

## 4.6 Schéma Directeur Su 8 – „Hinter Elsen“

### 4.6.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	ca. 1,0 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortschaft Surré. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.
<b>Bodennutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1 „hinter Elsen“); Wohndichte 10 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird von der „Rue du Genêt“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich des Plangebiets an der „Rue du Pont“.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue du Genêt“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Die Fläche wird aktuell als Weideland genutzt. Im östlichen Randbereich der befindet sich eine nach Art.17 Naturschutzgesetz als Biotop gekennzeichnete Feldhecke. Sie erstreckt sich fast über die gesamte Länge der östlichen Flächenbegrenzung. Das Plangebiet liegt in einer landschaftlich exponierten Lage. Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art. 20 des Naturschutzgesetzes dar.

### Lage des Plangebiets







Blickbeziehung 1 – Richtung Nord-Westen



Blickbeziehung 2 – Richtung Nord-Westen



Blickbeziehung 3 – Richtung Norden



Blickbeziehung 4 – Richtung Westen



Blickbeziehung 5 – Richtung Norden



Blickbeziehung 6 – Richtung Osten

#### 4.6.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung, Geländemodellierung usw.);
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur und die Ortsrandlage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 10 WE/ha (Bruttofläche);
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen;
- Entwässerung im Trennsystem;
- Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung und der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
  - Terrassierungsarbeiten sollten auf ein Minimum beschränkt werden, Ausgleich von Aushub und Aufschüttung;
  - Erhalt der bestehenden Baum- und Heckenstrukturen. Wenn diese Gehölze im Rahmen einer Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ausgleichspflanzungen notwendig;
  - Die Bebauung der Fläche sollte sich auf Lagen entlang der Straße konzentrieren.



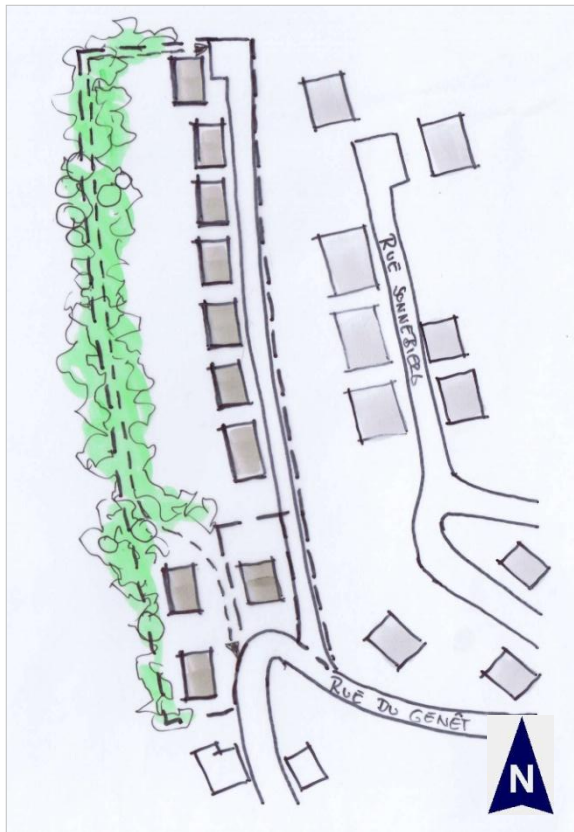
## 4.6.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

## Schéma Directeur – „Hinter Eisen“

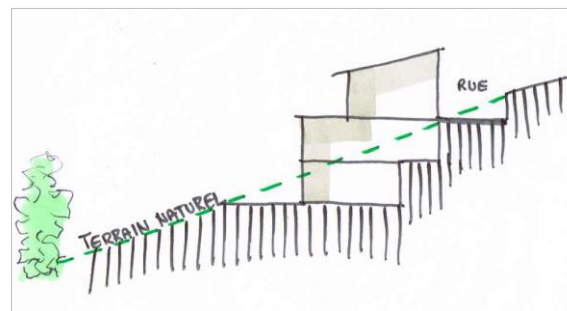


### Identität des Quartiers (Art.16.2.a), d), f), g))

Die Fläche liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Surré. Die geplante Wohnbebauung soll sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Eine passende Bautypologie stellen freistehende Einfamilienhäuser dar. Zur Erschließung der vorgesehenen Wohngebäude soll der bereits bestehende Feldweg ausgebaut werden. Aufgrund der bewegten Topographie kommt für dieses Plangebiet nur eine Straßenrandbebauung in Frage, deren Grundstücke nach Westen, zum Tal hin ausgerichtet sind. Um eine Integration der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten, sollen die Gebäude möglichst straßennah errichtet und in die Topographie integriert werden (siehe Schnitt). Zur Erschließung der rückwärtigen Gärten soll ein Fußweg angelegt werden, der ausgehend von der „Rue du Genêt“ entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen zur geplanten Wendeanlage führen soll. Um eine harmonische Eingliederung der vorgesehenen Bebauung zu gewährleisten, sind außerhalb des Plangebietes, angrenzend an die westliche Plangebietsgrenze, Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sollen eine bessere Landschaftsintegration gewährleisten und zur Kompensation erhaltenswerter Grünstrukturen dienen.



Gestaltungsbeispiel



Schnitt A - A':

Darstellung einer möglichen Straßenrandbebauung mit Terrassierung



*Beispiel Hangbebauung, Quelle: [www.ferrara-architekten.ch](http://www.ferrara-architekten.ch).*



**Gebäudetypologie (Art. 16.2.e), h))**

Damit sich das Quartier in die umgebende Bestandsbebauung einfügt, sollten bei der Errichtung der Gebäude, die folgenden Punkte berücksichtigt werden.

Wohngebiet geringer Dichte

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern zulässig.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10m betragen. Seitlich können Nebengebäude angebaut werden, ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

**Öffentlicher Raum (Art. 16.2.b), c))**

Entsprechend Art. 30.1 RGD müssen im Rahmen der Aufstellung eines PAP max. 25% der Fläche kostenlos an die Gemeinde abgetreten werden. Die an die Gemeinde abgetretenen Flächen dienen zur Schaffung von öffentlichen Räumen und betreffen unter anderem den Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Erschließung: Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße mit Wendeanlage im Norden,
- öffentlicher Fußweg entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%. Eine monetäre Entschädigung der Gemeinde für eventuell fehlende Abgabeflächen ist im Rahmen der PAP-Planung zu prüfen.

**Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien (Art.16.3.i)-k))**

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen bestehende Restriktionen wie beispielsweise Biotope, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können. Im östlichen Randbereich befindet sich eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop gekennzeichnete Feldhecke, die im Rahmen der PAP Umsetzung kompensiert werden muss (s. servitude urbanisation PAG).

#### 4.6.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

##### **Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr (Art 16.2.a-b)**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Rue du Genêt“. Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße stellt die innere Erschließung des Plangebiets sicher. Angrenzend an die westliche und nördliche Plangebietsgrenze soll ein öffentlicher Fußweg hergestellt werden. Da die Stichstraße ausschließlich der Erschließung der vorgesehenen Wohngebäude dient und somit mit einem geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird, kann diese in einem Mischsystem angelegt werden.

##### **Parkraummanagement (Art.16.2.c)**

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die Wohnnutzung. Die Garagen sollen ebenerdig, auf Straßenniveau in die Wohngebäude integriert werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

##### **Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2.d)**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich des Plangebiets an der „Rue du Pont“.

##### **Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)**

Über den bestehenden Kanal in der „Rue du Genêt“ kann das Plangebiet an die Kläranlage in Surré angeschlossen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche soll einer Retention entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die insofern möglich in Form einer Mulde ausgestaltet werden sollte, zugeführt werden. Als Vorfluter für die Retention dient der im Westen verlaufende „Syrbaach“.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.



#### 4.6.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

##### **Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)**

Das Plangebiet wird aktuell als Weideland genutzt und befindet sich in einer exponierten Hanglage. Oberhalb des Plangebietes, auf dem Höhenrücken, wurden bereits Wohngebäude errichtet. Das Plangebiet fällt nach Westen in Richtung des „Syrbaach“ ab. Zur besseren Landschaftsintegration sind Eingrünungsmaßnahmen an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die geplante Bebauung soll der Topographie angepasst werden. Hierbei soll das Staffelgeschoss auf Straßenniveau, die zwei Vollgeschosse unter dem Straßenniveau liegen und von Westen voll belichtet werden.

##### **Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)**

Entlang des geplanten Fußweges soll eine Grünachse zur besseren Landschaftsintegration sowie zur Biotopvernetzung und Kompensation entstehen.

##### **Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)**

Das vorhandene nach Artikel 17 Naturschutzgesetz geschützte Biotop in Form einer Feldhecke, die sich entlang des Feldweges an der östlichen Plangebietsgrenze erstreckt, kann durch die geplante lineare Bebauung entlang des auszubauenden Feldweges nicht erhalten werden. Kompensationsmaßnahmen in Form von Neupflanzungen sind außerhalb des Plangebietes, zwischen der westlichen Gebietsgrenze und dem „Syrbaach“ vorzunehmen (servitude urbanisation PAG).

##### **Naturräumliche Restriktionen**

Die Fläche liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet, in einem IBA-Gebiet, in einem nationalen Naturschutzgebiet noch sind die untersuchten Arten der „Analyse der avifaunistischen Daten in Bezug zur SUP PAG der Gemeinde Boulaide“ betroffen. (vgl. Strategische Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung für den PAG der Gemeinde Boulaide, CO3 s.à r.l. Februar 2013)

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung und der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening, Prochirop 20.12.2014) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:

- Terrassierungsarbeiten sollten auf ein Minimum beschränkt werden;
- Erhalt der bestehenden Baum- und Heckenstrukturen. Wenn diese Gehölze im Rahmen einer Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ausgleichspflanzungen notwendig;
- die Bebauung der Fläche sollte sich auf Lagen entlang der Straße konzentrieren.

Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art.20 des Naturschutzgesetzes dar. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Umweltministerium entsprechend Art.20 des Naturschutzgesetzes abzustimmen.

Im Zuge der PAP-Planung ist ein geologisches Gutachten auszuarbeiten, um Kenntnis über die Bodenzusammensetzung und Stabilität zu erhalten.

#### 4.6.6 Umsetzung (Art. 16.4)

##### **Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)**

Das Plangebiet liegt in einer „HAB-1 „hinter Elsen“ – Zone“ und ermöglicht entsprechend des künftigen PAG die Entwicklung eines reinen Wohngebietes.

Die Eigentümer der Parzellen müssen sich zur Projektdurchführung verständigen. Ein „Plan d'aménagement particulier“ (PAP NQ) muss aufgestellt werden.

Die Entwässerung muss in Absprache mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) geklärt werden.

##### **Phasierung des Projekts (Art. 16.4.c-d)**

Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der Eigentümerstruktur ist keine Phasierung vorgesehen.

##### **Projektrealisierung (Art. 16.4.a)**

Der PAP muss in Abstimmung mit den im Folgenden aufgeführten Stellen erarbeitet und umgesetzt werden:

- Administration de la gestion de l'eau (AGE),
- Ministère de l'Intérieur, Cellule d'évaluation,
- Administration Communale de Boulaide.