



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Nord

---

Revision Ortsplanung

Umzonung Brühl Bilten

**Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV**

**Vorprüfung und Öffentliche Auflage**

Datum: 25.04.2013

Objekt: 22072

Status: Vorprüfung und Öffentliche Auflage

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                        |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Ausgangslage                                                           | 3  |
| 1.1 | Gesuch Umzonung                                                        | 3  |
| 1.2 | Vorabklärungen / Besprechungen                                         | 4  |
| 2.  | Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen                            | 5  |
| 3.  | Planungsmassnahmen                                                     | 5  |
| 3.1 | Begründung                                                             | 5  |
| 3.2 | Entwurf Gemeinderichtplan                                              | 6  |
| 3.3 | Anpassung Nutzungsplanung                                              | 6  |
| 3.4 | Absicherung Verfügbarkeit und Planungsmehrwertabschöpfung              | 7  |
| 4.  | Auswirkungen auf Raum und Umwelt                                       | 7  |
| 4.1 | Richtplankonformität                                                   | 7  |
| 4.2 | Konformität Strassenerschliessung                                      | 7  |
| 4.3 | Konformität Gewässerschutzrecht                                        | 8  |
| 4.4 | Umweltbelange                                                          | 8  |
| 5.  | Verfahren                                                              | 9  |
| 5.1 | Bearbeitung der Nutzungsplanvorlage                                    | 9  |
| 5.2 | Vorprüfungsverfahren                                                   | 9  |
| 5.3 | Mitwirkungsverfahren                                                   | 10 |
| 5.4 | Verabschiedung Gemeinderat zur öffentlichen Auflage (nach Art. 25 RBG) | 10 |
| 5.5 | Einsprachen                                                            | 11 |
| 5.6 | Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeparlament                       | 11 |
| 5.7 | Beschluss Gemeindeparlament                                            | 11 |
| 5.8 | Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 27 RBG                         | 11 |
| 5.9 | Genehmigungsverfahren nach Art. 28 RBG                                 | 11 |

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Gesuch Umzonung

Die Firma Trerhy AG Mollis beantragt mit dem Gesuch vom 03. Mai 2012 bei der Gemeinde Glarus Nord die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle 315 auf dem Gemeindegebiet Glarus Nord, Ortsteil Bilten, von der Zone W2 in die Dorfzone.

Die Dorfzone entlang der Kantonsstrasse verengt sich gegen Südosten. Mittels der Umzonung kann das Gebiet baulich besser genutzt werden.

Während der Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung wurde die Parzelle 315 neu aufgeteilt in die Restparzelle 315 und in die neuen Parzellen Nr. 1248, 1249 und 1250 (Mutation Nr. 5192 Grundbuch Bilten). Das Begehren zur Umzonung betrifft demzufolge die Teilflächen der Parzellen 315, 1248 und 1250.



Abbildung 1: Foto Parzelle 315 (gegen Nord-Osten)



Abbildung 2: Foto Parzelle 315 bestehendes Wohnhaus (gegen Süd-Osten)

## 1.2 Vorabklärungen / Besprechungen

Aufgrund einer Projektidee des Gesuchstellers vom Mai 2012, auf welcher der Umzonungsantrag basiert, hat die Gemeinde das Gesuch der STW AG für Raumplanung zur Weiterbearbeitung übergeben. Die STW AG stellte anlässlich einer Begehung fest, dass die Einbettung einer künftigen Überbauung im fraglichen Kernbereich von Bilten für das Ortsbild von zentraler Bedeutung ist. Im Weiteren wurden Vorabklärungen zum Gewässer- und Strassenabstand in Bezug auf eine Bebauung der Parzellen 315, 1248 und 1250 getroffen. Die Abklärungen ergaben, dass die Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzgesetzgebung eingehalten werden müssen und dass eine rückwärtige Erschliessung, um einen konformen Anschluss an die Kantonsstrasse sicherzustellen, erwünscht bzw. optimal wäre.

Am 02.11.2012 und 12.11.2012 fanden zwischen den Beteiligten (Eigentümer, Planer, Bauberater) zur Vorabklärung grundsätzlicher Fragestellungen wie Stellung der Baukörper, Erschliessungsvarianten, Behandlung öffentlicher Raum, etc. Besprechungen vor Ort statt.

Wichtig ist, dass ausschliesslich die beantragte Umzonung eines Teils der Parzellen 315, 1248 und 1250 behandelt wird. Für weitere Planungen wie ein Überbauungsplan oder gar ein Bauprojekt sind separate Verfahren massgebend und einzuleiten.

## 2. Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen

Für das Genehmigungsverfahren der Nutzungsplanänderung 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 ist dieser Vertrag parallel zum Beschluss- und Genehmigungsverfahren noch auszuhandeln.

## 3. Planungsmassnahmen

### 3.1 Begründung

Primäres Ziel der Gemeinde ist es, dass die Kerngebiete im Generellen und das Kerngebiet von Bilten im Speziellen mittels baulichen Interventionen verdichtet und weiterentwickelt werden können. Von zentraler Bedeutung ist dabei in Brühl Bilten der Umgang mit dem noch vorhandenen Platzcharakter, dem Strassenraum und dem gewässernahen Bereich. Diese Bereiche sollen als öffentlich erlebbare Aussenräume zusammenhängend ausgebildet und aufgewertet werden.

Ziel der Bauherrschaft ist eine nach ökonomischen Aspekten optimierte Überbauung. Der Anspruch der inneren Verdichtung in diesem Kernbereich soll angestrebt werden. Damit eine Überbauung gesetzeskonform

geplant und später realisiert werden kann, sind die Umzonung von Teilflächen der Parzellen 315, 1248 und 1250 von der Zone W2 in die Dorfzone erforderlich.

### 3.2 Entwurf Gemeinderichtplan

Gemäss dem entwurfsmässigen Gemeinderichtplan (GRIP), für welchen am 14. Dezember 2012 das öffentliche Mitwirkungsverfahren offiziell abgelaufen ist, befindet sich das Planungsgebiet im Kerngebiet und im Wohn-/Mischgebiet und damit im Übergangsbereich des Kerngebiets. Kerngebiete werden in der Gemeinde Glarus Nord gemäss GRIP als wertvoll und entwicklungsfähig beurteilt. Kerngebiete sollen soweit verdichtet werden, als ihre Identitäten nicht geschmälert werden. Angestrebt werden gemischte Nutzungen. Im Übergang vom Kerngebiet zu weiteren Gebieten soll ein besonderes Augenmerk auf den qualitätvollen Übergang gelegt werden. Dies soll mittels Sondernutzungsplanungen (Überbauungsplan) sichergestellt werden. Dafür sind die Gestaltungsberatung und die Gestaltungskommission beizuziehen.

### 3.3 Anpassung Nutzungsplanung

Gemäss dem geltenden Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 315 in unterschiedlichen Zonen. Der nordöstliche Bereich liegt in der Zone W2, der südwestliche Bereich hingegen in der Dorfzone. Die Teilflächen der neu abgegrenzten Parzellen 315 und 1248 sollen von der Zone W2 neu der Dorfzone zugewiesen werden. Die nordwestlich gelegene kleine Teilfläche auf der Parzelle 1250 soll von der Dorfzone neu der Zone W2 zugewiesen werden.

Die Grenzen der Nutzungszonen sollen an die neuen Grenzen der amtlichen Vermessung (Mutation Nr. 5192) angepasst werden. Die beantragte Nutzungsplanänderung basiert auf einer Projektidee. Ein Überbauungsplan oder ein Baulinienplan bestehen noch nicht.

Gewässer- und Strassenabstände sollen regelkonform zur übergeordneten Gesetzgebung ausgestaltet werden. Diese sind deshalb im Zonenplan nicht dargestellt. Gegenüber der Kantonsstrasse ist somit ein Gebäude-

abstand von 6 m und gegenüber dem Gewässer der Abstand gemäss Übergangsbestimmung zum GSchG (ca. 10 m) einzuhalten.

### 3.4 Absicherung Verfügbarkeit und Planungsmehrwertabschöpfung

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. Die Fläche, welche neu von der Wohnzone in die Dorfzone umgezont wird umfasst 683 m<sup>2</sup>. Die Mehrnutzung, welche die Dorfzone zulässt sind: ein zusätzliches Geschoss, eine Verdoppelung der Ausnutzungsziffer von 0.4 auf 0.8, freie Ausgestaltung der Gebäudelänge und höhere Emissionen. Der daraus resultierende Mehrwert lässt sich auf Basis der erwähnten Werte mit einer Mehrnutzfläche von ca. 273 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) ohne Sondernutzungsplan beziffern. Wird zu einem späteren Zeitpunkt über einen Sondernutzungsplan ein Bonus ausgerichtet, ist noch weit mehr zusätzliche GF möglich. Die Gemeinde wird die Verhandlungen mit den Interessenten betreffend Planungsmehrwertabschöpfung zur vorliegenden Zonenplanrevision und zur Absicherung der Verfügbarkeit parallel zum laufenden Umzonungsverfahren aufnehmen und regeln.

## 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 Konformität Strassenerschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung soll mittels eines Anschlusses an die Kantonsstrasse erfolgen. Eine allenfalls angestrebte rückwärtige Erschliessung über die Seggenstrasse ist wegen anderen Bauvorhaben nach Aussagen der Bauherrschaft nicht denkbar. Ob der geplante An-

schluss den Anforderungen gemäss Strassenrecht genügt, wird vom Kanton im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Wenn der regelkonforme Gebäudeabstand gegenüber der Kantonsstrasse 6 m umfasst, ist mit einer Zustimmung zu rechnen. Die Ein- und Ausfahrten müssen den verkehrstechnischen Anforderungen genügen.

#### 4.3 Konformität Gewässerschutzrecht

Hinsichtlich des Gewässerraums müssen nach Auskunft der Gewässerschutzfachstelle beim Kanton die Übergangsbestimmungen der neuen Gewässerschutzgesetzgebung berücksichtigt werden, solange der Gewässerraum in der Ortsplanung nicht verbindlich definiert ist. Dies würde bedeuten, dass im fraglichen Gewässerabschnitt in Brühl Bilten ein minimaler Abstand von 8 m plus Gerinnesohlenbreite (total ca. 10 m) einzuhalten wäre. Gemäss Art. 54 RBG (de facto durch die Regelungen im Gewässerschutzgesetz ausgehebelte Bestimmung des kantonalen Rechts) würde dieser minimale Abstand innerhalb der Bauzonen bis zum oberen Böschungsrand lediglich 5 m umfassen. Die Projektidee, welches die Grundlage für den Umzonungsantrag bildet, berücksichtigt die Abstände gemäss RBG, ist hingegen nicht konform gemäss Übergangsbestimmungen zum GSchG. Es wäre aus Sicht der Gemeinde und der Investoren wünschenswert eine Rückmeldung aus der Vorprüfung vom Kanton zu erhalten. Dadurch kann abgeleitet werden, welche Abstände eingehalten werden müssen.

#### 4.4 Umweltbelange

Aus der Umzonung der Parzelle 315, 1248 und 1250 sind aus umwelttechnischer Sicht keine Nachteile zu erwarten.



## 5. Verfahren

### 5.1 Bearbeitung der Nutzungsplanvorlage

Die Gesuchsteller bearbeiteten ihr Bauprojekt ab Mitte Jahr 2012 und reichten Mitte Dezember 2012 ein aufgrund der Besprechungen und der weiteren Rahmenbedingungen erarbeitetes Vorprojekt ein. Dieses Vorprojekt bildet Grundlage für den Umzonungsantrag, bildet aber selber weder Gegenstand der Revision des Zonenplanes noch eines vorgezogenen Überbauungsplanes oder eines Baubewilligungsverfahrens. Es dient einzig und allein der Dokumentation des Vorhabens „Umzonung“. Daraus kann also später von keiner Partei Rechtsanspruch abgeleitet werden. Die Detailprüfung obliegt dem Verfahren für den Überbauungsplan resp. dem Baubewilligungsverfahren kombiniert mit allfälligen Spezialbewilligungsverfahren.

Die Verantwortlichen der Gemeinde bearbeiteten die Anpassungen der Nutzungsplanung in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung, Chur, Planungsleiter Christoph Zindel, ab Eingang der Gesuchsakten (ergänzte Unterlagen gingen am 17.12.2012 ein; angepasste Projektunterlagen zusätzlich am 09.01.2013).

### 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 den Kapiteln 2 und 3.4 des Planungs- und Mitwirkungsberichts soll ein entsprechender Vertrag parallel zum Genehmigungsverfahren ausgehandelt werden. Ein solcher Vertrag muss vor der Einreichung zur Genehmigung vorliegen. Der Vertrag wird ausgearbeitet und zur Genehmigung miteingereicht.

- 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.“ Bei der vorliegenden Umzonung handelt es sich nicht um eine Neueinzonung mit welcher das Siedlungsgebiet vergrössert wird. Deshalb fällt die Umzonung nicht unter die Vorgabe 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 RBG)

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 / Stephan Banzer, Christoph Zindel