



Gemeinde Glarus Nord

Teilrevision Ortsplanung
Beschlussfassung und Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht
gemäss Art. 47 RPV

Freihof Garage AG, Näfels
(Parz. Nr. 114)

Impressum

Projekt

Glarus Nord, Teilrevision Ortsplanung

Projektnummer: 26060

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht, Freihof Garage AG, Näfels

Auftraggeber

Gemeinde Glarus Nord

Bearbeitungsstand

Stand: Beschlussfassung und Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 24. August 2016

Druckdatum: 24. August 2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Martin Reich, Stefan Seglias)

z:\gemeinde\glarus nord\26060_optr_freihof_garage_ag_naefels\01_rap\02_resultate\04_pmb\20160824_pmb_garage_koller_ag.doc



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Ausgangslage | 4 |
| 1.1 | Grundsätzliches | 4 |
| 1.2 | Vorabklärungen / Auftragserteilung Teilrevision Ortsplanung | 5 |
| 2. | Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen | 6 |
| 3. | Planungsmassnahmen | 7 |
| 3.1 | Begründung | 7 |
| 3.2 | Anpassung Nutzungsplanung | 7 |
| 3.3 | Planungswertausgleich | 9 |
| 4. | Auswirkungen auf Raum und Umwelt | 11 |
| 4.1 | Richtplankonformität | 11 |
| 4.2 | Konformität Strassenerschliessung | 12 |
| 4.3 | Naturgefahren | 12 |
| 4.4 | Umweltbelange | 13 |
| 5. | Verfahren | 13 |
| 5.1 | Bearbeitung der Vorlage | 13 |
| 5.2 | Vorprüfungsverfahren | 14 |
| 5.3 | Mitwirkungsverfahren (nach Art. 7 RBG) | 14 |
| 5.4 | Öffentliche Auflage (nach Art. 25 RBG) | 14 |
| 5.5 | Einsprachen | 14 |
| 5.6 | Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung | 14 |
| 5.7 | Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 27 RBG | 14 |
| 5.8 | Genehmigungsverfahren nach Art. 28 RBG | 15 |



1. Ausgangslage

1.1 Grundsätzliches

Die bestehenden Anlagen der Freihof-Garage AG entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es ist vorgesehen, die Garage und den Ausstellungsraum auf der Westseite zu verbreitern. Die dazu erforderliche Grundstücksmutation mit der Nachparzelle Nr. 115 wurde bereits vorgenommen und eine Projektstudie liegt vor. Der geplante Neubau kommt vollständig auf der angepassten Parz. Nr. 114 zu stehen (Abbildung 1).

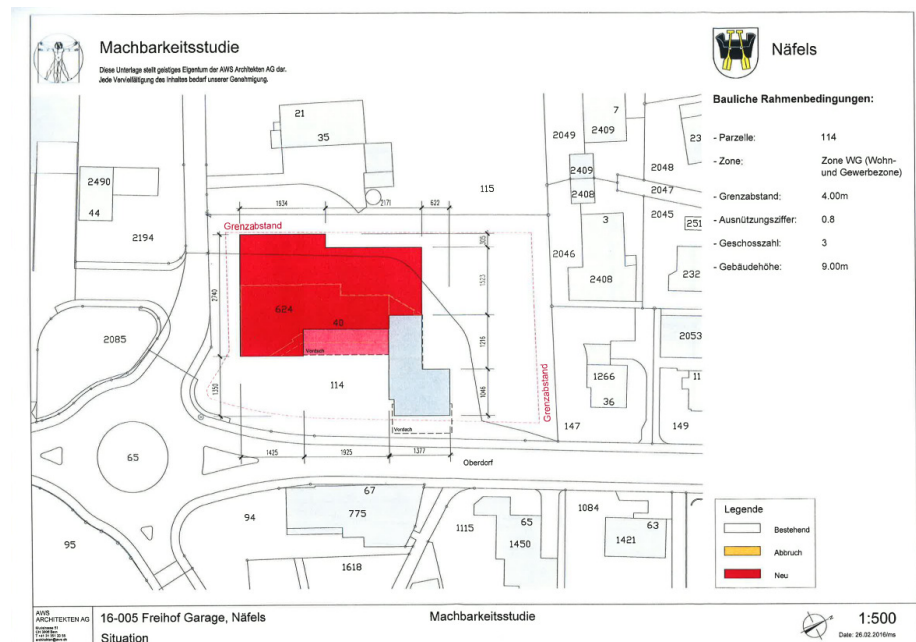


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Machbarkeitsstudie (AWS Architekten AG)

Die derzeit laufende Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden von Glarus Nord in eine einzige alle ehemaligen Dörfer umfassende Nutzungsplanung entspricht einer Totalrevision eines der zentralen Führungsinstrumente der Gemeinde. Die Gemeinde Glarus Nord hat die Totalrevision der Ortsplanung der STW AG für Raumplanung, Chur übertragen. Begleitet werden die Arbeiten von einem Expertenteam.



Die Revision der Ortsplanung wurde in 3 Hauptphasen unterteilt:

| | |
|------------------|--|
| Konzeption | Vision entwickeln |
| Gde-Richtplanung | Behördenverbindliche Festlegungen treffen |
| Nutzungsplanung | Grundeigentümergeverbindliche Festlegungen treffen |

Der Gemeinderichtplan liegt vor und wurde durch den Kanton genehmigt. Derzeit wird die Totalrevision der Nutzungsplanung bearbeitet. Die Mitwirkungsaufgabe dauert vom 30.05. - 30.06.2016, die kantonale Vorprüfung startet gleichzeitig und dauert 3 Monate. Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist im Jahr 2017 vorgesehen.

1.2 Vorabklärungen / Auftragserteilung Teilrevision Ortsplanung

Die Gemeinde hat die STW AG für Raumplanung am 29.05.2016 mit den Arbeiten bezüglich Teilrevision der Ortsplanung beauftragt.

Das Vorprojekt für das Bauvorhaben liegt in Form einer Machbarkeitsstudie, welche im Auftrag des Grundeigentümers resp. der Bauherrschaft erarbeitet wurde, bereits vor.



2. Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen

Für das Genehmigungsverfahren der Nutzungsplanänderung ist ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zu erstellen. Nach Art. 7 Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) des Kantons Glarus haben die Behörden die Pflicht, die betroffene Bevölkerung zu informieren. Sie bieten Gelegenheit, in geeigneter Weise mitzuwirken. Die Genehmigung der Nutzungsplanänderung erfolgt nach Art. 28 RBG. Dieser PMB liegt hiermit vor.

Gemäss Art. 5 der Bauordnung Näfels gelten für die Wohn- und Gewerbezone, sowie für die Wohnzone 2b folgende Bestimmungen:

| Zonen | Zweck | Vorschriften für die Bebauung und Nutzung |
|----------------------------|--------------------------------------|---|
| W2 Wohnzonen (W2a und W2b) | Schaffung gesunder Wohnbebauung | Wohnbauten und nicht störende Betriebe |
| WG Wohn- und Gewerbezone | Sicherung eines lebensfähigen Dorfes | Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe |

Die Grundmasse der einzelnen Zonen sind in Art. 6 BauO Näfels aufgelistet.



3. Planungsmassnahmen

3.1 Begründung

Nach geltender Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels entspricht die dazugekaufte Landfläche nicht der vorgesehenen Nutzung (Abbildung 2). Mit der baulichen Entwicklung der Freihof-Garage soll 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.

3.2 Anpassung Nutzungsplanung

Wie bereits einleitend erläutert, steht die Zusammenführung der Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden zu einer Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord 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. Im Sinne der Planbeständigkeit ist deshalb in besonderem Masse zu prüfen, welcher Zone das fragliche Gebiet zugewiesen werden soll.

Die Fläche der ursprünglichen Parz. Nr. 114 befindet sich gemäss der geltenden Nutzungsplanung in der Wohn- und Gewerbezone. Die Erstellung resp. der Neubau einer Garage ist zonenkonform (Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe, vgl. auch Definitionen in Anhang II der Bauordnung Näfels). Dies trifft nicht zu für die Fläche, welche neu der Parz. Nr. 114 zugeschlagen wurde und die sich in der Wohnzone (W2b) befindet (Wohnbauten und nichtstörende Betriebe). Diese Fläche (1034.2 m²) soll nun im Rahmen der derzeit noch geltenden Bauordnung Näfels in die Wohn- und Gewerbezone umgezont werden. Unter Würdigung des Aspektes der Planbeständigkeit muss



aber in Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet darauf hingewiesen werden, dass diese Entscheidung anlässlich der anstehenden Totalrevision der Nutzungsplanung nochmals durch die Gemeindeversammlung bestätigt werden muss. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neu totalrevidierte Ortsplanung weder die Art noch das Mass der Nutzung, welche in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung festgelegt wird, im Grundsatz anders vorsehen und regeln wird.

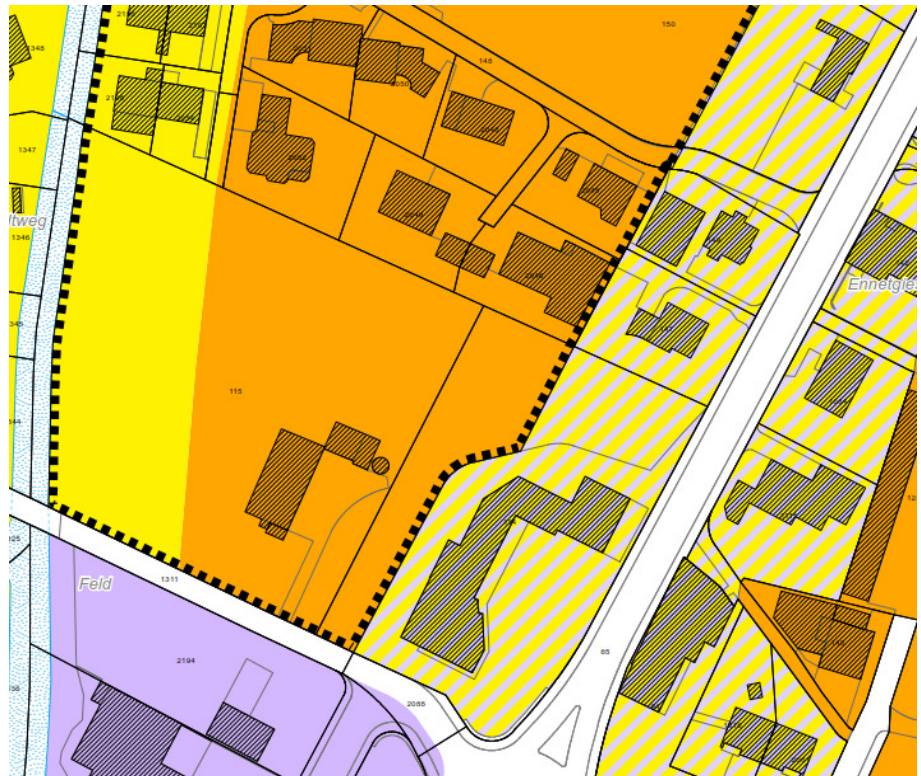


Abbildung 2: Ausschnitt aus der geltenden Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels. Die neu zur Parzelle Nr. 114 gehörende Fläche ist der Wohnzone (W2b) zugeordnet, die Überbauungsplanpflicht ist mittels der schwarzen, punktierten Bandierung gekennzeichnet.

Auf der ehemaligen Parzelle Nr. 115 (alte Abgrenzungen) ist eine Überbauungsplanpflicht eingetragen (Abbildung 2), ein rechtskräftiger Überbauungsplan liegt nicht vor.

Die Anpassung der Überbauungsplanpflicht (Abbildung 3) 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.

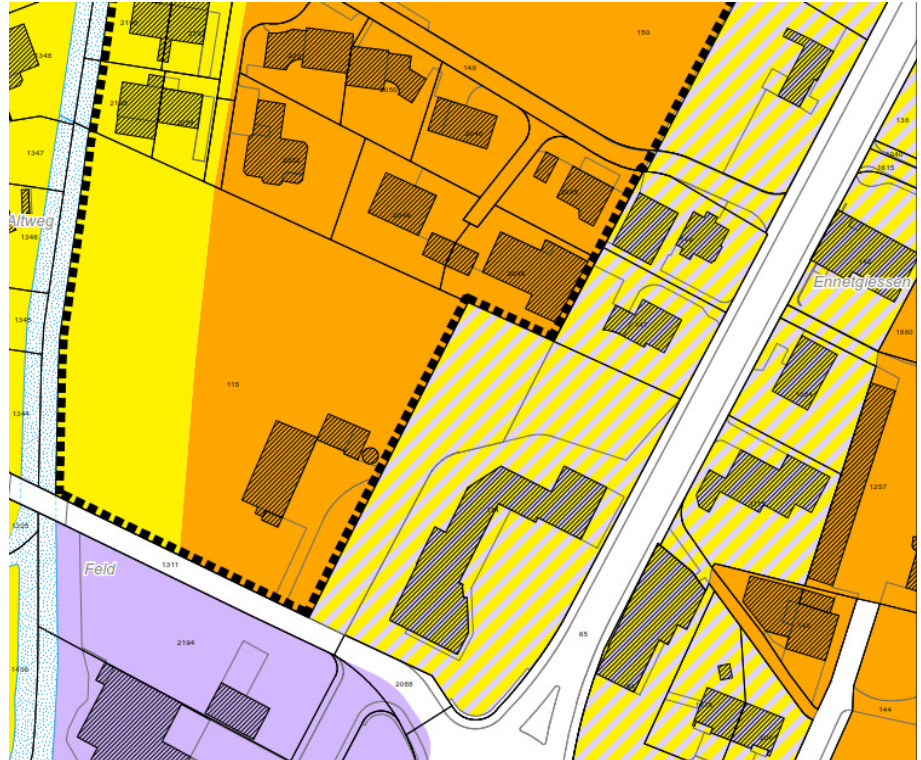


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Näfels mit den Änderungen (angepasster Perimeter Überbauungsplanpflicht, Umzonung).

3.3 Planungswertausgleich

Gemäss Art. 33 RBG ist die Gemeinde verpflichtet, bei Ein-, Aus- und Umzonungen wenn immer möglich mit den Eigentümern der Grundstücke verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen, welche namentlich den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung, ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde und Ähnliches regeln.

Die Fläche, welche neu von der Wohnzone W2b in die Wohn- und Gewerbezone WG umgezont wird, umfasst 1034.2 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 gesamt-



heitlichen 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.



4. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Richtplankonformität

Im genehmigten Gemeinderichtplan sind die Parz. Nr. 114 sowie die angrenzende Parz. Nr. 115 dem Wohn-/Mischgebiet zugeordnet (Abbildung 4). Die Parz. Nr. 115 ist zudem als mögliches Etappierungsgebiet gekennzeichnet.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem genehmigten Gemeinderichtplan. Die Parzelle Nr. 114 ist dem Wohn-/Mischgebiet zugeordnet (gelb). Die angrenzende Parz. Nr. 115 ist als mögliches Etappierungsgebiet gekennzeichnet.

Die Nutzungsplanänderung (Umzonung und Aufhebung der Überbauungsplanpflicht eines Teilgebiets) ist konform zum genehmigten Gemeinderichtplan.

Die Langsamverkehrsverbindungen sind weiterhin gewährleistet (Veloweg und Fuss- und Wanderweg entlang des Altwegs).



4.2 Konformität Strassenerschliessung

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der baulichen Erweiterung ist als geringfügig einzustufen. Die verkehrstechnische Erschliessung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

4.3 Naturgefahren

Im geltenden Zonenplan ist die Parz. Nr. 114 durch keine Gefahrenzone überlagert. In der 2012 erstellten Gefahrenkarte des Kantons liegen Teile dieser Parzelle in der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung durch Wasserereignisse).

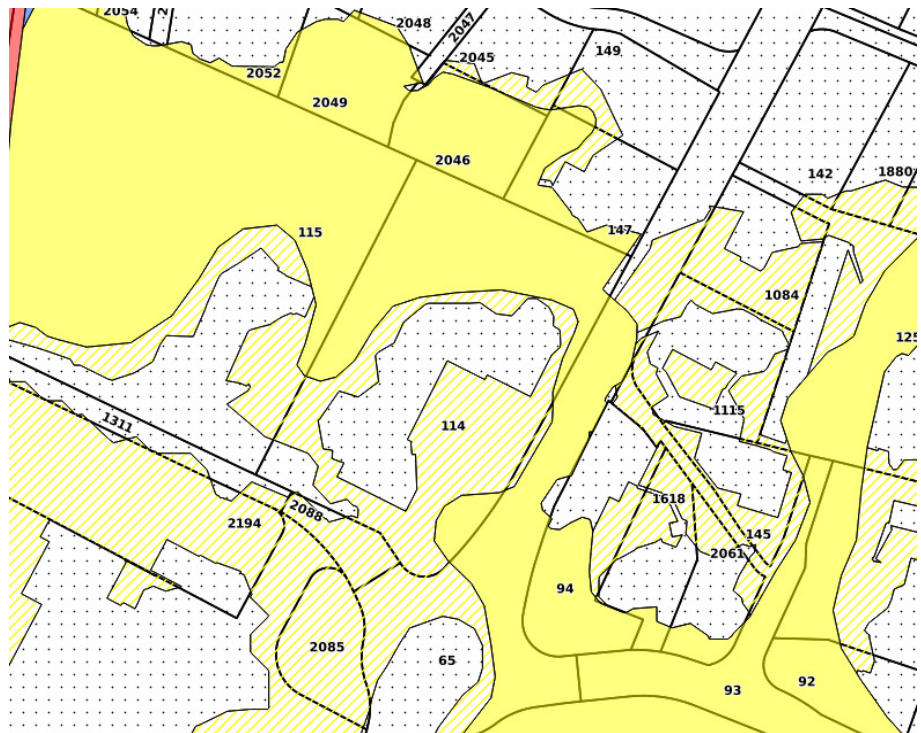


Abbildung 5: Ausschnitt der Gefahrenkarte über den Geodatenviewer des Kantons Glarus (Zugriff am 07.06.2016)

Ebenso liegt die Parz. Nr. 114 gemäss Vorschlag zur Umsetzung der totalrevidierten Nutzungsplanung (Abbildung 6) zum Teil in der Gefahrenzone 3 (tiefste Gefahrenstufe). Schutzdefizite an Bauten und Anlagen sind mittels geeigneten Massnahmen zu beheben.

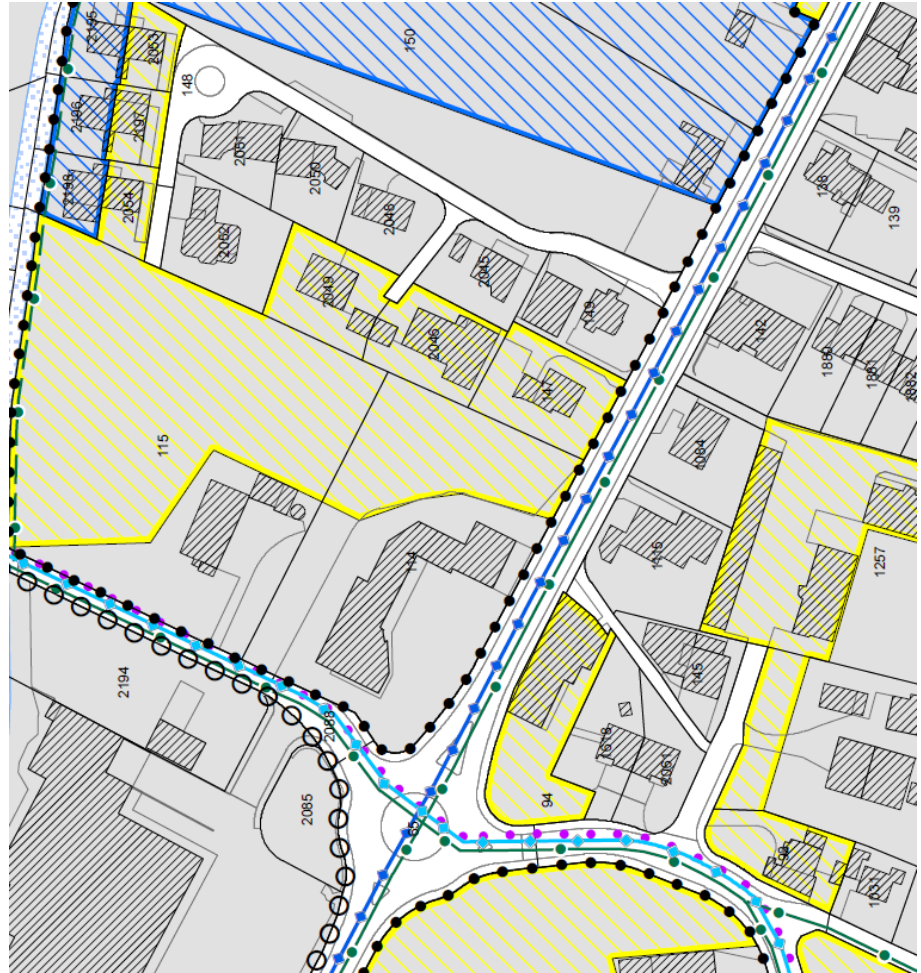


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Totalrevision der Nutzungsplanung (Stand Mitwirkung). Die Gefahrenzone 3 ist gelb schraffiert gekennzeichnet.

4.4 Umweltbelange

Aus dem geplanten Projekt sind aus umwelttechnischer Sicht keine Nachteile zu erwarten.

5. Verfahren

5.1 Bearbeitung der Vorlage

Die Verantwortlichen der Gemeinde bearbeiteten die Teilrevision der Ortsplanung in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung, Chur, Planungsleiter Martin Reich, Sachbearbeitung Stefan Seglias, ab Eingang der Akten.



5.2 Vorprüfungsverfahren

Die Vorprüfungsunterlagen wurden von der Gemeinde am 5. Juli 2016 dem Kanton eingereicht. Das Departement Bau und Umwelt hat das Vorprüfungsverfahren bei den interessierten Fachstellen eingeleitet.

Neben der Beurteilung des Departements für Bau und Umwelt ist eine Stellungnahme der Abteilung Wald und Naturgefahren vom 18. Juli 2016 eingegangen.

Die einzelnen Stellungnahmen sind in einer zusätzlichen Tabelle dem Planungs- und Mitwirkungsbericht beigelegt (Anhang).

5.3 Mitwirkungsverfahren (nach Art. 7 RBG)

Die Vorlage wurde am 7. Juli 2016 im Rahmen der Information und Mitwirkung nach Art. 7 RBG publiziert und aufgelegt. Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 8. Juli 2016 bis am 8. August 2016.

5.4 Öffentliche Auflage (nach Art. 25 RBG)

Die öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG erfolgte vom 8. Juli 2016 bis am 8. August 2016.

5.5 Einsprachen

Gegen die Teilrevision der Ortsplanung wurde keine Einsprache eingereicht.

5.6 Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beschloss am xx.xx.2016 die Freigabe der Vorlage zuhanden der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung.

5.7 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 27 RBG

An der Gemeindeversammlung vom xx.xx.2016 wurde die Vorlage den Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet und verabschiedet.



5.8 Genehmigungsverfahren nach Art. 28 RBG

Die Unterlagen werden zur Genehmigung beim Departement eingereicht.