

Bau und Umwelt
Kirchstrasse 2
8750 Glarus

Einschreiben
Gemeinde Glarus
Gemeinderat
Gemeindehausplatz 5
8750 Glarus

Glarus, 6. September 2024 / mk
Unsere Referenz: 433-1

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

Gemeinde: Glarus
Vorhaben: Zonenplanänderung «Leimen»; Ortsteil Glarus

Das Departement Bau und Umwelt (DBU)

zieht in Erwägung:

1. Sachverhalt

Planungsvorhaben

- 1.1 Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Glarus sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des bestehenden Produktionsbetriebs der Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG, Glarus angepasst sowie die Voraussetzungen für eine Verlegung und Revitalisierung des Leimenbachs geschaffen werden.
- 1.2 Die nutzungsplanerischen Festlegungen beinhalten eine Einzonung von 615 m² in die Arbeitszone 2 sowie Auszonungen von 2084 m² in die Landwirtschaftszone. Im Weiteren werden die Gewässerraumzone für den Leimenbach sowie bestehende Natur- und Landschaftsobjekte (Hecke, Lebhag / Trockenmauer, Lesesteinwall) angepasst und erweitert.

Koordination mit Baugesuch

- 1.3 Bei der vorliegenden Zonenplanänderung handelt es sich um projektspezifische Planungsmassnahmen, welche materiell auf das eingereichte Baugesuch der Firma Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG, Glarus vom 16. Mai 2024 (BG-Nr. 2024078, Abbruch und Neubau Werkhalle, Leimen 15) abzustimmen sind.
- 1.4 Das Baubewilligungsverfahren wird daher in Anwendung der geltenden Vorgaben des Bundes und des Kantons mit dem Nutzungsplanungsverfahren koordiniert, damit die materielle Abstimmung gewährleistet ist. Die Gewährleistung dieser Koordination obliegt primär der Gemeinde als zuständige Planungs- und Baubewilligungsbehörde.

Verfahren

- 1.5 Die Gemeinde Glarus hat aufgrund der Dringlichkeit des Planungsvorhabens auf die Möglichkeit einer formellen **Vorprüfung** nach Art. 24 RBG verzichtet. Im Sinne einer informellen Vorprüfung wurde das Vorhaben am 23. Januar 2024 dem DBU vorgestellt und mit den Fachstellen besprochen. Die Erkenntnisse der Besprechung und noch offene Fragen sind im Protokoll der Gemeinde vom 29. Januar 2024 zur informellen Vorprüfung festgehalten. Im Zuge der informellen Vorprüfung äusserte sich auch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) mit einer Stellungnahme vom 15. Februar 2024.
- 1.6 Die öffentliche Information und **Mitwirkung** nach Art. 7 RBG zur Zonenplanänderung Leimen erfolgte vom 13. bis 21. Februar 2024. Es gingen keine Stellungnahmen oder Anträge ein. Die Interessenverbände wurden vorgängig separat informiert und deren Rückmeldungen eingeholt.
- 1.7 Die **öffentliche Auflage** nach Art. 25 RBG erfolgte vom 29. Februar bis 2. April 2024. Es gingen keine Einsprachen ein.
- 1.8 Die **Beschlussfassung** nach Art. 27 RBG der Zonenplanänderung Leimen erfolgte an der Gemeindeversammlung Glarus vom 31. Mai 2024.
- 1.9 Die Gemeinde Glarus stellt mit Schreiben vom 26. Juni 2024 **Antrag auf Genehmigung** nach Art. 28 RBG der Zonenplanänderung Leimen.

Eingereichte Unterlagen

- 1.10 Zur Genehmigung wurde folgende Unterlage eingereicht:
 - Teilzonenplan «Zonenplanänderung Leimen, Glarus» 1:1'000 vom 11. Juni 2024
- 1.11 Als weitere Grundlagen für die Beurteilung wurden eingereicht:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV vom Juni 2024
 - Technischer Bericht Gewässerraumausscheidung Leimenbach vom 9. Januar 2024
 - Situationsplan Vorstudie Gewässerraumausscheidung Variante 1 vom 5. Dezember 2023
 - Situationsplan Vorstudie Gewässerraumausscheidung Variante 2 vom 5. Dezember 2023
 - Protokollauszug Gemeindeversammlung Glarus vom 31. Mai 2024
 - Protokollauszug der Gemeinderatssitzung Glarus vom 15. April 2024

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 (kommunaler und kantonaler Richtplan, Sachpläne des Bundes). Gemäss gängiger Praxis werden die Zweckmässigkeit und die Angemessenheit 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** dokumentieren den Planungsverlauf vollständig und nachvollziehbar. Sie entsprechen formell den gesetzlichen Anforderungen.
- 2.3 Die kommunale Baubewilligung der Gemeinde Glarus vom 30. August 2024 (BG-Nr. 2024078) wurde unter Vorbehalt der Genehmigung der Zonenplanänderung Leimen erteilt. Gleichzeitig wurden die für die Genehmigung der Zonenplanänderung relevanten kantonalen Spezialbewilligungen gemäss der Raumplanungs-, Gewässerschutz-, Natur- und Heimatschutzgesetzgebung eröffnet. Dem **Koordinationsgebot** nach Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wird damit Rechnung getragen.
- 2.4 Bei Einzonungen hat die Gemeinde eine **Mehrwertabgabe** zu erheben und die **Verfügbarkeit** des eingezonten Lands rechtlich sicherzustellen (Art. 5 und Art. 15 Abs. 4 RPG). Das kantonale Recht bietet die nötigen Instrumente dazu (Art. 32a–33m RBG). Gemäss den Darlegungen der Gemeinde liegt kein mehrwertrelevanter Tatbestand vor, da mit der vorliegenden Zonenplanänderung mehr Fläche ausgezont als eingezont wird. Die Verfügbarkeit des erweiterten Baulands für das vorgesehene Bauprojekt wird mit einem Landverkauf der Gemeinde Glarus an die Föh Maschinen- und Anlagenbau AG sichergestellt. Der Verkauf ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 15. April 2024 in die Wege geleitet worden. Die Argumentation sowie das Vorgehen werden als sachgerecht beurteilt.
- 2.5 Gemäss Art. 30a Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) setzt die Ausscheidung neuer Arbeitszonen voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung (**Arbeitszonenmanagement** gemäss kantonalem Richtplan) einführt, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Im Kanton Glarus ist aktuell die Implementierung eines Arbeitszonenmanagements im Aufbau.
Beim vorliegenden Planungsvorhaben handelt es sich um eine Arbeitszonenarrondierung für eine standortgebundene Weiterentwicklung eines bestehenden Produktionsbetriebs aufgrund eines konkreten Bedarfs. Das Ziel der haushälterischen Nutzung der Arbeitszonen wird mit der Zonenplanänderung unterstützt und führt insgesamt zu einer Reduktion der Bauzonenfläche. Die marginale Einzonung von 615 m² wird daher auch ohne bereits eingeführtes Arbeitszonenmanagement mit dem übergeordneten Recht als vereinbar angesehen.

Inhaltliche Prüfung

- 2.6 Die eingereichten Unterlagen wurden den betroffenen und zuständigen **kantonalen Fachstellen** zur Prüfung unterbreitet. Die Stellungnahmen nachfolgender Fachstellen liegen vor:
- Abteilung Umweltschutz und Energie
 - Abteilung Wald und Naturgefahren, Fachstelle Naturgefahren
 - Abteilung Landwirtschaft
 - Abteilung Mobilität
 - Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz
- Deren Rückmeldungen wie auch die Anregungen der KNHK wurden stufengerecht im Nutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren weitestgehend berücksichtigt.
- 2.7 Die vorliegende Zonenplanänderung wird im Planungsbericht zu den massgebenden Richtplantexten in Bezug gesetzt. Die Prüfung zeigt, dass das Planungsvorhaben mit den **übergeordneten Planungsgrundlagen und -zielen** vereinbar ist.

- 2.8 Neue Bauzonen dürfen nur ausgeschrieben werden, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986; SR 814.41; LSV). Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Verordnung zum kantonalen Umweltschutzgesetz vom 26. Juni 1991 (VIII B/1/4) erbringen die Gemeinden den Nachweis, dass bei Neueinzonungen die Planungswerte eingehalten werden können. Gemäss dem **Lärmschutz-Nachweis** nach Art. 29 LSV vom 05. Juli 2024 der Firma magma ag werden bei der Neueinzonung die Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung eingehalten.
- 2.9 Gemäss Art. 36a Abs. 3 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) sorgen die Kantone dafür, dass der **Gewässerraum** bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Zur Umsetzung der Neubauten der Firma Fähr Maschinen- und Anlagenbau AG ist eine Zonenplananpassung erforderlich. Der eingedolte Leimenbach wird im Rahmen des Vorhabens gemäss Art. 37 Abs. 22 GSchG möglichst freigelegt resp. dessen natürlicher Verlauf wiederhergestellt. In der Zonenplanänderung ist daher der Gewässerraum für den geöffneten Bachabschnitt zu berücksichtigen. Für den geöffneten Bachabschnitt ist ein Gewässerraum von 11 Meter vorgesehen. Die Mindestanforderungen an die Breite des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 2 Bst. a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) werden eingehalten.
- 2.10 Die Festlegungen im Teilzonenplan hinsichtlich neuen und aufzuhebenden **Natur- und Landschaftsobjekten** stehen in Abhängigkeit der im Baubewilligungsverfahren verfügbaren Auflagen. Die nutzungsplanerische Umsetzung erfolgt sachgerecht basierend auf dem technischen Bericht «Bachöffnung Leimenbach Glarus».
- 2.11 Gemäss Gefahrenkarte liegt das der Zonenplanänderung zu Grunde liegende Bauvorhaben ausserhalb eines Gefährdungsgebietes. Durch die Offenlegung des Leimenbaches entsteht keine Gefährdung durch Hochwasserereignisse für die umliegenden Gebiete. Das neue Gerinne wird so ausgebildet, dass der Leimenbach eine genügende Kapazität aufweist, um erhöhte Abflüsse des Leimenbachs schadlos abzuleiten. Aus Sicht **Naturgefahren** kann dem Teilzonenplan Leimen zugestimmt werden.
- 2.12 Aus Sicht der **Landwirtschaft** ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleibt. Mit dieser Zonenplanänderung nimmt die Landwirtschaftszone insgesamt um 2084 m² zu. Die Vorgabe des RPG zum häuslichen Umgang mit dem Boden wird eingehalten. Dem Teilzonenplan Leimen kann zugestimmt werden.
- 2.13 Die **strassenmässige Erschliessung** der bestehenden Arbeitszone bleibt auch durch die Zonenplanänderung weiterhin via Kantonsstrasse sichergestellt. Entsprechende Vorgaben für das geplante Bauprojekt werden im Baubewilligungsverfahren dargelegt.
- 2.14 Die Fachstelle **Denkmalpflege und Ortsbildschutz** hat das der Zonenplanänderung zu Grunde liegende Bauvorhaben in Bezug auf die Einhaltung der Vorgaben von Bund und Kanton in den Bereichen Denkmalpflege und Ortsbildschutz sowie Einpassung in die Umgebung überprüft. Es sind keine Auflagen oder Anmerkungen in Bezug auf die Einhaltung dieser Vorgaben notwendig. Aus Sicht Denkmalpflege und Ortsbildschutz kann dem Teilzonenplan Leimen zugestimmt werden.
- 2.15 Da es sich um eine projektbezogene Zonenplananpassung handelt, müssen die **nutzungsplanerischen Festlegungen** materiell auf das zeitgleich eingereichte Baugesuch abgestimmt sein. Soweit ersichtlich ist die Abstimmung mit zweckmässigen Festlegungen im Teilzonenplan Leimen erfolgt.

Geodaten

- 2.16 Die Zonenplanänderung Leimen, Glarus betrifft Geobasisdatensätze nach Bundesrecht. Die Datensätze Nutzungsplanung, Lärmempfindlichkeitsstufen und Gewässerräume sind dem Kanton (Fachstelle Geoinformation) modellkonform im Interlisformat als digitale Daten zur Verfügung zu stellen. Diese Themen werden mit der Genehmigung Bestandteil des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBK).

Fazit

- 2.17 Das Verfahren zum Erlass des Teilzonenplans Leimen wurde von der Gemeinde Glarus korrekt durchgeführt. Die materielle Abstimmung zwischen dem Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren wurde gewährleistet. Aus Sicht der kantonalen Fachstellen steht der vorgesehenen Zonenplanänderung nichts entgegen. Auf den Antrag der Gemeinde Glarus zur Genehmigung der Zonenplanänderung kann eingetreten werden.

und verfügt sodann:

1. Gestützt auf Art. 28 RBG wird die Zonenplanänderung Leimen bestehend aus dem Teilzonenplan Leimen genehmigt.
2. Sobald die Zonenplanänderung in Rechtskraft erwachsen ist, ist der Abteilung Landwirtschaft eine Kopie des Teilzonenplans Leimen zuzustellen, damit der Gewässer- und auch die arrondierte Arbeitszone in ihrem System zur Administration der Direktzahlungen nachgetragen werden können.
3. Die Geodaten der genehmigten Nutzungsplaninhalte der Gemeinde Glarus sind für die Fachstelle Geoinformation innert zwei Wochen nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses bereit zu stellen. Die für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) notwendigen Informationen (GeoLink und Inkraft-Datum) werden durch die Fachstelle Geoinformation zur Verfügung gestellt.
4. Für die Einbindung der Rechtsvorschriften im ÖREB-Kataster sind der Fachstelle Geoinformation der unterzeichnete Teilzonenplan als PDF zur Verfügung zu stellen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann binnen 30 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung beim Verwaltungsgericht, Gerichtshaus, Spielhof 6, 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



Thomas Tschudi
Regierungsrat

Versandt am: 06.03.2024

Beilagen:

- 3 Expl. Teilzonenplan «Leimen, Glarus»

Kopie an:

- Departementssekretariat
- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation
(inkl. ein Satz Genehmigungsunterlagen)