

Bau und Umwelt
Kirchstrasse 2
8750 Glarus

Einschreiben
Gemeinde Glarus
Gemeinderat
Gemeindehausplatz 5
Postfach 367
8750 Glarus

Glarus, 6. Juni 2018 / ps
Unsere Referenz: 433-1

Verfügung
Genehmigung nach Art. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG)

Gemeinde: Glarus
Vorhaben: Zonenplan Glarus; Teiländerungen Kleinzaun und Buchholz sowie Festlegung Gewässerraum Linth

Das Departement Bau und Umwelt

zieht in Erwägung:

1. Sachverhalt

- 1.1 Die Gemeinde Glarus hat mit Schreiben vom 19. April 2017 die Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung gemäss Art. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) beantragt. Mit Verfügung vom 8. Januar 2018 hat das Departement Bau und Umwelt die Gesamtrevision mit Ausnahme der Abbaugelände Kalkfabrik Netstal sowie der Areale Buchholz und Kleinzaun genehmigt. Ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen wurde die Gewässerraumausscheidung im Bereich des Hochwasserschutzprojekts Linth Ennenda-Glarus-Netstal. Für die Genehmigung der Gewässerraumausscheidung wurden verschiedene zusätzliche Erläuterungen und Nachweise eingefordert.
- 1.2 Die Gemeinde Glarus hat einen ausführlichen Nachweis zum Gewässerraum Linth erarbeitet (Bericht "Beurteilung Gewässerräume im Perimeter Hochwasserschutz Linth Glarus / Ennenda / Netstal"; freiraumplan und Marty Ingenieure AG, 5.3.18) und diesen am 29. März 2018 dem Departement zugestellt.
- 1.3 Mit Schreiben vom 26. April 2018 hat die Gemeinde Glarus die Teiländerung der Areale Buchholz und Kleinzaun zur Genehmigung eingereicht. Dazu wurden folgende Unterlagen eingereicht.
 - Plan Teiländerung Zonenplan Areal Kleinzaun 1:2'000
 - Plan Teiländerung Zonenplan Areal Buchholz 1:2'000
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Mit der Teiländerung Kleinzaun werden mehrere Liegenschaften von der bisherigen Gewerbe- und Industriezone (gemäss früherem Zonenplan Netstal) in die Arbeitszone

2 (gemäss neuer Bauordnung Glarus) umgezont. Die nördlichen Liegenschaften werden der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV zugewiesen, der südliche Teil der ES III.

Im Gebiet Buchholz wird die bisherige Gewerbe- und Industriezone zum grössten Teil in eine Wohn- und Arbeitszone 4 umgezont. Ein bereits mit Gewerbebetrieben bebauter Bereich und ein Streifen als nördlicher Abschluss wird der Arbeitszone 2 mit ES III zugeschrieben.

- 1.4 Zur Genehmigung der Gesamtrevision wurden ursprünglich noch folgende Unterlagen eingereicht:
- Zonenplan Siedlung 1:5'000
 - Zonenplan Landschaft 1:10'000
 - Zonenplan Gefahren 1:5'000
 - Bauordnung
 - Baulinienplan Ortsteil Glarus 1:2'000
 - Sonderbauvorschriften Baulinienplan Ortsteil Glarus
 - Planungsbericht (Stand Publikation und Einreichung Genehmigung Kanton)
 - Bericht zu den Änderungen seit der öffentlichen Auflage im Frühjahr 2016 (Stand 1. März 2017)
 - Memorial (1. Teil) zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung Freitag, 23. September 2016
 - Memorial (2. Teil) zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung Freitag, 23. September 2016
 - Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. September 2016
- 1.5 Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus wurde einer eingehenden Vorprüfung durch die kantonalen Stellen unterzogen. Dazu liegt ein Vorprüfungsbericht vom 24. September 2015 vor.
- 1.6 Die Nutzungsplanung wurde gemäss Art. 25 RBG vom 1. Februar 2016 bis 1. März 2016 öffentlich aufgelegt. Es sind diverse Einsprachen eingegangen.
- 1.7 Die Gemeindeversammlung Glarus hat der Gesamtrevision der Nutzungsplanung am 23. September 2016 mit verschiedenen Änderungen zugestimmt. Für die vorliegenden Teiländerungen Kleinzaun und Buchholz hatte die Gemeinde Glarus umfangreiche vertragliche Regelungen auszuarbeiten. Deshalb konnte dafür die Genehmigung erst im Frühjahr 2018 beantragt werden.
- 1.8 Die Teiländerungen Kleinzaun und Buchholz wurden im Amtsblatt vom 26. April 2018 publiziert. Beim Regierungsrat sind bis dato drei Beschwerden eingegangen. Die Bearbeitung der Beschwerden durch den Regierungsrat wurde bis zum Vorliegen des Genehmigungsentscheides des Departements sistiert. Die Beschwerden werden koordiniert mit allfälligen Beschwerden gegen die vorliegende Genehmigungsverfügung behandelt.

2. Erwägungen

Allgemeines

- 2.1 Im Rahmen der Genehmigung von Nutzungs- und Sondernutzungsplänen prüfen die kantonalen Stellen die Einhaltung der kantonalen und übergeordneten Rechtsvorschriften sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den übergeordneten Plänen (kantonaler Richtplan, Sachpläne des Bundes). Gemäss gängiger Praxis wird die Zweckmässigkeit der Planung lediglich eingeschränkt geprüft. Der Gemeinde wird ein hohes planerisches Ermessen eingeräumt. Von einer

Genehmigung können nur offensichtlich unzweckmässige Regelungen ausgenommen werden.

- 2.2 Die von der Gemeinde Glarus eingereichten Unterlagen sind verständlich und nachvollziehbar. Sie entsprechen formell den gesetzlichen Anforderungen.

Teiländerungen Kleinzaun und Buchholz

- 2.3 Zu den Teiländerungen Kleinzaun und Buchholz liegt folgende Stellungnahme vor:
- Abt. Umweltschutz und Energie, 28. Mai 2018.

- 2.4 Bei Ein- und Umzonungen hat die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen, in denen namentlich der Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung und ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde zu regeln sind (vgl. Art. 33 RBG).

Für die umgezonten Areale im Gebiet Buchholz sind entsprechende Verträge abgeschlossen worden.

- 2.5 Nach Art. 46 der Raumplanungsverordnung (RPV) haben die Kantone dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen nach Art. 26 RPG zu eröffnen, wenn im Kanton Art. 38a Abs. 2, 3 oder 5 RPG zur Anwendung gelangen und neue Bauzonen ausgeschieden werden.

Mit den vorgesehenen Teiländerungen werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden, weshalb der vorliegende Genehmigungsentscheid dem ARE nicht zu eröffnen ist.

- 2.6 Der kantonale Richtplan 2004 wurde vom Bundesrat am 16. April 2008 genehmigt. Bezüglich Siedlungserweiterungen wurde im Genehmigungsschreiben folgende Auflage formuliert: „Bis zur bundesrätlichen Genehmigung der Abstimmungsanweisung S1-2/1 sind Neueinzonungen im Rahmen von Nutzungsplanrevisionen nur zulässig, wenn gleichzeitig auf dem Gebiet des Kantons Glarus nicht RPG-konforme Bauzonen in demselben Flächenumfang dem Nichtbaugelände zugewiesen werden.“
- 2.7 Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf bis zur Genehmigung des an Art. 8 und 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.
- 2.8 Die Bauzone wird durch die vorgesehenen Umzonungen nicht vergrössert. Somit sind Art. 38a Abs. 2 RPG und die Genehmigungsaufgabe des Bundes zum Richtplan 2004 eingehalten.
- 2.9 Nach Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Gemäss Kapazitätsberechnung im Anhang des Planungsberichts (S. 17) wird durch die zukünftige Mischnutzung im Gebiet Buchholz die Kapazität um 36 Einwohner/-innen und 29 Beschäftigte erhöht. Diese Grössenordnung ist in Anbetracht der gesamthaften Bevölkerungskapazität von 1880 Personen und der Kapazität für 574 Arbeitsplätze vernachlässigbar. Die Bauzonen der Gemeinde Glarus entsprechen auch mit den vorliegenden Teiländerungen dem 15-jährigen Bedarf gemäss Art. 15 RPG.

- 2.10 Der nördliche unbebaute Streifen im Gebiet Buchholz (Teil der Parzelle Nr. 1330) ist weniger als 10 Meter breit. Eine zonengemässe Bebauung erscheint nicht möglich. Die

Zweckmässigkeit der Zonierung ist anlässlich der nächsten Zonenplanrevision zu überprüfen.

- 2.11 Gemäss Einschätzung der kantonalen Amtsstellen entsprechen die Teiländerungen Kleinzaun und Buchholz den gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton. Die Teiländerungen sind auch konform mit den übergeordneten Planungen.

Festlegung Gewässerraum Linth

- 2.12 Bezüglich der Genehmigung der Gewässerraumausscheidung Linth liegen folgende Stellungnahmen vor:
- Abt. Tiefbau Fachstelle Wasserbau, 20. April 2018
 - Abt. Umweltschutz und Energie, 19. April 2018
 - Abt. Wald und Naturgefahren, Fachstelle Naturgefahren, 25. April 2018.
- 2.13 Die Abt. Umweltschutz und Energie regt in ihrer Stellungnahme an, dass verschiedene Festlegungen in einer nächsten Zonenplananpassung zu überprüfen sind; die Genehmigung kann jedoch ohne Vorbehalte erfolgen.
- 2.14 Gemäss den erwähnten kantonalen Stellungnahmen entspricht die Gewässerraumausscheidung den bundesrechtlichen Vorgaben und der kantonalen Richtlinie zur Festlegung des Gewässerraums in der Ortsplanung.

Geodaten

- 2.15 Die Nutzungsplanrevision betrifft Geobasisdatensätze nach Bundesrecht. Die Daten sind dem Kanton (Fachstelle Geoinformation) innert vierzehn Tagen nach Rechtskraft dieser Genehmigungsverfügung im Interlisformat als digitale Daten zur Verfügung zu stellen.

und verfügt sodann:

1. Gestützt auf Art. 28 RBG wird die Teilrevision des Nutzungsplans Glarus, Teiländerungen Kleinzaun und Buchholz sowie die Ausscheidung des Gewässerraums Linth genehmigt.
2. Die Geodaten der genehmigten Nutzungsplaninhalte sind der Fachstelle Geoinformation innert zwei Wochen nach Rechtskraft der Genehmigungsverfügung zuzustellen.
3. Im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision sind die Zweckmässigkeit der Zonierung der Parzelle Nr. 1330 Glarus sowie der Gewässerraumausscheidung Linth gemäss Stellungnahme der Abt. Umweltschutz und Energie vom 19. April 2018 zu überprüfen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann binnen 30 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung beim Regierungsrat des Kantons Glarus, Rathaus, 8750 Glarus, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift hat die Rechtsbegehren, eine Begründung sowie die Beweisanträge zu enthalten und ist zu unterzeichnen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.

Für das Departement



Kaspar Becker
Regierungsrat

Versandt am: - 7. JUNI 2018

Beilagen:

- 3 Expl. Teiländerung Zonenplan "Kleinzaun"
- 3 Expl. Teiländerung Zonenplan "Buchholz"
- Stellungnahme Abt. Tiefbau Fachstelle Wasserbau vom 20. April 2018
- Stellungnahmen Abt. Umweltschutz und Energie vom 19. April 2018 und 28. Mai 2018
- Abt. Wald und Naturgefahren, Fachstelle Naturgefahren vom 25. April 2018

Kopie an:

- Regierungsrat (als Beschwerdeinstanz)
- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. ein Satz Genehmigungsunterlagen)