



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das
Gemeindeparlament Glarus Nord

Datum 1. Mai 2013
Reg.Nr.
Abteilung Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK)
Person Ann-Kristin Peterson
E-Mail akp@up-to-date.ch
Direkt

Bericht zum Geschäft „Revision Überbauungsplan Gelbi Fabrigg, Mollis“

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 25. April 2013 hat die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission über das Geschäft "Revision Überbauungsplan Gelbi Fabrigg, Mollis" beraten.

An der Sitzung nahmen teil: Hans Leuzinger, Ressortleiter Bau und Umwelt
Jacqueline Thommen, Bereichsleiterin Bau und Umwelt

Präsidentin: Ann-Kristin Peterson, Niederurnen

Mitglieder: Daniel Landolt, Näfels
Kurt Krieg, Niederurnen
Max Eberle, Näfels
Fridolin Dürst, Obstalden
Christoph Zwicky, Obstalden
Alfred Hefti, Mollis entschuldigt und Stv. Martin Landolt entschuldigt

Protokoll: Jacqueline Thommen, Bereichsleiterin Bau und Umwelt

Für die Bearbeitung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Sonderbauvorschriften vom 04. September 2012
- Überbauungsplan 1 : 500, Plan Nr. 09.190-191 vom 04. September 2012
- Umgebungsplan 1 : 200, Plan Nr. 09.190-130 vom 04. September 2012
- Erläuterungsbericht vom 04.09.2012 mit den Beilagen Plan Erdgeschoss und Baueingabe vom 5. April 2012 (Kapitel 3)

1. Ausgangslage

Die Revision des Überbauungsplanes "Gelbi Fabrigg" wurde nötig, weil der Eigentümer und Bauherr ein zusätzliches Mehrfamilienhaus erstellen möchte. Mit dem zusätzlichen Gebäude werden die Zufahrt zum Areal, die Anordnung der Abfahrten in die Tiefgaragen und die Lage der oberirdischen Besucherabstellplätze deutlich verbessert.

Der ursprüngliche Überbauungsplan stammt aus dem Jahre 2010 und ist in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entstanden, weil es sich bei der gelben Fabrik um ein überkommunales Schutzobjekt handelt. Mit der damaligen Planung wurde im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit Boden eine erhöhte Ausnutzung von max. 0.9 über das ganze Areal gewährt. Ebenfalls wurde eine Ausnahmegewilligung für drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss mit einer Fläche von 66% des darunter liegenden Vollgeschosses erteilt.



Mit der heute vorliegenden Revision werden die damals bewilligte Ausnutzungsziffer von 0.9 und auch die Anzahl der Geschosse nicht überschritten.

Kernpunkte der Revision sind:

- Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt neu ab der Spinnereistrasse und nicht mehr ab dem Erlenweg (Landwirtschaftszone).
- Die Proportionen des Mehrfamilienhauses A werden aus planerischen Gründen geändert, dadurch entstehen grössere Gebäudeabstände zu den Einfamilienhäusern an der Erlenstrasse.
- Die Gebäude an der Westseite des Areals (Funk Bau AG und Holzlager) werden abgebrochen.
- Mit dem Gemeinschaftsraum zwischen dem Mehrfamilienhaus B und der alten Spinnerei wird ein grosszügiger Gemeinschaftsraum geschaffen.
- Mit dem zusätzlichen Mehrfamilienhaus C kann die Weiterentwicklung des Areals sichergestellt und die Anforderung an Verdichtung erfüllt werden.
- Die Gewässerabstandlinie zum Linthkanal wird verbindlich festgelegt.

Während dem Mitwirkungsverfahren sind eine Stellungnahme und während der gleichzeitigen öffentlichen Auflage keine Einsprachen eingegangen.

Verfahren: Bei der vorliegenden Revision des Überbauungsplanes "Gelbi Fabrigg" wurde das Verfahren ordentlich durchgeführt. Die Genehmigung durch den Kanton wurde jedoch verweigert u.a. auch mit dem Hinweis, dass unter der alten Gesetzgebung das Vorgehen bzw. die Zuständigkeiten des Gemeinderates bei Erlass und Genehmigung von Überbauungsplänen umstritten und in den Bauordnungen nicht einheitlich geregelt sei.

Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung Mollis ist die Kompetenz für den Erlass von Überbauungsplänen beim Gemeinderat. Das Baureglement der Gemeinde Mollis schliesst jedoch jegliche Mitwirkung der Bürger und direkt betroffenen Nachbarn beim Planungsverfahren aus. Auch die Genehmigung der Vorlage durch den Kanton (Departement oder Regierung) ist nicht vorgesehen.

In Absprache mit dem Rechtsberater der Gemeinde hat der Gemeinderat deshalb auf ein Rechtsmittel zu dieser Nicht-Genehmigung verzichtet. Das Verfahren bei der Revision der Vorlage wurde zwar korrekt durchgeführt, beim Verfahren des ursprünglichen Überbauungsplanes hatten die Bürger und Nachbarn jedoch keine Gelegenheit, Einsprache zu erheben. Aus diesem Grund ist der Gemeinderat zur Auffassung gelangt, dass eine rechtliche Auseinandersetzung ausgerechnet an diesem Objekt gestützt auf die Bauordnung der Gemeinde Mollis kaum zielführend ist und die Vorlage der Gemeindeversammlung unterbreitet werden soll.

2. Eintretensdebatte

Das Eintreten auf die Vorlage war unbestritten.

3. Detailberatung

Das Verfahren ist eine Ausnahme und vom Kanton verlangt worden, weil die Zuständigkeiten nicht klar sind: Die Bauordnung Mollis verlangt kein öffentliches Mitwirkungsverfahren und in der Gemeindeordnung Glarus Nord ist das Vorgehen bei Überbauungsplänen nicht eindeutig erwähnt. Aus diesen Gründen wurde der revidierte Überbauungsplan der Kommission und wird später der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Der bisherige, genehmigte Überbauungsplan wurde mit dem vorliegenden, revidierten Überbauungsplan verglichen und diskutiert. Die vorgenommenen Anpassungen wurden begrüsst, vor allem die geänderte Zufahrt.

Die Revision des Überbauungsplanes "Gelbi Fabrigg" wurde einstimmig gutgeheissen.



4. Antrag

Die Kommission beantragt dem Gemeindeparlament:

1. Der Revision des Überbauungsplans "Gelbi Fabrigg", bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1:500, beide vom 04. September 2012, sei zuzustimmen.
2. Der Erläuterungsbericht und der Umgebungsplan 1:200, beide vom 04. September 2012, seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gemeindeversammlung sei zu beantragen, die Revision des Überbauungsplans "Gelbi Fabrigg", Mollis, wie erwähnt zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Freundliche Grüsse

Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission

Ann-Kristin Peterson
Kommissionspräsidentin