



Protokollauszug Gemeinderat

15. Sitzung vom 31. August 2016 Traktandum 12 C Geschäfte allgemein

2016-219 Umzonung Garage Koller Parz. Nr. 114, Oberdorf, Näfels Genehmigung der Teilrevision Ortsplanung "Freihof Garage AG Näfels"

Ausgangslage

Die bestehenden Anlagen auf der Parzelle Nr. 114 der Freihof-Garage AG, Oberdorf 40, 8752 Näfels, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Eigentümer planen deshalb, die Garage und den Ausstellungsraum auf der Westseite zu vergrössern. Der Grundeigentümer konnte dazu eine Teilfläche von 1'034.2 m² vom Grundstück Parzelle Nr. 115 erwerben. Die dazu erforderliche Grundstücksmutation mit der Nachbarparzelle Nr. 115 wurde bereits vorgenommen und eine Projektstudie, welche im Auftrag des Grundeigentümers resp. der Bauherrschaft erarbeitet wurde, liegt vor. Heute befindet sich die Parz. 114 in der Wohn- und Gewerbezone WG. Der mutierte Teil der Parzelle Nr. 115 befindet sich in der Wohnzone W2b mit Überbauungsplanpflicht.

Nach geltender Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels entspricht die dazugekaufte Landfläche somit nicht der vorgesehenen Nutzung. Mit der baulichen Entwicklung der Freihof-Garage sollte im Frühjahr 2017 begonnen werden, um den Ansprüchen der Autolieferanten zu entsprechen und die betriebsnotwendigen Vertragsverhältnisse zu wahren. Die Beschlussfassung und anschliessende Genehmigung der Totalrevision der Nutzungsplanung ist jedoch frühestens im Laufe des Jahres 2017 zu erwarten. Dementsprechend sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für das vorliegende Bedürfnis im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung zu schaffen. Mit der Teilrevision soll der mutierte Teil der Parzelle Nr. 115 in die Wohn- und Gewerbezone WG umgezont und von der Überbauungsplanpflicht befreit werden. Der geplante Erweiterungsbau ist nur möglich, wenn vorgängig die Nutzungsplanänderung der mutierten Fläche genehmigt wird.

Verfahren/Einsprachen

Die Auflage zur Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage vom 08.07.2016 bis 08.08.2016 (30 Tage) durchgeführt. Während der Auflage sind weder Mitberichte noch Einsprachen eingegangen.

Die kantonale Vorprüfung nach Art. 24 RBG wurde innert derselben Frist durchgeführt. Das Departement hat ihre Stellungnahme mit Schreiben vom 26.07.2016 eingereicht (siehe Ergebnisse Mitberichte).

Zonenplanänderungen sind nach Abschluss des Einspracheverfahrens vom Gemeinderat nötigenfalls zu bereinigen und nach Massgabe der Gesetzgebung den Stimmberechtigten zum Erlass zu unterbreiten (Art. 29 und Art. 27 RBG). Die Zonenplanänderung soll der Gemeindeversammlung vom 25.11.2016 vorgelegt werden.

Materielles

Massgebende Unterlagen

- Zonenplan 1:1'000 vom 24.08.2016
- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 24.08.2016

Übereinstimmung mit dem Gemeinderichtplan (GRIP)

Gemäss dem durch die Gemeindeversammlung vom 02.10.2014 erlassenen Gemeinderichtplan (GRIP) befinden sich beide Parzellen im Wohn- und Mischgebiet. Die Wohn- und Mischgebiete umfassen die primär auf das Wohnen und die Mischnutzung (Arbeitsplätze ohne störende Emissionen) ausgerichteten Baugebiete.

Auf der ehemaligen Parzelle Nr. 115 (alte Abgrenzungen) ist eine Überbauungsplanpflicht eingetragen, ein rechtskräftiger Überbauungsplan liegt nicht vor. Die Anpassung der Überbauungsplanpflicht entsprechend der Mutation der Parz. Nr. 115 hat keine Auswirkungen auf die Überbaubarkeit des gesamten Überbauungsplanareals. Es sind auch keine Anpassungen oder weitere Regelungen bezüglich Erschliessung für die Parz. Nr. 115 notwendig.

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

Übereinstimmung mit der zukünftigen Nutzungsplanung

Die Zusammenführung der Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden zu einer Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord steht unmittelbar bevor. Es ist eine Vereinheitlichung der Nutzungszonen der ehemaligen Gemeinden vorgesehen. Es werden im Grundsatz Mischnutzungen angestrebt. Im Baureglement soll die Regelbauweise in Übereinstimmung mit der Konzeption der Nutzungsplanung neu definiert werden.

Gemäss der zukünftigen Nutzungsplanung werden die beiden Grundstücke Parzellen Nrn. 114 und 115 der Zone „Erweiterte Dorfzone in der Ebene, ES III“ zugewiesen. Gemäss den neuen Bauregeln (nBauR) ist in dieser Zone eine Mischnutzung Wohnen / Arbeiten mit mässig störenden Betrieben zulässig. Die beantragte Umzonung und zukünftige Nutzung entspricht somit auch den Zielen der zukünftigen Nutzungsplanung.

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 W2b in die Wohn- und Gewerbezone WG umgezont wird, umfasst 1'034.2 m². Die Ausnützungsziffer wird mit der Umzonung von 0.45 auf 0.8 angehoben, was auf einen Mehrwert schliessen lässt. Zu beachten ist jedoch, dass in der Zone W2b mit Überbauungsplanpflicht die Ausnützungsziffer auf 0.8 angehoben werden kann. Damit entsteht aufgrund der Ausnützungsziffer kein eindeutiger Mehrwert. Aufgrund der Geometrie des Grundstückteils, eine L-förmige Fläche, kann das Grundstück kaum sinnvoll eigenständig und damit gewinnbringend überbaut werden. Einzig bei einem Abbruch des bisherigen Gewerbegebäudes und einer gesamtheitlichen Bebauung von Parzelle Nr. 114 kann ein Mehrwert nicht ausgeschlossen werden.

Wenn die mutierte und umgezonte Fläche von Parzelle Nr. 114 tatsächlich für die Erweiterung des Gewerbebetriebes der Garage Koller genutzt wird, kann von keinem effektiven Mehrwert ausgegangen werden. Andernfalls müsste sich die Gemeinde vorbehalten, nachträglich eine Planungsmehrwertabschöpfung zu verfügen. Es ist bis zur Gemeindeversammlung zu prüfen, ob diesbezüglich ein Grundbucheintrag verfügt werden soll, oder ob eine schriftliche Bestätigung des heutigen Eigentümers genügt.

Gesetzliche Grundlagen

- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)
- Bauordnung Näfels (BO)

Finanzielle Auswirkungen und Angaben zur Finanzierung

Das Verfahren wurde auf Antrag der Gesuchsteller der Nutzungsplanrevision vorgezogen, weshalb ihnen der ausserordentliche Aufwand weiterverrechnet wird und für die Gemeinde keine effektiven Kosten entstehen.

Ergebnisse Mitberichte

Fachstelle Strasse

Die Zu- und Wegfahrten aus dem neuen Areal sind vor der Baugesucheingabe mit der kantonalen Fachstelle (Ein-/Ausfahrt in die Kantonsstrasse) abzusprechen.

Fachstelle Abwasser

Die Liegenschaft ist im Trennsystem erschlossen. Im Rahmen eines Neubaus ist ein Entwässerungskonzept über die ganze Liegenschaft zu erstellen.

Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)

Das Departement hat anlässlich der Vorprüfung vom 26.07.2016 nach Art. 24 bzw. Art. 28 RBG eine Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt. Die Vorbehalte der Vorprüfung betreffen:

- Die Gemeinde hat – wenn immer möglich – mit den Grundeigentümern Verträge abzuschliessen, die den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung oder Ähnliches regeln.

Die Fachstelle Naturgefahren erarbeitete einen Vorschlag zur Umsetzung der totalrevidierten Nutzungsplanung. Die vorgeschlagene Gefahrenzone 3 (tiefste Gefahrenstufe) für Teile der Parz. Nr. 114 wurden korrekt übernommen. Die Fachstelle Naturgefahren beurteilt die vorliegende Teilrevision positiv.]

Der Gemeinderat **beschliesst**:

1. Der Zonenplanänderung des Nutzungsplans „Freihof Garage AG, Näfels“, der Umzonung einer Teilfläche von 1'034.2 m² von der Wohnzone W2b in die Wohn- und Gewerbezone WG sowie der Aufhebung der Überbauungsplanpflicht auf diesem Teil, gemäss den unterbreiteten Unterlagen, wird zugestimmt.
2. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24.08.2016 wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Zonenplanänderung wird der Gemeindeversammlung vom 25.11.2016 zum Erlass unterbereitet.
4. Die Kanzlei wird mit dem Vollzug (Gemeindeversammlung; Publikation vorgängige Einreichung von Einsprachen) beauftragt.
5. Der Bereich Bau und Umwelt wird betreffend Mehrwertabschöpfung sowie mit dem Vollzug nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss beauftragt.
6. Mitteilungen durch Protokollauszug an:
 - a) GEVER SB
 - b) Akten: Registratur-Nr. 4.05 Nutzungsplanung

Glarus Nord, 14.09.2016

GEMEINDERAT GLARUS NORD



Martin Laupper
Gemeindepräsident



Andrea Antonietti
Gemeindeschreiberin