



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Nord

Revision Ortsplanung

Gärbi Niederurnen

(Umzonung zweier Flächen auf Parzelle Nr. 73)

Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Vorprüfung und Öffentliche Auflage

Datum: 25.04.2013

Objekt: 23004

Status: Vorprüfung und Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Gesuch Umzonung	3
1.2	Auftragserteilung Nutzungsplanänderung / Vorabklärungen	4
2.	Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen	4
3.	Planungsmassnahmen	4
3.1	Begründung	4
3.2	Richtplankonformität	5
3.3	Anpassung Nutzungsplanung	6
4.	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	7
4.1	Richtplankonformität	7
4.2	Umweltbelange	7
5.	Verfahren	7
5.1	Bearbeitung der Nutzungsplanvorlage	7
5.2	Vorprüfungsverfahren	7
5.3	Mitwirkungsverfahren	8
5.4	Verabschiedung Gemeinderat zur öffentlichen Auflage (nach Art. 25 RPB)	8
5.5	Einsprachen	9
5.6	Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeparlament	9
5.7	Beschluss Gemeindeparlament	9
5.8	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 27 RBG	9
5.9	Genehmigungsverfahren nach Art. 28 RBG	9

1. Ausgangslage

1.1 Gesuch Umzonung

Die Gemeinde Glarus Nord beabsichtigt, im Rahmen des Bauprojektes „Hochwasserschutz Rosenbordgraben Niederurnen“ ein Retentionsbecken zu erstellen und verschiedene Geländeanpassungen vorzunehmen. In den Verhandlungen haben die Grundeigentümer dem Bauprojekt zugestimmt und die Umzonung zweier Flächen auf Parzelle Nr. 73 beantragt. Die Gemeinde stimmte zu, dieses Begehren in die abzuschliessende Vereinbarung aufzunehmen.

Gemäss der Vereinbarung soll auf der Parzelle Nr. 73 eine Fläche von ca. 410 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone umgezont werden (blau markierte Fläche). Dieselbe Fläche soll an anderer Stelle auf Parzelle Nr. 73 von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden (gelb markierte Fläche). Die Detailabklärungen zeigten anschliessend, dass es sich effektiv um zwei Flächen mit einer Grösse von ca. 400 m² handelt.

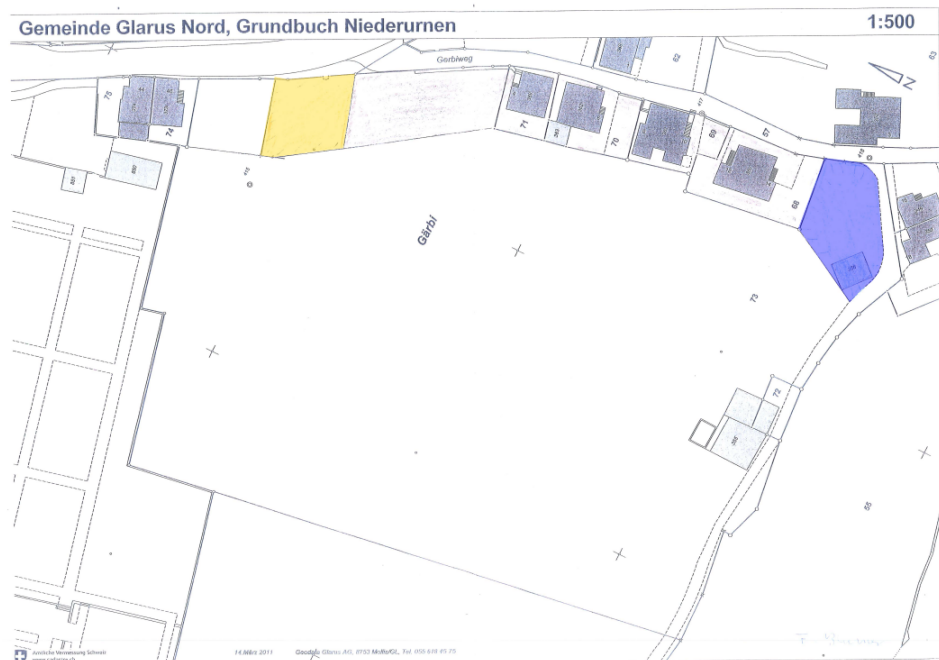


Abbildung 1: Planbeilage zur Vereinbarung (nicht massstäblich)

1.2 Auftragserteilung Nutzungsplanänderung / Vorabklärungen

Die Gemeinde hat nach Abschluss der Vereinbarung die STW AG für Raumplanung beauftragt, die Umzonung in die Wege zu leiten.

Die neu zu schaffende Landwirtschaftszone wird eingeklemmt zwischen einer Freihaltezone und der verbleibenden Dorfzone. Aus ortsplanerischer Sicht wäre die Einzonung in die Freihaltezone angezeigt.

2. Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen

Für das Genehmigungsverfahren ist ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu erstellen. Nach Art. 7 Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) haben die Behörden die Pflicht, die betroffene Bevölkerung zu informieren. Sie bieten Gelegenheit, in geeigneter Weise mitzuwirken. Die Genehmigung der Nutzungsplanänderung erfolgt nach Art. 28 RBG. Dieser PMB liegt hiermit vor.

Gemäss Art. 33 RBG ist die Gemeinde verpflichtet, bei Ein-, Aus- und Umzonungen der Grundstücke verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen, welche den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung, ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde oder Ähnliches regeln. Im vorliegenden Fall liegt schon eine Vereinbarung vor. Wie diese in Bezug auf den Planungswertausgleich beurteilt wird, ist im nachfolgenden Kapitel behandelt.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Begründung

Anlässlich des Bauprojektes „Hochwasserschutz Rosenbordgraben Niederurnen“ hat die Gemeinde Glarus Nord mit den Eigentümern der Parzellen Nr. 61 und Nr. 78 und Nr. 73 eine Vereinbarung abgeschlossen und im Grundbuch Niederurnen (Gemeinde Glarus Nord) eingetragen. Darin wird festgehalten, dass im Rahmen des Bauprojektes auf Parzelle Nr. 61

ein Retentionsbecken mit entsprechenden Geländeanpassungen erstellt wird. Auf Parzelle Nr. 78 werden Geländeanpassungen und Aufschüttungen vorgenommen und ein Abflusskorridor erstellt. Für Materialtransporte auf die vom Projekt betroffenen Parzellen Nr. 78 und Nr. 77 (Steinmann) wird teilweise die Parzelle Nr. 73 beansprucht. Die Grundeigentümer haben in den Verhandlungen die Umzonung zweier Flächen auf Parzelle Nr. 73 beantragt. Die Gemeinde erklärte sich in den Verhandlungen bereit, dieses Anliegen in die abzuschliessende Vereinbarung zu integrieren.

Gemäss der erwähnten Vereinbarung soll auf der Parzelle Nr. 73 eine Fläche von ca. 410 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone umgezont werden. Dieselbe Fläche soll an anderer Stelle auf Parzelle Nr. 73 von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Die Detailabklärungen zeigten, dass es sich effektiv um zwei Flächen mit einer Grösse von ca. 400 m² handelt.

Primäres Ziel der Gemeinde ist die Umsetzung des Bauprojekts „Hochwasserschutz Rosenbordgraben Niederurnen“. Dafür wurde mit den Betroffenen die erwähnte Vereinbarung abgeschlossen.

Im vorliegenden Fall wird hingegen auf eine vertragliche Vereinbarung bezüglich Planungswertausgleich verzichtet, da der Umzonungsantrag im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes gestellt wurde und Bestandteil der abgeschlossenen Vereinbarung bildet. Weil gemäss dieser Vereinbarung ein flächengleicher Umtausch von Dorfzone und Landwirtschaftszone erfolgt, erwachsen den Grundeigentümern durch die Umzonung weder Vor- noch Nachteile.

3.2 Richtplankonformität

Gemäss dem entwurfsmässigen Gemeinderichtplan (GRIP), für welchen am 14. Dezember 2012 das öffentliche Mitwirkungsverfahren abgelaufen ist, befindet sich das Planungsgebiet im Wohn-/Mischgebiet und im Übergangsbereich Kerngebiete. Wohn-/Mischgebiete umfassen primär auf das Wohnen und die Mischnutzung (Arbeitsplätze ohne störende Emissionen) ausgerichtete Baugebiete. Übergangsbereiche Kerngebiete werden angrenzend an die Kerngebiete ausgeschieden. In diesen Bereichen soll ein besonderes Augenmerk auf den baulichen und landschaftli-

chen Übergang zum Kerngebiet und damit die Erkennbarkeit des ursprünglichen Kerns gelegt werden.

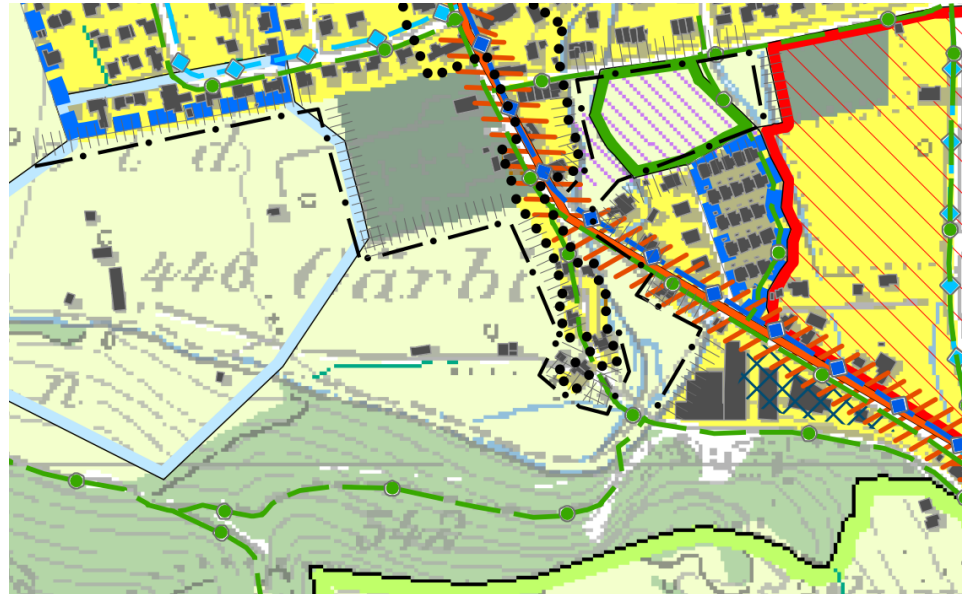


Abbildung 2: Ausschnitt GRIP. Wohn-/Mischgebiete sind gelb eingetragen. Der Übergangsbereich Kerngebiete ist schwarz punktiert. Der Siedlungsbegrenzungsbereich ist mit der schwarzen strichpunktierten Signatur gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt zudem innerhalb des Siedlungsbegrenzungsbereichs. In den bezeichneten Bereichen für Siedlungsbegrenzungen sollen unter Berücksichtigung der topografischen, landschaftlichen und siedlungsbaulichen Gegebenheiten mittel- bis langfristig haltbare, attraktive Siedlungsränder geschaffen werden. Die beantragte Umzonung ist konform zum entwurfsmässigen Gemeinderichtplan.

3.3 Anpassung Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung wird wie oben erwähnt und in den Planunterlagen ersichtlich angepasst. Auf der Parzelle Nr. 73 wird eine Fläche von 400 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone und an anderer Stelle auf der Parzelle Nr. 73 eine gleich grosse Fläche von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont.

4. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Richtplankonformität

Die beantragte Umzonung entspricht im Grundsatz dem Entwurf des Gemeinderichtplans. Vorbehalten bleiben Änderungen des GRIP aufgrund der Weiterbearbeitung der Gemeinde gestützt auf Eingaben und Änderungswünschen resp. gestützt auf die Vorprüfung des Kantons.

4.2 Umweltbelange

Aus der Umzonung sind aus umwelttechnischer Sicht keine Nachteile zu erwarten.

5. Verfahren

5.1 Bearbeitung der Nutzungsplanvorlage

Die Verantwortlichen der Gemeinde bearbeiteten die Vorlage in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung, Chur, Planungsleiter Christoph Zindel, Anfang 2013.

5.2 Vorprüfungsverfahren

Die Vorprüfungsunterlagen wurden von der Gemeinde am 07.02.2013 dem Kanton eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat das Vorprüfungsverfahren bei den interessierten Fachstellen eingeleitet.

Aus dem Vorprüfungsbericht ergeben sich folgende Punkte, welche von der Gemeinde geprüft und folgendermassen behandelt wurden:

Feststellungen

- Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. Nach Art. 33 RBG hat die Gemeinde bei Ein-, Aus- und Umzonungen wenn immer möglich mit den Grundeigentümern Verträge abzuschliessen, die den Planungswertaus-

gleich, die fristgerechte Überbauung oder Ähnliches regeln. Gemäss Kapitel 2 des Planungs- und Mitwirkungsberichts ist die vorliegende Nutzungsplanänderung Bestandteil einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Glarus Nord, welche im Rahmen des Projekts „Hochwasserschutz Rosenbordgraben Niederurnen“ abgeschlossen wurde. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

- Der kantonale Richtplan 2004 wurde vom Bundesrat am 16. April 2008 genehmigt. Bezüglich Siedlungserweiterungen wurde im Genehmigungsschreiben folgende Auflage formuliert: „Bis zur bundesrätlichen Genehmigung der Abstimmungsanweisung S1-2/1 sind Neueinzonungen im Rahmen von Nutzungsplanrevisionen nur zulässig, wenn gleichzeitig auf dem Gebiet des Kantons Glarus nicht RPG-konforme Bauzonen in demselben Flächenumfang dem Nichtbaugebiet zugewiesen werden.“ Die geplante Ein- und Auszonung von je 400 m² gemäss der vorliegenden Nutzungsplanänderung entsprechen den Vorgaben des Bundesrates. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
- Gemäss Art. 28 RBG ist das Departement Bau und Umwelt für die Genehmigung von Nutzungsplänen (Zonenplänen) zuständig. Für das Departement wird der Departementsvorsteher (Regierungsrat Röbi Marti) die Unterschrift leisten. Die Unterschriftsmöglichkeit wurde entsprechend angepasst.

5.3 Mitwirkungsverfahren

Die Vorlage wurde am 31.01.2013 im Rahmen der Mitwirkung publiziert und aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen ein.

5.4 Verabschiedung Gemeinderat zur öffentlichen Auflage (nach Art. 25 RPB)

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 20.02.2013 traktandiert und die Freigabe für die öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG beschlossen. Diese öffentliche Auflage erfolgte vom 28.02.2013 bis 02.04.2013.

5.5 Einsprachen

Gegen die Umzonung wurde keine Einsprache eingereicht.

5.6 Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeparlament

Der Gemeinderat beschloss am 10.04.2013 die Freigabe der Vorlage zuhanden der Verabschiedung durch das Gemeindeparlament.

5.7 Beschluss Gemeindeparlament

Das Gemeindeparlament hat die Vorlage am **Datum** zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

5.8 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 27 RBG

An der Gemeindeversammlung vom **Datum** soll die Vorlage den Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

5.9 Genehmigungsverfahren nach Art. 28 RBG

Die Beschwerdeauflage findet vom **Datum** bis am **Datum** statt. Gleichzeitig dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung beim Departement eingereicht.

Chur, 25.04.2013 / Christoph Zindel, Martin Reich