



**Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen**

An das Gemeindeparlament  
Glarus Nord

Datum 12. April 2013  
Reg.Nr. 04.05.02.00  
Abteilung Gemeinderat  
Person Andrea Antonietti Pfiffner  
E-Mail andrea.antonietti@glarus-nord.ch  
Direkt 058 611 70 11

**Antrag an das Gemeindeparlament i.S. Änderung des Nutzungsplans "Brühl"  
Bilten**

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

**1. Ausgangslage**

Mit Gesuch vom 03. Mai 2012 beantragt die Firma Trerhy AG, Mollis, bei der Gemeinde Glarus Nord, die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 315, GB Bilten, von der Zone W2 in die Dorfzone. Parallel zum Umzonungsgesuch wurde die Parzelle Nr. 315 in vier Teilparzellen (Kat.Nr. 315, 1248, 1249, 1259) unterteilt.

Die heutige Dorfzone entlang der Kantonsstrasse verengt sich gegen Südosten. Mittels der Umzonung können die einzelnen Parzellen baulich besser genutzt werden. Ziel der Gemeinde ist die bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung der Kerngebiete. Ziel der Bauherrschaft ist eine nach ökonomischen Aspekten optimierte Überbauung.

Die Unterlagen sind den betroffenen kantonalen Amtsstellen zur Stellungnahme unterbreitet worden. Das Departement Bau und Umwelt hat mit Datum vom 08. März 2013 einen Vorprüfungsbericht verfasst. Aus dem Vorprüfungsbericht ergibt sich, dass die vorliegende Zonenplanänderung rechtmässig und mit dem kantonalen Richtplan vereinbar ist. Der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung oder einer allfälligen Sondernutzungsplanung (Überbauungsplan) ausgeschieden und verbindlich festgelegt werden. Ohne Festlegung des Gewässerraums in einem Nutzungsplan müssen zukünftige Bauvorhaben den Gewässerraum gemäss den Übergangsvorschriften der GSchV einhalten.

Während der Mitwirkung vom 31. Januar bis am 20. Februar 2013 und während der öffentlichen Auflage vom 28. Februar bis zum 2. April 2013 sind keine Stellungnahmen oder Einsprachen eingegangen.

**2. Materielles**

**A. Anpassung Nutzungsplanung**

Gemäss dem geltenden Zonenplan liegt die Ursprungsparzelle 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-Nummern 315 und 1248 sollen von der Zone W2 neu der Dorfzone zugewiesen werden.

Die nordwestlich gelegene kleine Teilfläche auf der Parzelle Nr. 1250 soll von der Dorfzone neu der Zone W2 zugewiesen werden. Die Grenzen der Nutzungszonen sollen an die neuen Parzellengrenzen angepasst werden. Ein Überbauungsplan oder ein Baulinienplan bestehen noch nicht.

Der Gewässerabstand wurde entsprechend der Empfehlung der kantonalen Vorprüfung neu festgelegt und in der Nutzungsplanänderung eingetragen. Die Strassenabstände sollen regelkonform zur übergeordneten Gesetzgebung ausgestaltet werden. Diese sind deshalb im Zonenplan nicht dargestellt.

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

#### B. 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 Ausnützungsziffer von 0.4 auf 0.8, die freie Ausgestaltung der Gebäudelänge und eine höhere Lärmempfindlichkeitsstufe. Der daraus resultierende Mehrwert lässt sich auf Basis der erwähnten Werte mit einer Mehrnutzfläche von ca. 273 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) 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 bis zur Gemeindeversammlung regeln.

### **3. Erläuterungen**

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. 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 qualitätsvollen Übergang gelegt werden. Dies soll mittels Sondernutzungsplanungen (Überbauungsplan) sichergestellt werden. Dafür sind die Gestaltungsberatung und die Gestaltungskommission beizuziehen.

Die beantragte Umzonung entspricht im Grundsatz dem Entwurf des Gemeinderichtplans und erfolgt in Übereinstimmung mit dem vom Gemeinderat Glarus Nord verabschiedeten Bericht zur räumlichen Entwicklungsstrategie. Vorbehalten bleiben Änderungen des GRIP aufgrund der Weiterbearbeitung der Gemeinde.

### **4. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt:

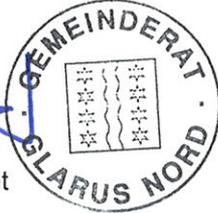
1. Der Änderung des Nutzungsplans "Brühl" Bilten sei gemäss den unterbreiteten Unterlagen zuzustimmen und vom Planungs- und Mitwirkungsbericht sei Kenntnis zu nehmen.
2. Der Gemeinderat sei mit der vertraglichen Planungsmehrwertabschöpfung zu beauftragen.
3. Der Gemeindeversammlung sei zu beantragen, die Änderung des Nutzungsplans wie vorerwähnt zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Genehmigen Sie, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Glarus Nord**

  
Martin Laupper  
Gemeindepräsident



  
Andrea Antonietti Pfiffner  
Gemeindeschreiberin

Kopie an: - BL Bau und Umwelt, Näfels

Beilagen: - Zonenplan 1 : 1000

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 27. März 2013