



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament
Glarus Nord

Datum 28. August 2015
Reg.Nr. 04.05.02.00 / CMI 2014-446
Abteilung Gemeinderat
Person Andrea Antonietti Pfiffner
E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch
Direkt 058 611 70 11

Antrag an das Gemeindeparlament i.S. Genehmigung der Änderung des Nutzungsplans „Bitzi“, Obstalden

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

1. Ausgangslage

Die Genossame Obstalden als Eigentümerin der Parzelle Nr. 99, GB Obstalden, vertreten durch die Projektverfasser Spaeltyschiesser GmbH, Netstal, beantragen bei der Gemeinde Glarus Nord die Umzonung einer Teilfläche dieser Parzelle Nr. 99 in Obstalden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE in die Wohnzone W2. Parallel zur Teilrevision der Ortsplanung erfolgt die Erarbeitung des Überbauungsplanes „Panorama“. Die Genehmigung des Überbauungsplanes ist nur möglich, wenn vorgängig die Nutzungsplanänderung genehmigt wird.

Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE erstreckt sich über die Parzellen Nrn. 534, 265, 403, 451, 455 und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 99. Auf diesen Parzellen befinden sich die beiden Schulhäuser. Die Zone OE wurde damals ausgeschieden, damit eine spätere Erweiterung der Schulanlagen bei Bedarf möglich ist. Aufgrund einer detaillierten Prüfung im Zusammenhang mit den Arbeiten am Überbauungsplan „Panorama“ zeigte sich, dass eine Erweiterung der Schulanlagen ohne die Teilfläche der Parzelle Nr. 99 östlich der Parz. Nr. 403 möglich ist und die Zone OE in diesem Ausmass nicht mehr benötigt wird. Zudem liegt eine Studie „Erweiterung Primarschule 8758 Obstalden“ vor (Verfasser: Jung Architektur, 2. Mai 2014). Die Studie kommt zum Schluss, dass eine Erweiterung der Schulanlagen im Bereich der Parzelle Nr. 455, GB Obstalden, vorzuziehen sei. Es sind an diesem Standort auch keine weiteren öffentlichen Interessen vorhanden, welche einen Bedarf für die Zone OE begründen würden. Daher kann die Zone OE verkleinert und die Teilfläche östlich der Parzelle Nr. 403 der Wohnzone W2 zugeschlagen werden. Die Fläche weist eine Grösse von 1'045.20 m² auf.

Auf dem umzuzonenden Teil der Parz. Nr. 99, Bitzi, Obstalden, der Genossame Obstalden, und weiteren Teilflächen der Parz. Nr. 99, die bereits heute in der Zone W2 sind, ist die Erstellung einer Überbauung vorgesehen.

Ergebnisse Mitberichte

Das Ressort Liegenschaften hat den Prozess mitbegleitet und die Studie zur Weiterentwicklung der Schule Obstalden in Auftrag gegeben. Nachdem die Studie zum Schluss kommt, dass der Schulstandort an einer andern Stelle besser gesichert werden kann, beurteilt das Ressort die Umzonung positiv.

Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)

Das Departement hat bereits anlässlich der Vorprüfung vom 12. September 2014 nach Art. 24 bzw. Art. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes eine Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt. Die Vorbehalte und Empfehlungen der Vorprüfung sind mit der Überarbeitung nach der Mitwirkung berücksichtigt worden. Die Vorbehalte betreffen:

- Für das Genehmigungsverfahren ist eine Berichterstattung gemäss Art. 47 des RPV einzureichen. *Dieser Bericht ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht enthalten.*
- Die Gemeinde hat – wenn immer möglich – mit den Grundeigentümern Verträge abzuschliessen, die den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung oder Ähnliches regeln. Der Vertrag muss für die Genehmigung der Zonenplanänderung vorliegen.

Die Überarbeitung der Gefahrenkarten auf Gemeindegebiet Glarus Nord und damit auch für die Ortschaft Obstalden ist abgeschlossen. Im geltenden Zonenplan sind keine Gefahrenzonen verzeichnet. Gemäss den zur Verfügung stehenden Daten des Kantons liegen einige Teilflächen am Rand des Überbauungsplanperimeters im gelben Gefahrengbiet (Gebiet mit geringer Gefährdung in Bezug auf ein 300-jährlich wiederkehrendes Rutsch- und Lawinengefahrengbiet). Gemäss Stellungnahme zur Vorprüfung stellt die Abteilung Wald und Naturgefahren klar, dass das betroffene Gebiet durch die geplante Bebauung aus der Gefährdung entlassen würde.

Stellungnahmen Dritter

Während der Mitwirkung vom 7. August 2014 bis zum 27. August 2014 sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Während der öffentlichen Auflage vom 30. April 2015 bis zum 1. Juni 2015 sind keine Einsprachen eingegangen.

2. MateriellesA. Anpassung Nutzungsplanung

Gemäss dem geltenden Zonenplan liegt die Parz. Nr. 99 in unterschiedlichen Zonen. Der südliche Bereich oberhalb der Strasse „Obere Bitzi“ befindet sich in der Zone W2, wie auch der östlichste Teil der Parzelle. Der nördliche und somit restliche Teil der Parzelle befindet sich hingegen in der Zone OE bzw. in der Kernzone (Bereich Bushaltestelle). Die Teilfläche Ost, angrenzend an Parz. Nr. 403, soll von der Zone OE neu der Zone W2 zugewiesen werden. Die Fläche weist eine Grösse von 1'045.20 m² auf. Die Grenzen der Zone W2 sollen entlang der Parz. Nrn. 403, 263, 262 sowie gegen Süden entlang der Strasse „Obere Bitzi“ angepasst werden.

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die Strassen „Obere Bitzi“ und Hüttenbergstrasse mit Anschluss an die Kerenerbergstrasse. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten ist als gering einzustufen.

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 Zone OE in die Wohnzone W2 umgezont wird, umfasst 1'045.20 m². Die Mehrnutzung, welche mit dem Überbauungsplan möglich wird, ist die Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10% von 0.45 auf 0.495. Der daraus resultierende Mehrwert lässt sich auf Basis der erwähnten Werte mit einer Mehrnutzfläche von ca. 273 m² Geschossfläche (GF) beziffern. Die Gemeinde hat die Verhandlungen mit den Interessenten betreffend Planungsmehrwertabschöpfung zur vorliegenden Zonenplanrevision und zur Absicherung der Verfügbarkeit parallel zum Umzonungsverfahren aufgenommen. Die Vertragsunterzeichnung steht unmittelbar bevor.

3. Erläuterungen

Gemäss dem durch die Gemeindeversammlung vom 02. Oktober 2014 erlassenen Gemeinderichtplan (GRIP) befindet sich das Planungsgebiet im Wohn- und Mischgebiet. Die Wohn- und Mischgebiete umfassen die primär auf das Wohnen und die Mischnutzung (Arbeitsplätze ohne störende Emissionen) ausgerichteten Baugebiete. Die Bebauungsdichte innerhalb dieser Gebiete soll schrittweise erhöht werden. Eine Differenzierung bezüglich Verdichtung zwischen den Ortschaften und Quartieren ist möglich. Dies soll mittels Sondernutzungsplanungen (Überbauungsplan) sichergestellt werden. Dafür sind die Gestaltungsberatung und die Gestaltungskommission beizuziehen.

Die beantragte Umzonung entspricht im Grundsatz dem Gemeinderichtplan und erfolgt in Übereinstimmung mit dem vom Gemeinderat Glarus Nord verabschiedeten Bericht zur räumlichen Entwicklungsstrategie.

4. Anträge

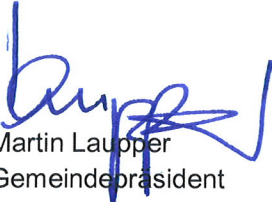
Der Gemeinderat beantragt dem Gemeindeparlament zuhanden der Gemeindeversammlung:

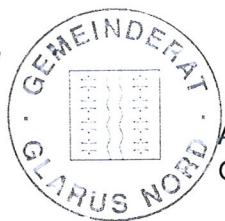
1. Die Zonenplanänderung des Nutzungsplans „Bitzi“, Obstalden, von der Zone öffentliche Bauten und Anlagen OE in die Wohnzone W2 gemäss den unterbreiteten Unterlagen sei zuzustimmen (Parzelle Nr. 99, GB Obstalden, 1'045.20 m²).
2. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 27. April 2015 sei zu Kenntnis zu nehmen.
3. 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 vom 27.04.2015
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 27.04.2015