

An die
Gemeindeverwaltung
Herr Anselm Rohne
5426 Lengnau

Ennetbaden, 28. August 2018

Gestaltungsplan Schützenhaus; Umgang mit bestehender Hecke Nr. 3.214

Sehr geehrte Damen und Herren

In Zusammenhang mit dem in Betracht gezogenen Verkauf der Parzelle Nr. 247 (Areal Schützenhaus) wurden wir gebeten, aufzuzeigen, wie gestützt auf § 4 Abs. 4 BNO mit der im Bauzonenplan ausgeschiedenen Hecke umgegangen werden kann, um klare Rahmbedingungen für den auszuarbeiteten Gestaltungsplan formulieren zu können.

1 Ausgangslage / Problemsituation

Für die in der Wohnzone W2 gelegene Parzelle Nr. 247 besteht gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. § 4 Abs. 4 BNO legt folgendes fest: *Mit dem Gestaltungsplan soll ermöglicht werden, das ehemalige Schützenhausareal für Wohnzwecke zu nutzen. Dabei ist eine sorgfältige Gestaltung gegenüber dem bestehenden Wohnquartier und dem Kulturland, eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität und die Schaffung durchdachter Aussenräumen sicher zu stellen. Die geschützte Hecke soll, soweit dies für die neue Nutzung zweckmässig ist, erhalten bleiben. Ist eine Beseitigung nötig, so ist dafür ein ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es ist aufzuzeigen, dass das Projekt aus altlasten- und abfallrechtlicher Sicht realisiert werden kann.*

Die grosse Herausforderung besteht darin, dass im Bauzonenplan innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Areals mit insgesamt 3'815 m² eine grossflächige Hecke von rund 1'600 m² dargestellt ist. Das sehr hohe und durchschnittlich rund 10 m breite Gehölz umringt die Parzelle Nr. 247 auf drei von vier Seiten. Die nicht mit Hecken dargestellte Fläche befindet sich zudem in einer künstlich hergestellten Geländemulde, so dass der frühere Schiessbetrieb vor Lärm abgeschirmt stattfinden konnte. Wegen der Beschattung und der nur noch Norden hin offenen Fläche sind die Voraussetzungen für eine attraktive Überbauung mit einer angemessenen Nutzung schwierig. Somit verbleibt eine überbaubare Fläche von rund 42 m x mal 42 m.

Etappenweise Auslichtungen der Hecke und fachgerechte Massnahmen gemäss den Vorgaben von § 21 Abs. 2 BNO sollen den ökologischen Wert mindestens erhalten oder gar verbessern. Falls dieser wenigstens erhalten werden kann, sind auch zusätzliche geringfügige Reduktionen oder ein Verzicht auf zusätzliche Krautsäume denkbar. Gleichzeitig können so die Voraussetzungen für eine bessere Besonnung geschaffen werden. Denkbar ist auch, Teile der Heckenflächen als naturnahe Spielflächen nutzen zu können. Eine Verzahnung zwischen dem gestalteten Aussenräumen der Überbauung der Heckenflächen ist unter Wahrung eines angemessenen Flächenausgleichs zulässig.

Sofern weitere Flächen für Ersatzpflanzungen gefunden, kann die Hecke weiter reduziert werden. Insgesamt muss jedoch eine Fläche von mindestens 25% im Sinne des ökologischen Ausgleichs langfristig bewahrt bleiben.

3 Fazit

Die formulierten Rahmenbedingungen können als Voraussetzungen für die Voräusserung der Parzelle Nr. 427 bekannt gegeben werden.