



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das
Gemeindeparlament Glarus Nord

Datum 21. September 2011
Reg.Nr.
Abteilung Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission
Person Kommissionspräsidentin Ann-Kristin Peterson
E-Mail akp@up-to-date.ch
Direkt

Änderung des Nutzungsplans Tal, Kat. Nr. 95 / 61, Im Feld / Erlen, Näfels

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 12. September 2011 hat die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission über das Geschäft „Änderung des Nutzungsplanes Tal, Kat. Nr. 95 / 61, Im Feld / Erlen, Näfels“ beraten.

An der Sitzung nahmen teil: Gemeinderat Hans Leuzinger, Ressortleiter Bau und Umwelt

Präsidentin: Ann-Kristin Peterson

Mitglieder: Kurt Krieg
Fridolin Dürst
Christoph Zwicky
Daniel Landolt
Ersatzmitglied Benny Landolt

Protokoll: Urs Spälti (Abt.Leiter Hochbau/Raumplanung)

1. Ausgangslage

Im Dorf Näfels soll eine Teilanpassung der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Das Grundstück Kataster Nr. (KTN) 95 Im Feld östlich im Kreisel Freihof, welches heute landwirtschaftliche Zone ist, soll in Wohnzone eingezont werden.

Als Ausgleichsmassnahme soll KTN 61 Erlen, heute Industriezone, flächengleich ausgezont werden, d.h. KTN 61 Erlen wäre neu Landwirtschaftszone.

Die Einzonung (Wohn-Gewerbezone) wurde von der Gemeindeversammlung Näfels am 28. März 2008 beschlossen. Die Grösse der Parzelle (ca 16'360 m²) ist für eine landwirtschaftliche Existenzgrundlage zu klein. Die Zonenplanänderung wurde jedoch vom Regierungsrat nicht genehmigt Begründet wurde die damalige Abweisung damit, dass es den Planungsgrundsätzen der haushälterischen Bodennutzung nicht entsprochen hat und dass der Nachweis über Einhaltung der Lärmschutzverordnung ungenügend war. Im Hinblick auf die Gemeindefusion hat die Gemeinde Näfels die Einzonung nicht mehr verfolgt.



2. Eintretensdebatte

Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK) empfiehlt dem Parlament auf das Geschäft einzutreten.

Die Parzelle 95 (Im Feld) ist eine landwirtschaftliche „Insel“ im bebauten Dorfgebiet von Näfels und führt daher zu einigen Problemen bzgl. Lärm und Geruch vom landwirtschaftlichen Betrieb. Daher wäre es für die heutigen Nachbarn angenehmer, wenn der Boden statt dessen für Wohnräume benutzt werden würde. Diese heutige landwirtschaftliche Zone ist nicht mit Fruchtfolgefächern überlagert. Einer Einzonung steht in dieser Hinsicht nichts entgegen.

Als Ausgleichsmassnahme dient die Parzelle KTN 61. Dies ist heute eine Industrielandreserve, welche voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren nicht benötigt wird. Der Boden ist für Landwirtschaft besser geeignet, weil es hauptsächlich von Landwirtschaftszone umgeben ist, aber vor allem weil dieses Gebiet bei einer Auszonung zur Fruchtfolgefächern gezählt werden kann.

Der Gemeinderat hat ein Planungsbüro mit der Überarbeitung der Planungsgrundlagen beauftragt. Alle vom Regierungsrat gestellte Forderungen sind mit der vorliegenden Planungsgrundlage erfüllt.

Die Kommission hält es deswegen für sinnvoll, auf das Geschäft einzutreten.

3. Detailberatung

Eingangs wurde der Flurnamen diskutiert: Erlen oder Tschachen? Gemässe Flächenverzeichnis sind beide Namen der Parzelle Nr. 61 zugeordnet, welche aber ursprünglich beidseitig der Bahnlinie war. Im Ortsgebrauch wird das Gebiet östlich der Bahnlinie als Tschachen und westlich der Bahnlinie als Erlen bezeichnet.

In den Planungsunterlagen wird das geplante Wohngebiet auf der Parzelle 95 mit der Ausnutzungsziffer AZ „W2a“ (AZ max 0.55) eingestuft. Der Gemeinderat hat später beschlossen Zone „W2b“ (AZ max 0.8) zuzuordnen. Dies mit der Absicht, eine bessere Überbauung zu ermöglichen und somit haushälterisch mit den Boden umzugehen („nach innen verdichtetes Bauen“) und insbesondere auch in Bezug auf Lärmschutz. Ein detailliertes Lärmgutachten mit möglichen Bebauungsarten ist im Beilagebericht aufgezeigt.

Der Besitzer der Parzelle hat einen langjährigen Wunsch, die Parzelle zu verkaufen um Mittel für den Kauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zu haben um damit eine Existenzgrundlage bilden zu können. Das Gebiet ist heute praktisch komplett von der Bauzone eingeschlossen und kann deswegen nicht ergänzt werden. Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Einzonung zu begrüssen.

Das auszononende Gebiet KTN 61 liegt in der blauen Gefahrenzone und ist damit nicht gut geeignet für eine Überbauung. Der Besitzer vom KTN 91 beabsichtigt nicht dort umzusiedeln. Bei einer Auszonung kann wertvolles Kulturland für die Landwirtschaft zurück gewonnen werden und vor einer Überbauung geschützt werden, denn das Gebiet ist vom Kanton eine ausgeschiedene Fruchtfolgefächern FFF. Aus diesen Gründen ist eine Auszonung zu begrüssen.

In den im Entwurf vorhandenen Verträgen ist vorgesehen, dass ein Planungswertausgleich eingefordert wird und dass das Land innert 10 Jahren überbaut wird, ansonsten ein Kaufrecht durch die Gemeinde besteht.

Vorgehen gemäss RBG Raumplanungs- und Baugesetz:

1. Öffentliches Mitwirkungsverfahren
2. Einspracheverfahren
3. Parlamentsberatung
4. Beschluss durch Gemeindeversammlung



Das Verfahren der öffentlichen Mitwirkung ist bereits eingeleitet, anschliessend erfolgt die öffentliche Auflage, die Diskussion im Parlament und voraussichtlich die Vorlage an die Herbstgemeindeversammlung 2011.

Detailberatung zum Bericht nach Art. 47 RPV

2.1 Gestaltung der Überbauung: „Einheitliche Überbauung“ bedeutet nicht alles gleich, sondern durchgehende architektonische Gestaltung.

2.2.1. Vertragsinhalte: Zur Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung in Art. 33 im Raumentwicklungs- und Baugesetz wurde einstimmig beschlossen, dass der Gemeinderat dies einfordern soll, vor allem der Planungswertausgleich, wie es im Entwurf der vorhandenen Verträgen vorgesehen ist.

2.4. Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II – es ist keine Anpassung möglich. Bei Neueinzonung sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gem. Eidg. Lärmschutzverordnung massgebend (d.h. 55db tagsüber / 45 db nachts).

3.1. Raumplanungsgesetz Art. 15 / Art. 21: Probleme betr. Immissionen sind im Gebiet Tschachen nicht zu erwarten, da es bereits heute landwirtschaftlich genutzt wird. Das Raumplanungsgesetz RPG schreibt vor, dass Land eingezont werden kann, welches innert 15 Jahren überbaut wird. Der GR will mit der privatrechtlichen Vereinbarung erreichen, dass das Land innert 10 Jahren überbaut wird oder der Gemeinde verkauft wird.

3.4.2 Haushälterische Bodennutzung, 2. Absatz: Statt „Gemeinde Näfels“ muss es heissen „Dorf Näfels“

Detailberatung zum Beilagebericht

Dazu gab es keine Fragen.

- Nach eingehender Diskussion beschliesst die Kommission mehrheitlich, dass der Gemeinderat den Erwerb der Parzelle 95 prüfen soll.

Begründung: Gemäss der Mehrheit der Kommissionsmitglieder besitzt das Dorf Näfels heute zu wenig eingezontes Land für Wohngebiete. Es dürfte finanziell interessant sein, landwirtschaftliches Bauland zu kaufen um dies später als Wohnzone zu verkaufen. Die Gemeinde könnte bei einem Verkauf den Mehrertrag später z.B. für Wohnprojekte reinvestieren.

4. Antrag

- Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission beantragt dem Gemeindeparlament die vorliegende Zonenplanänderung in Näfels – Einzonung der Parzelle KTN 95 in Wohnzone W2b und gleichzeitige Auszonung der Parzelle KTN 61 in Landwirtschaftszone – zu genehmigen.
- Ausserdem soll der Gemeinderat den Kauf der Parzelle KTN 95 prüfen.

Freundliche Grüsse

Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission

Ann-Kristin Peterson
Kommissionspräsidentin

Kopie an das Parlamentssekretariat