



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das
Gemeindeparlament Glarus Nord

Datum 7. Oktober 2013
Reg.Nr.
Abteilung Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK)
Person Ann-Kristin Peterson
E-Mail akp@up-to-date.ch
Direkt

Kommissionsbericht zum Geschäft „Überbauungsplan Rastenhoschet Näfels“

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 30. September 2013 hat die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission über das Geschäft „Überbauungsplan Rastenhoschet Näfels“ beraten.

An der Sitzung nahmen teil: BL Jacqueline Thommen (GR Hans Leuzinger entschuldigt)

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 (Stv. Martin Landolt, Näfels, entschuldigt)

Protokoll: Urs Spälti, Fachstellenleiter Umwelt und Verkehr

Für die Beratung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

Überbauungsplan Rastenhoschet, Näfels „Planungsbericht“ vom 15.3.2013
Überbauungsplan Rastenhoschet, Näfels „Sonderbauvorschriften“ vom 15.3.2013
Gewässerabschnitte 1 bis 7 vom 24.08.2011
Situationspläne vom 15.3.2013; Sonderbauvorschriften / Umgebungsplan / Anpassung alter/neuer Baubereich



1. Ausgangslage

Das ca. 3.3 ha grosse Areal - welches etwa 7 Fussballfelder entspricht - „Rastenhoschet“, Parzellen Nr. 120 und 636, soll im Rahmen eines Überbauungsplanes entwickelt werden. Das Gebiet liegt gem. gültigem Zonenplan Näfels in der Wohnzone W2b und ist mit einer Überbauungsplanpflicht belegt. Geplant ist ein Mix von Geschosswohnungen in sog. Stadtvillen bis Mehrfamilienhäusern. Insgesamt sind 19 Gebäude zwischen 3 bis 5 Stockwerken geplant.

Der Gemeinderat hat auf Grund von rechtlichen Abklärungen beschlossen, den Überbauungsplan (ÜP) dem Gemeindeparlament und der Gemeindeversammlung (GV) zu Beschlussfassung vorzulegen.

2. Eintretensdebatte

Beim Eintreten wurde ein Antrag auf Verschiebung des Geschäftes, wegen zu wenig Zeit für das Studieren der Unterlagen, gestellt. Dieser Antrag wurde nicht unterstützt (2 Ja, 3 Nein und 1 Enthaltung).

Zuhanden der Endabstimmung wurde angekündigt, dass ein Antrag auf Rückweisung gestellt wird, bis der bevorstehende Gemeinderichtplan (GRIP) genehmigt ist.

Es wurde einstimmig auf das Eintreten beschlossen.

3. Detailberatung

Die Angaben der Einsprecher mit Namen und Adressen wurde kritisiert. Es diene der Sache nicht und solle deswegen aus datenschutzrechtlichen Grundsätzen in den Unterlagen an das Parlament herausgenommen werden. Die Zuständigkeit des Parlamentes zu den Einsprachen ist nicht nachvollziehbar (die Einsprachen gehen an den Gemeinderat und nicht an das Parlament). Es wurde wieder darauf hingewiesen, dass innerhalb der BRVK die Angaben vertraulich zu behandeln sind.

Der Gemeinderat hat in der Zwischenzeit über die Art der Behandlung entschieden, dass die GV über ja, nein oder Rückweisung entscheiden kann.

Es wurde diskutiert ob über eine solch grosse Fläche kurz vor dem Erlass des Richtplanes entschieden werden kann, über die Auswirkungen der bereits heute übervollen Kindergärten und Schulen, über die Problematik dieser Anzahl von Wohneinheiten und damit die Integration von den neuen EinwohnerInnen, über den Zusammenhang zwischen GRIP (GemeindeRichtPlan) und ÜP, über eine allfällige Rückweisung bis zur Abklärung von offenen Fragen. Der GRIP ist behördenverbindlich und macht keine Aussagen zur Nutzung. Bis zur Neufestsetzung der Nutzungsplanung sind die Zonenpläne und Bauordnungen der alten Gemeinden rechtsgültig.

Zur Vorgeschichte der Bewilligungen: nach den meisten Bauordnungen ist der Gemeinderat zuständig für den Erlass von ÜP's. Diese Ansicht hat das kantonale Departement des Innern bestätigt. Das Departement Bau und Umwelt sagt demgegenüber, dass wenn kein anderes Gremium in der Gemeindeordnung bestimmt ist, die Gemeindeversammlung zuständig sei. Bei allen anstehenden ÜP's wurden die Rechte Dritter gemäss neuem Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) eingehalten. Bei der Rastenhoschet hat der Gemeinderat über die Einsprachen entschieden und die Entscheide eröffnet. Mit dem Rückzug des Beschlusses werden die eingereichten Beschwerden hinfällig.

Mit dem gefällten Grundsatzentscheid hat der Gemeinderat beschlossen, dass die ÜP's der GV vorzulegen seien, um den Entscheidstau zu beenden. Die GV kann zum ÜP Ja oder Nein sagen, oder den ÜP zurückweisen bzw. einen Antrag an den Gemeinderat 30 Tage vorher schriftlich einreichen. Wenn eine Rückweisung eine Änderung zur Folge hat, welche Auswirkungen auf Dritte hat, muss das Verfahren wiederholt werden.

Ein Vergleich zum Baubewilligungsverfahren, wo der Bauwillige vom Gesetz her einen Anspruch auf eine Bewilligung hat, sofern das Gesetz eingehalten ist. Hier weist die Gemeindeordnung (GO) einen Mangel auf.



Die zu überbauende Fläche ist nicht als Fruchfolgefläche (FFF) deklariert. Die ehemalige Gemeinde Näfels hat damals Interesse für einen Kauf gezeigt, der jedoch nicht zustande kam. Die Bauordnung (BO) Näfels gewährt eine Höhe von 7 m in Wohnzone W2b. Eine Beschränkung der Gebäudehöhe oder der Anzahl Geschosse ist bei ÜP nicht bestimmt, ausser in der Kernzone wo maximal ein zusätzliches Stockwerk erlaubt ist. Die geplanten MFH werden bis zu 15.3 m hoch sein. Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) ist bis 0.8 gewährleistet. Wenn statt nur MFH zu bauen ein paar mehrgeschossige Reiheneinfamilienhäuser gebaut werden würden, könnte die AZ nicht erreicht werden.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Obererlenstrasse. Es wurde bemängelt, dass die Gesamterschliessung/Infrastruktur nicht gelöst sei. Der Bruttokredit für die Stichstrasse ist durch die Landsgemeinde genehmigt. Somit ist die Erschliessung gewährleistet.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden am Fussweg zur Tschudihoschet, beim Hochwasserschutz und bei der Festlegung des Gewässerabstandes Anpassungen bzw. Konkretisierungen vorgenommen, wie es im aktualisierten Situationsplan zu entnehmen ist.

Der Gewässerschutz und Gewässerraum wurde in Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen festgelegt. Der ÜP musste einen grösseren Abstand zum Gewässer einräumen und eine Gewässerabstandslinie wurde festgelegt.

In den Sonderbauvorschriften Art. 15 wurde angeregt, Abs. 2 nicht nur Grundwassernutzung zu prüfen, sondern auch Schnitzelholzanlagen zu prüfen. Es ist keine Rechtsgrundlage vorhanden damit eine andere Lösung vorgeschrieben werden könnte.

Zum Art. 20 in den Sonderbauvorschriften (SBV): Statt eine Kann-Formulierung für eine Bauetappierung, soll diese gefordert werden. Dies damit eine Integration von den zugezogenen BewohnerInnen gewährleistet werden kann. Vorgeschrieben ist, dass mit der 1. Etappe zwingend die Infrastrukturen zu realisieren sind. Weitere Vorschriften seien rechtlich schwierig durchzusetzen. Der Antrag, dass Bauetappen zwingend vorzuschreiben sind, soll als Antrag im Parlament gestellt werden.

Eine Sicherstellung, dass das Bauwerk realisiert wird, ist nicht möglich. Die Gemeinde machte ihre Ansprüche geltend (Wegrechte, Abfallentsorgung etc.) und hat das Projekt eng begleitet.

Zu den Anzahl Parkplätzen sind in der BRVK unterschiedliche Meinungen; die VSS-Norm SN 640-281 schreibt minimale bzw. maximale P-Plätze vor. Ein Antrag auf eine Reduktion von den festgelegten 240 P-Plätzen wurde abgelehnt, sowie eine Festlegung von einer minimalen Anzahl der P-Plätze.

Mit 240 zusätzlichen P-Plätzen im Wohngebiet ist mit Mehrverkehr zu rechnen. Darauf, wie man auf diese Zahl von zusätzlich 634 Gesamtfahrten kommt, wird im Erläuterungsbericht und dem Verkehrsgutachten hingewiesen. Diese sind nicht an die Kommission abgegeben worden.

Sonnenscheinenzug ist eine Frage der Stellung der Bauten/Einordnung, aber als solche nicht eine Aufgabe der BRVK. Ein BRVK-Mitglied weist auf Art. 9, Abs. 1 in der BO Näfels hin, über die Beurteilung einer Lösung für ÜP, nämlich die „Beachtung der Beziehung zu Nachbargrundstücken“. Damit müsste u.a. der Sonnenscheinenzug gemeint sein und somit im Interesse der Gemeinde liegen, eine gemeinsame Lösung zu finden.

Im Erläuterungsbericht S. 10 ist eine veraltete Stadtlösung dargestellt (Zitat S. 10.) „Die vier bisherigen Dorfgebiete von Niederurnen, Oberurnen, Näfels und Mollis sollen zu einem einheitlichen Siedlungsraum, zum „Zentrum Glarus Nord“, zusammengefasst werden...“. Die Bevölkerung will keine Stadt und dies ist in den Leitsätzen angepasst worden. Der Erläuterungsbericht wurde auf Antrag der BRVK bereits für die definitiven Unterlagen aktualisiert.

Die Unterlagen geologisches Gutachten, Mitbericht Naturgefahren und Prüfung Erschliessungskonzept sind der BRVK nicht abgegeben worden. Auf eine Nachlieferung wird verzichtet, weil in dieser Sitzung eine Stellungnahme abgegeben werden kann, ohne die hier aufgelisteten Unterlagen.

Die Kommission hat auch eine Rückweisung diskutiert, da die Richtplanung noch nicht abgeschlossen sei. Es wurde aber beschlossen, auf die Rückweisung zu verzichten und dem Gemeinderatsantrag zu folgen.



Beschluss der BRVK

Dem Antrag 1 des GR wird mit 4 Ja, 1 Nein und 1 Enthaltung zugestimmt.

Der Antrag 2 des GR Kenntnisnahme Planungsbericht Geologisches Gutachten, Mitbericht Naturgefahren, Prüfung Erschliessungskonzept wird mit 3 Nein (Präsidentin Stichentscheid) und 3 Ja abgelehnt. Dies weil die meisten erwähnten Unterlagen der BRVK nicht vorlagen. Der BRVK-Antrag soll entsprechend angepasst werden.

Der Antrag 3 wird einstimmig angenommen.

4. Anträge

1. Der Überbauungsplan „Rastenhoschet“ Näfels vom 15. März 2013, bestehend aus den Sonderbauvorschriften vom 15. März 2013 und dem Situationsplan 1:500 vom 15. März 2013 revidiert 20. September 2013, soll gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 1 BO Näfels genehmigt und der GV vom November 2013 zum Erlass vorgelegt werden.
2. Der Planungsbericht vom 15. März 2013 revidiert 20. September 2013 mit dem Richtprojekt wird zur Kenntnis genommen.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über allfällige hängige Einsprachen entscheiden wird.
4. Art. 20, Abs. 1 in den Sonderbauvorschriften ist zu ändern: Die „kann“-Formulierung ist mit „wird“ zu ersetzen: „Das Überbauungsplangebiet **wird** in vier Bauetappen bzw. Teilgebiete unterteilt.“

Freundliche Grüsse

Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission

Ann-Kristin Peterson
Kommissionspräsidentin

Kopie an: Parlamentssekretariat