



Protokollauszug des Gemeindeparlamentes

30. Sitzung vom 20. März 2014, Geschäft Nr. 2

2. Genehmigung Überbauungsplan Rüteli und Inseli, Mollis

(Antrag Gemeinderat 28.01.2014 inkl. Beilagen; Bericht BRVK 25.02.2014)

Vor der Behandlung dieses Geschäftes gibt die Vorsitzende den Inhalt einer E-Mail von Reto Stüssi, Mollis, vom 19.03.2014 bekannt:

Am Donnerstag wird die Genehmigung Punkt 2 behandeln, welche ich besuchen werde. Als Direktanstösser der Überbauung, welche nicht im dichtüberbauten Gebiet und mit verschiedenen Bauzonen auf dem Inseli liegen, interessiert mich folgendes: Gemäss meiner Einsprache bei der Gemeinde wurde bemängelt, dass das Bundesrecht nicht eingehalten wurde. Folgender Text war der Gemeinde Glarus Nord bekannt. Weiterhin erheben wir Einsprache zum Bachabstand von nur 5 Metern. Gemäss Art. 36a GSchG welches vom Bundesrat auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt wurde, verlangt dies 8 Meter plus Gerinnesohle. Der Kaufvertrag der Firma Immarbonova AG vs. Erbgemeinschaft Gabriel wurde im Juni 2012 abgeschlossen, ein Jahr später. Somit war die Sachlage klar. Laut Art. 36a GSchG haben die Kantone diese Bestimmungen umzusetzen.

Da es sich bei der GSchV um Bundesrecht handelt, gehen sie entgegenstehendem kantonalem und Gemeinderecht vor (Art. 49 Abs. 1 Bundesverfassung, SR 101). Gemäss der Gewässerschutzverordnung (GSchV) Art. 41 a Abs. 4 ist es möglich, eine Breite anzupassen.

Wir sind in unserem Gebiet aber nicht in einem dichtüberbauten Gebiet (siehe Einsprache erster Punkt) und somit kann der Bachabstand (gewünschte 5 Meter = 220%) nicht den gewünschten baulichen Gegebenheiten angepasst werden, da der heutige Minimalabstand 8 Meter plus Gerinnesohle fordert. Dies bestätigt klar das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) im Dokument "Gewässerraum in Siedlungsgebiet". Laut der Wegleitung "Planen und Bauen im Gewässerraum vom Amt Bau und Umwelt, Raumentwicklung und Geoinformation" sind bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m, 8 Meter plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle zu gewähren. Dies ist ein Abstand von 11 Metern.

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Hans Leuzinger, Gemeinderat

Bestätigt die Einsprache von Reto Stüssi gegen den Überbauungsplan, eine Eingangsbestätigung wurde ihm zugestellt. Bei Überbauungsplänen ist folgender Ablauf vorgesehen: Behandlung des Überbauungsplanes durch Gemeinderat, Parlament und Gemeindeversammlung, anschliessend Behandlung der Einsprachen. Dies wird in diesem Fall nach der Genehmigung des Überbauungsplans durch die Gemeindeversammlung im Sommer der Fall sein. Der Einsprecher zitiert das Bundesgesetz und "nicht dicht besiedeltes Gebiet". Das Gewässerschutzamt hat eine Vorprüfung des Überbauungsplans vorgenommen und ist der Auffassung, dass es sich hier um dicht besiedeltes Gebiet handelt. Es liegt im Zentrum des Dorfes, daneben befinden sich der Rosenhof, der Sonnenhof, das Rüteli EFH-Quartier sowie das Kanalstrassen-Quartier. Das Gebiet ist also rundherum bebaut und kann zu Recht als dicht besiedelt bezeichnet werden. Damit kann der Gewässerabstand von der Bauherrschaft auf 5 Meter verringert werden. Dies wurde bereits vom Kanton geprüft und gut-geheissen.

Parlamentspräsidentin Cornelia Schmid fährt mit der Behandlung von Traktandum 2 fort.

Zusätzlich zu den vorgängig zugestellten Unterlagen liegt heute eine Präsentation zur Gartensiedlung Rüteli und Inseli auf.

Das Areal des Überbauungsplanes setzt sich aus den Parzellen Kat.-Nr. 48, 51, 2405 und 2406 zusammen und umfasst 12'096 m². Mit seiner Grösse und der zentralen Lage im Siedlungsgebiet eignet sich das Areal ideal für eine Wohnüberbauung. Das Areal ist geprägt von Gewässern, Ufergehölz und einem kleinen attraktiven Wald. Im Weiteren wird auf die zugestellten Unterlagen verwiesen.

Für die Beratung dieses Geschäftes ist folgender Ablauf vorgesehen:

- Eintretensdebatte
- Detailberatung
- Schlussabstimmung

Das Wort zum Vorgehen wird nicht verlangt.

Eintretensdebatte

Ann-Kristin Peterson, Präsidentin BRVK, Niederurnen, Grüne

An ihrer Sitzung vom 6. Februar 2014 hat die BRVK über das Geschäft beraten, Eintreten war dabei unbestritten. Bei der Gartensiedlung Rüteli und Inseli handelt es sich um ein kleineres Bauvorhaben. Auf 4 Grundstücken zwischen Rosenhof und Sonnmatt sind 4 Baubereiche A-D mit Mehrfamilienhäusern und 3 Baubereiche E-G mit Einfamilienhäusern auf einem Areal von insgesamt rund 12'000 m² geplant.

Insgesamt sind 38 behindertengerechte Wohnungen und 3 Einfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen in Minergiebauweise vorgesehen. Das Planprojekt liegt in der Wohnzone mit kleinem Bonus, die Ausnutzungsziffer wird von 0.4 auf 0.5 erhöht bzw. hohem Bonus mit Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.4 auf 0.6.

Somit wird das Areal mit den geplanten Überbauungen maximal ausgenützt. Im heutigen Rosenhofwäldli ist Platz für Erholung und ein Spielplatz vorgesehen. Das Gesamtgebiet liegt gemäss Gefahrenkarte in der gelben Zone, es ist umgeben von diversen Gewässern. Aus den letzten Jahrzehnten sind keine Hochwasser bekannt, aber die gelbe Zone verlangt gewisse Sicherheitsmassnahmen. Die Mindestkote für Erdgeschoss, Gebäudeöffnungen und Tiefgarageneinfahrt von 439.6 m ist einzuhalten. Bei maximaler Ausnutzung sind ca. 64 unterirdische Parkplätze für Bewohner und ca. 8 Besucherparkplätze geplant. Die definitive Anzahl wird nach VSS-Norm 640 281 festgelegt. Die Zufahrt erfolgt von der neuen Rosenhofstrasse. Eine dezentrale Sammelstelle für Glas und Büchsen ist vorgesehen, an deren Kosten haben sich die Bewohner anteilmässig zu beteiligen. Gemäss Zonenplan Mollis besteht keine Überbauungsplanpflicht, aber es muss ein verbindliches Gesamtkonzept für grössere Bauareale und ein verbindlicher Überbauungsplan bei Neuquartieren erstellt werden. Eine Etappierung wäre möglich.

Die Kommission unterstützt einstimmig oder grossmehrheitlich die 4 Anträge des Gemeinderates zum vorliegenden Überbauungsplan und beantragt dem Gemeindeparlament, diesen unverändert zuzu-stimmen.

Das Wort wird nicht weiter verlangt. Die Vorsitzende stellt Eintreten fest.

Detailberatung

Keine Wortmeldungen.

Schlussabstimmung

Das Parlament beschliesst einstimmig gemäss Antrag des Gemeinderates und der BRVK:

1. Den Überbauungsplan "Rüteli + Inseli" Mollis, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1:200/500, beide vom 10. Januar 2014, gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zum Erlass vorzulegen.
2. Den Planungsbericht mit dem Richtprojekt vom 10. Januar 2014 und den Umgebungsplan vom 10. Januar 2014 zur Kenntnis zu nehmen.
3. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet "Rütli + Inseli" dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe und evtl. Kehricht zu beteiligen.
4. Davon Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über allfällige hängige Einsprachen entscheiden wird.

Glarus Nord, 01. April 2014

GEMEINDEPARLAMENT GLARUS NORD

Cornelia Schmid
Parlamentspräsidentin



Doris Fischli
Parlamentssekretärin

Geht an: - BL Bau und Umwelt
- Kanzlei

Registratur-Nr.: 04.05.01

