. Die Beschwerdeführer um den Verein «Aktionsgruppe Planung und Entwicklung Kerzers» erhoben daraufhin Beschwerde beim Kantonsgericht Freiburg. Sie begehrten dabei unter anderem, dass die unter Schutz stehenden Eichen und Hecken vollumfänglich erhalten werden. Allfällige Rodungen seien durch eine neutrale Instanz zu beurteilen und gegebenenfalls zu bewilligen. Das Kantonsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 24. August 2017 teilweise gut und hob die angefochtenen Entscheide vom 17. Dezember 2015 der RUBD auf. In seiner Begründung hielt es fest, dass ein Eingriff in ein schützenswertes Biotop nur erfolgen darf, wenn er sich unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden lässt. Das Kantonsgericht rügte eine fehlende nachvollziehbare Begründung, dass sich der Eingriff in das Schutzobjekt N14 (Hohlweg, Hecken, Obstgärten bei der Wilergasse) unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden lässt bzw. dass keine andere mögliche Erschliessung der Tiefgarage fundiert geprüft worden ist. Des Weiteren führte das Verwaltungsgericht aus, dass möglicherweise ein Eingriff in einen geschützten historischen Verkehrsweg vorliegen könnte. Das Gericht prüfte jedoch nicht, inwiefern der Hohlweg tatsächlich als historischer Verkehrsweg geschützt ist. Das Verwaltungsgerichtsurteil erwuchs in der Folge in Rechtskraft. Damit der DBP Stockacker in der vorliegenden Form erlassen und genehmigt werden kann, musste allerdings der oben erwähnten Rüge des Verwaltungsgerichts mithilfe einer umfassenden Interessenabwägung Rechnung getragen werden

(vgl. im Detail: Bericht Interessenabwägung Einstellhalleneinfahrt und Heckenschutz, ecoptima ag, Febr. 2021).

Gestaltungsgrundsätze

Dabei sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:

- Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes,
- Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten,
- entsprechend sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung,
- klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und privat Bereiche,
- bewusste Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und der halböffentlichen Bereiche,
- Sicherstellen einer hohen ökologischen Qualität der Überbauung und Grünräume.

2. Rahmenbedingungen

Als Grundlagen dienen die Vorschriften des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Kerzers.

Gebiet Stockacker

Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte WM II (Art. 27 PBR) mit obligatorischem Detailbebauungsplan.

Ziel und Zweck

Neue, grössere und zusammenhängende Baugebiete, die überwiegend Wohnnutzungen beinhalten sollen. Eine verdichtete Entwicklung des Areals ist erwünscht. Sowohl wenig hohe Mehrfamilienhäuser, wie zusammengebaute und/oder nähergebaute Einzelwohnhäuser können zugelassen werden; Einzelwohnhäuser sind nur ausnahmsweise und aufgrund von Quartierplänen möglich. Die im Rahmen des Siedlungsrichtplanes erarbeiteten Baukonzepte sind begleitend für die Erarbeitung der Quartierpläne im Sinne von Art. 68 RPBG.

Nutzungsmass

Innerhalb des Wirkungsperrimeters gelten neu folgende Nutzungsbestimmungen:

- Die Geschossflächenziffer
GFZ_O 0.80 (Geschossflächenziffer oberirdisch)
GFZ_U 0.50 (Geschossflächenziffer unterirdisch)
Art. 6 DBP-Reglement; Art. 33 Abs. 2 PBR für die jeweiligen Perimeterzonen.
- Die Überbauungsziffer
ÜZ_H 0.35 (für reine Wohn-/Hauptgebäude)
ÜZ_N 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen)
WM II, Art. 27 PBR) für den Gesamtperimeter

Siedlungsrand

Der nördliche Teil des Stockackers mit der Wilergasse und dem geschützten Heckenbestand bildet nach Art. 18 PBR den künftigen Siedlungsrand mit hohen Gestaltungsanforderungen.

Erschliessung

Die Zufahrten haben über die Wilergasse, die Sonnhaldenstrasse und die Stockackerstrasse zu erfolgen.

Vom Gärteli zur Stockackerstrasse ist ein durch einen Poller vom Durchgansverkehr behinderter, öffentlich benutzbarer Fuss- und Fahrweg zu sichern, der im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist.

Empfindlichkeitsstufe

In dem Projektierungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

3. Konzept

Der Ort

Das Planungsgebiet ‚Stockacker‘ liegt am nordöstlichen Rande des Gemeindegebiets von Kerzers. Es erstreckt sich zwischen Wilergasse, Sonnhaldenstrasse und Stockackerstrasse. Eingebettet in die ländliche Dorfstruktur bietet die herrliche Lage mit unverbaubarer Alpen- und Jurasicht ein einmaliges Ambiente für nicht alltägliches Wohnen.

Der Detailbebauungsplan ‚Stockacker‘ bezweckt die rationelle Erschliessung und die Realisierung einer für den Ort angemessenen Wohnüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und einem guten Wohnwert.

Anhand zahlreichen Überbauungs- und Erschliessungsstudien konnten ausgewogene, in das Ortsbild und die leichte Hanglage passende Lösungen gefunden werden. Gute Gesamtwirkung, Freihalten von möglichst viel Landschaft und Integration bilden die Basis des vorliegenden Überbauungskonzepts und Richtprojektes.



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Südosten

Planungsstrategie / Konzept

Ziel der planerischen Strategie ist es, bei einem Minimum an planerischen Festlegungen ein Optimum an Siedlungsqualität, eine grosse Flexibilität bezüglich Wohnungsangebots und vielseitige wirtschaftliche Lösungen zu ermöglichen.

Das Quartier 'Stockacker' wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht in einem Zug überbaut. Das bedeutet, dass für die künftige Überbauung dem Faktor Zeit eine grosse Bedeutung beizumessen ist. Die planerischen Rahmenbedingungen unterscheiden aus diesem Grund feste Teile (Spielregeln) und weiche Teile (Spielräume).

Heute sollen nur die festen Teile (sog. Eckpfeiler) bestimmt werden, die den übergeordneten Quartierzusammenhang, die beabsichtigte stadträumliche Qualität und die Planungsstrategie sichern, z.B. Strassenräume, Erschliessung, Baufelder, Gebäudehöhen, Grünräume (vgl. Art. 8 DBP-Reglement).

Die weichen Teile wie Bauweise, Architektur und Gestaltung der privaten Aussenräume, können in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Bauprojekte bestimmt werden, so dass genügend Spielräume für künftige Bedürfnisse bestehen.

Nutzungsmass

Geschossflächenziffer GFZ (Art. 33 Abs. 2 PBR)

Zone A

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) | 26'865m ² |
| GFZ _o 0.80 | max. 21'492m ² |
| GFZ _u 0.50 | max. 13'433m ² |

Zone B

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) | 11'210m ² |
| GFZ _o 0.80 | max. 8'968m ² |
| GFZ _u 0.50 | max. 5'605m ² |

Zone C

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) | 19'530m ² |
| GFZ _o 0.80 | max. 15'624m ² |
| GFZ _u 0.50 | max. 9'765m ² |

Die geplanten Bauvolumen können je nach Bedürfnissen des Wohnungsmarktes und der zukünftigen Bewohner mit verschiedenen Wohnungsgrössen ausgebaut werden.



Überbauungskonzept

Mit der Planung soll den örtlichen, qualitätsvollen Gegebenheiten leichte Hanglage und Alpen- und Jurasicht, Rechnung getragen werden.

Die besondere Qualität des Ortes heisst: Landschaftsbezug - Wohnen im Landschaftspark.

Folgerichtig wird das Siedlungskonzept typologisch weitergeführt. In einem der Sättigung zustrebenden Markt wird die Identifikation mit dem Speziellen der Wohnlage entscheidend. Insbesondere muss auch Individualität Raum finden, ohne die Qualität des Ganzen zu beeinträchtigen. Die einfachen Grundstrukturen eröffnen gleichzeitig die technischen Optionen für optimale ökonomisch/ökologische Konstruktions-, Materialisierungskonzepte.

Die einfache, damit auch kostengünstige Geschosswohnungsstruktur erlaubt mittels Zimmerschaltung ein variables Angebot mit hohem Individualisierungspotential sowohl für Miet- wie für Eigentumswohnungen. Durch die Gebäudegeometrie und dessen Gestaltung, entstehen sehr lichte Wohnungen mit offenem Charakter und starken Aussenraumbezügen.



Aussenraum

Die Gestaltung des Aussenraumes folgt der Konzeptidee, den Landschaftsraum mit dem Siedlungsraum zu verbinden:

Der Raum „fließt“ zwischen den Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern.

Dem Konzept entsprechend erfolgt eine lockere Bepflanzung der Grünbereiche nach ökologischen Grundsätzen.

Das Wohnen im Landschaftspark wird zum Identifikationsträger. Die bestehende lockere Baumstruktur wird weitergezogen und überlagert die Anordnung der Bauten.

Die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereiche sind klar hierarchisch strukturiert und mit sekundären Gestaltungselementen als Räume geschützt.

Die Wilergasse und der geschützte Heckenbestand mit integralem Krautsaum bilden einen schön gestalteten, fließenden Übergang vom Siedlungsgebiet zum angrenzenden Landwirtschaftsraum und dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet Sunneberg.



Grünräume

Die Überbauung Stockacker strebt eine hohe ökologische Qualität nicht nur bei der Bauweise der Gebäude, sondern auch bei der Gestaltung der Grünräume an. Daher sind für die Bepflanzung aller Grünräume ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu wählen, wenn immer möglich aus regionaler Herkunft. U.a. sollen Arten aus der Hecke Wilergasse für die Grünräume innerhalb der Überbauung wieder aufgenommen werden.

Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen. Dazu ist eine geeignete Saatgutmischung mit einheimischen und standortgerechten Arten zu verwenden.

Ein besonderes Augenmerk soll auf Neophyten gelegt werden. So ist das Pflanzen sowie das Dulden von Arten der Schwarzen- und Beobachtungsliste auf dem gesamten Perimeter untersagt.

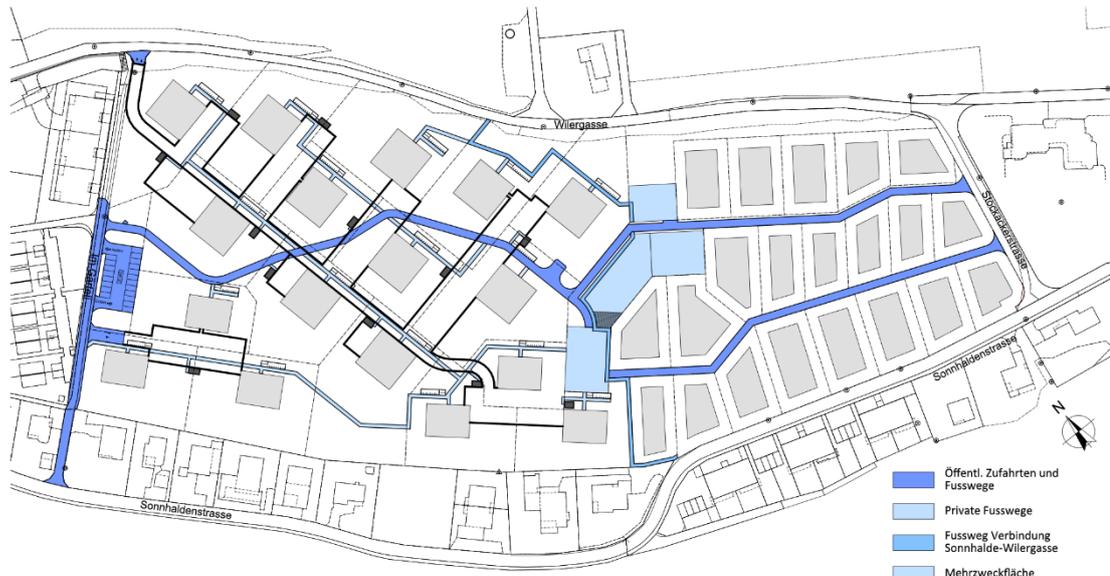
Unterhalt und Pflege bzw. Nutzung (z.B. gemeinschaftliche Obstbäume, Spielflächen etc.) der Bäume, Sträucher und Grünräume müssen durch geeignete Konzepte sichergestellt werden. Die Verantwortlichkeiten im Bereich Neophyten sind verbindlich zu regeln.

Erschliessungskonzept

Die Verkehrserschliessung der Baufelder A1-A11 sowie B4-B6 erfolgt mit der Zufahrt zur Einstellhalle (unterirdische Erschliessungsstrasse zu den Teilhallen) im unteren Teil der Sammelstrasse Wilergasse. Die Erschliessung der Baufelder B1-B3 hat mit einer Tiefgaragenzufahrt ab der Gärtelstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung der Baufelder C für Einfamilienhäuser erfolgt mit zwei Stichstrassen ab der Stockackerstrasse. Die Siedlung ist primär den Bewohnern zu Fuss, mit dem Velo und zum gemeinschaftlichen Aufenthalt, bzw. den spielenden Kindern vorbehalten. Der Grossteil des motorisierten Verkehrs wird bereits im unteren Teil der Wilergasse über die Einstellhallenzufahrt in die unterirdische Erschliessungsstrasse zu den Teilhallen geleitet. Diese ist nach Baustruktur und Etappenbedürfnissen (minimale Vorinvestitionen) gegliedert.

Die eingeschossigen Hallen sind benutzerfreundlich und optimal überschaubar mit offenen Treppen- und Tageslichtführungen gegliedert. Die Hallen können phasenweise je nach Etappierungen erstellt werden. Sie werden natürlich belüftet. Die Besucherparkplätze befinden sich dezentral. Die Zufahrten für Notfallfahrzeuge und Anlieferungen bleiben stets sichergestellt. Der Anschluss an das übergeordnete Velowegnetz ist gewährleistet. Unterstände für Zweiräder sind den Hauseingängen zugeordnet.

Die Erschliessungsbereiche mit Siedlungswegen und Wohnstrasse sollen dem gemeinschaftlichen Leben dienen und entsprechend attraktiv gestaltet werden. Halböffentliche Bereiche dienen als Bindeglied zwischen dem öffentlichen Erschliessungsbereich und den Privatparzellen.



Wilergasse

Die Wilergasse ist heute einspurig befahrbar und verfügt nur über einzelne Ausweichstellen. Die Wilergasse kann im heutigen Ausbaustandard den zu erwartenden Verkehr folglich nicht aufnehmen. Der von der Gemeinde am 17.04.2013 beschlossene und vom Kanton am 29.04.2014 genehmigte kommunale Richtplan, Teil Verkehr, sieht vor, dass die Wilergasse zur Sammelstrasse ausgebaut und entsprechend verbessert wird. Die Strasse ist daher im westlichen Bereich der Wilergasse bis zur Einfahrt der geplanten Einstellhalle aus 4.80 Meter zu verbreitern und mit einem 1.65 Meter breiten Trottoir auszustatten. Die Böschungen sind wiederherzustellen, Stützmauern sind, ausser bei den Tiefgarageneinfahrten, nicht zulässig.
(Vgl. im Detail: Bericht Interessenabwägung Einstellhalleneinfahrt und Heckenschutz, ecoptima ag, Stand Febr. 2021 sowie BLU Stockacker, Machbarkeitsstudie Situation Wilergasse, vom 07.02.2013, Bächtold & Moor AG).

Hecke und Fahrweg Wilergasse

Durch die Anpassungen gehen im unteren Teil der Wilergasse rund 318 m² Hecke des südlich der Wilergasse gelegenen Heckenabschnitts verloren (Gesamtfläche Südhecke: 2'875m²). Mit dem Ausbau der Strasse wird auch der heutige Zustand des historischen Verkehrswegs Wilergasse FR 1701.2 verändert, da die südliche Seitenböschung um einige Meter unterbrochen wird. Zudem muss für die Tiefgarageneinfahrt ein Teil der südlichen Hecke entfernt und einige für diesen Hohlweg charakteristische alte Bäume gefällt werden. Die öffentlichen Interessen am Ausbau des unteren Teils der Wilergasse überwiegen aber die öffentlichen Interessen am ungeschmälernten Erhalt der Hecke sowie des historischen Verkehrswegs. Die vorliegenden geringfügigen Eingriffe sind aufgrund der Rahmenbedingungen und der geprüften Alternativen (vgl. Beurteilung der Erschliessungsvarianten DBP Stockacker vom November 2019) sowohl unvermeidbar als auch erforderlich. Vgl. dazu den Bericht zur Interessenabwägung Einstellhalleneinfahrt und Heckenschutz, ecoptima ag, Stand Febr. 2021. Dieser enthält die erforderliche umfangreiche Interessenabwägung nach Art. 3 RPV

hinsichtlich des geplanten Eingriffs in den geschützten Heckenbestand sowie in den historischen Verkehrsweg.

Ersatzmassnahmen

Geplant ist ein Ersatz des geschützten Hecken- und Baumbestandes in Form eines neu gepflanzten Heckenteils mit einheimischen, standortgerechten Wildstauden und Wildgehölzen im oberen Teil der Wilergasse. So kann die bestehende Lücke in der Hecke entlang der Wilergasse vollständig geschlossen werden. Dadurch wird die Längswirkung der Hecke verstärkt und die Vernetzungsfunktion der Hecke wird deutlich verbessert. Der Charakter der Wilergasse als Hohlweg wird durch die vorgeschlagenen Massnahmen bewahrt und sogar noch verstärkt (vgl. S. 21 ff. Bericht Interessenabwägung Einstellhalleneinfahrt und Heckenschutz, ecoptima ag, Stand Febr. 2021).

Die detaillierte Ausführung der Ersatzpflanzung für die Hecke sowie ein Pflegekonzept ist im Konzept Heckenersatz, Bächtold & Moor AG, vom 25.01.2021 beschrieben.

Gemäss Art. 17 Abs. 2 der Zonenvorschriften zum DBP erfolgt dieser Ersatz mit dem Faktor 1.4 und umfasst deshalb eine Fläche von mindestens 445 m². Für die zu treffenden Ersatzmassnahmen gelten darüber hinaus insbesondere folgende Anforderungen gemäss Zonenvorschriften sowie gemäss Konzept Heckenersatz (Bächtold & Moor AG, 25.01.2021).

Die Ersatzpflanzung muss während der Vegetationsruheperiode (Oktober - März) durchgeführt werden. Das für die Hecke verwendete Pflanzenmaterial muss hohen ökologischen Kriterien entsprechen. Es werden Pflanzen mit standortgerechtem Erbgut aus spezialisierten Wildstaudenbetrieben oder Forstbaumschulen verwendet (vgl. Punkt 3.3 Artenliste im Konzept Heckenersatz). Auf 10 Laufmetern werden min. 5 Arten gesetzt. Es muss auf feuerbrandgefährdete Arten verzichtet werden (gemäss Verordnung über die Bekämpfung des Feuerbrands Kt. FR, 23. April 2007). Die Pflanzungsdichte der Sträucher muss mindestens 0.8 Pflanzen pro m² betragen. Die Sträucher werden in Gruppen von 5-10 Pflanzen der gleichen Art gepflanzt.

Entlang des gesamten Heckenbestandes wird ein mind. 1 m breiter Krautsaum erstellt, der als Pufferstreifen die Hecke zur Überbauung hin abtrennt. Der Krautsaum ist integraler Bestandteil der Hecke.

Ausnahmegesuch

Für die Entfernung der gemäss NHG geschützten Hecke wird gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz des Kantons Fribourg eine Ausnahmegewilligung benötigt.

Mit dem Ausnahmegesuch für die Heckenbeseitigung vom 30. März 2021 an den Gemeinderat Kerzers wurde diese Ausnahmegewilligung zum Eingriff in die Hecke und den Hohlweg beantragt.

Gutachten Amt für Wald & Natur

Das Amt für Wald und Natur des Kantons Fribourg hat am 14. Mai 2021 ein Gutachten zum Ausnahmegesuch für die Heckenbeseitigung zuhanden der Gemeinde erstellt. Im Gutachten wird festgestellt, dass die Gemeinde Kerzers die Entscheid-Instanz ist, nach Vorgängiger Anhörung des kantonalen Amtes für Wald und Natur. Mit dem Gutachten wird diese Anhörungspflicht erfüllt. Gemäss dem Gutachten wird die Beeinträchtigung der Hecke gemäss der

vorgeschlagenen Variante als standortgebunden und nicht weiter reduzierbar angesehen. Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen gemäss dem Konzept Heckenersatz (Bächtold & Moor, 25.01.2021) werden als sinnvoll und angemessen beurteilt. Die Voraussetzungen für eine Bewilligung zur Entfernung des betroffenen Teils der geschützten Hecke werden somit als gegeben angesehen. Gemäss dem Gutachten kann das Ausnahmegesuch zur Heckenbeseitigung unter den folgenden Bedingungen erteilt werden:

- Sämtliche Fällungsarbeiten an der Hecke müssen ausserhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden. Die Arbeiten erfolgen also zwischen November und Februar.
- Die im Bericht von Bächtold & Moor (Konzept Heckenersatz 25.01.2021) vorgesehenen Ersatzmassnahmen sind Bestandteil des Ausnahmegesuches und müssen zwingend umgesetzt werden.
- Die Ersatzmassnahmen sind so rasch wie möglich, idealerweise vor der Entfernung des zu fällenden Heckenabschnittes umzusetzen
- Der Unterhalt der bestehenden Hecke und der neu gepflanzten Abschnitte muss sichergestellt sein, um ein langfristiges Überleben der Hecke zu garantieren.
- Die gesamte Hecke muss im Rahmen der nächsten Ortsplanrevision als geschütztes Element in den Ortsplan der Gemeinde Kerzers aufgenommen werden.

*Erläuterung der Änderungen
Auflage 4 zur Auflage 3*

Detailbebauungsplan

Plananpassungen:

- Korrektur Perimeter an der Wilergasse (Nord-Ost)
- Korrektur Perimeter an der Sonnhaldenstrasse *
- Anpassungen des Heckenbereiches entlang der Wilergasse
- Verschiebung des Baufeldes A1 um 3.00 m gegen Süd-West
- Neu: Darstellung der Spiel- und Erholungsflächen (10%) *
- Neu: Darstellung des Baubereichs für Gemeinschaftsraum *
- Neu: Darstellung des Verbindungswegs Wilergasse - Sonnhaldenstrasse *
- Neu: Integration der Planschnitte in den Detailbebauungsplan *
- Zufahrt Einstellhalle (ESH) geringfügig verändert
- Kontur der gepl. ESH angepasst
- Neu: Vorbauten-Bereiche in der Zone B

* mit Berücksichtigung der Genehmigungsbedingungen RUBD vom 17.12.2015

Anpassungen Planlegende:

- Bezeichnung neu: «Fussweg Verbindung Wilergasse - Sonnhaldenstrasse»
- Bezeichnung neu: «Trampelpfad, Rodungsfläche Hecke, Aufforstung Hecke, bestehende Böschung, bestehende Hecke, Krautsaum
- Bezeichnung Änderung der «Gemeinschaftsfläche» in «Mehrzweckfläche»
- Bezeichnung Änderung der Spielfläche / Spielplatz» in «Spiel- und Erholungsflächen»
- Wegfall der Bezeichnung «Öffentlicher Grünbereich», da in Plan nicht angegeben

Berechnungen:

- BGF (Bruttogeschossfläche) 0.4 gemäss dem alten ausser Kraft gesetztem Bau-reglement wird neu zu einer GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch) 0.80 / und GFZu (Geschossflächenziffer unterirdisch). Die alte Überbauungsziffer 0.50 wird neu zu einer ÜZH (Überbauungsziffer Hoch-bauten) 0.35 und ÜZN (Überbauungsziffer Nebenbauten) 0.15, wobei ÜZH+N MAX 0.40 betragen dürfen.
- Neu: Spiel- und Erholungsflächen

Etappierungsplan:

- Etappierung angepasst aufgrund der detaillierteren Ausarbeitung der Einstellhalle

4. Umweltauswirkungen

Umweltbericht 2013

Die Umweltauswirkungen des Projekts Detailbebauungsplan Stockacker wurden im Umweltbericht (UB) von 2013 (Bächtold & Moor AG) beurteilt. Das Vorhaben untersteht nicht der UVP-Pflicht, mit dem Umweltbericht wurden jedoch die Umweltauswirkungen des Projekts beschrieben und entsprechende Massnahmen zum Schutz der Umwelt während der Bau- und Betriebsphase formuliert. Die Beschreibung des Ausgangszustands basiert auf den Grundlagen aus dem Jahr 2010.

Ergänzungsbericht zum UB 2021

Der Umweltbericht von 2013 wurde aufgrund der zwischenzeitlichen Projektergänzungen und -änderungen in einem Ergänzungsbericht zum Umweltbericht vom 09.02.2021 (Bächtold & Moor AG) überarbeitet. Um dem Aktualitätsanspruch zu genügen, wurden die Beschreibungen des Ausgangszustands auf das Jahr 2020 aktualisiert. Die im Jahr 2013 getroffenen Massnahmen wurden auf ihre Rechtsgültigkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Im Ergänzungsbericht sind nur die Anpassungen und Ergänzungen zum UB 2013 aufgeführt. Diese ersetzen respektive ergänzen die entsprechenden Textpassagen aus dem UB 2013. Die wesentlichen Änderungen oder Anpassungen betreffen insbesondere die Kapitel Gewässer, Boden, Abfälle und Flora, Fauna, Lebensräume. Für alle gegenüber dem Umweltbericht von 2013 nicht überarbeiteten oder gestrichenen Massnahmen und Abschnitte gelten weiterhin die entsprechenden Texte aus dem Umweltbericht von 2013.

Im Ergänzungsbericht ist im Kapitel D1 die vollständige Massnahmenliste (inkl. den unveränderten Massnahmen aus dem UB 2013) aufgeführt, welche für das Projekt massgebend sind.

5. Projektidee

Stellenwert

Als Basis für den Detailbebauungsplan und zur Veranschaulichung der Überbauung wurde eine Projektidee erarbeitet.

Diese Projektidee ist unverbindlich und nicht Gegenstand der im DBP-Verfahren zu genehmigenden Dokumente.

Nach der rechtskräftigen Genehmigung des DBP werden pro Baufeld die Bauprojekte erarbeitet. Diese können von der Projektidee abweichend sein, müssen jedoch die Rahmenbedingungen des DBP's einhalten.

Die Projektidee umfasst folgende Pläne:

- Etappierung vom 05. Juli 2021
- Situation Einstellhalle + Umgebung vom 05. Juli 2021
- Grundriss Einstellhalle Teil 1-3 + Schnitt Rampe vom 05. Juli 2021
- Brandschutzplan Einstellhalle vom 05. Juli 2021