



Gemeinde Glarus

Gemeindehaus
8750 Glarus
www.gemeinde.glarus.ch

Memorial (2. Teil) zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Freitag, 23. September 2016, 19.30 Uhr
Turnhalle Buchholz, Glarus



Traktanden:

Seite

- | | |
|--|---|
| 1. Begrüssung und Erläuterungen zum Ablauf der Gemeindeversammlung | 2 |
| 2. Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus | 3 |

Erläuterungen zum 2. Teil des Memorials

Liebe Stimmberechtigte

Sie halten den zweiten Teil des Memorials zur a.o. Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 in den Händen. Dieser zweite Teil beinhaltet die innert der Auflagefrist vom 28. Juli 2016 bis 26. August 2016 fristgerecht eingegangenen Anträge der Stimmberechtigten. Diese sind im Wortlaut des Eingangs jeweils abgedruckt. Dazu finden Sie anschliessend die inhaltliche Stellungnahme des Gemeinderates mit dementsprechendem Antrag an die Gemeindeversammlung.

Die Vorstellung der Traktanden der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 finden Sie im ersten Teil des Memorials, das Sie bereits Ende Juli anlässlich des Beginns der Planaufgabe am 28. Juli 2016 erhalten haben.

Traktandum 2 der a.o. Gemeindeversammlung „Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung“ wird vorliegend als Fortsetzung des 1. Teils des Memorials behandelt, ergänzt mit den Anträgen der Stimmberechtigten und der Stellungnahme sowie dementsprechenden Anträgen des Gemeinderates. Die Nummerierung in diesem zweiten Teil des Memorials wird entsprechend fortgesetzt und beginnt deshalb bei 2.8. Die Teile 2.1 bis 2.7 zu diesem Traktandum finden sich im 1. Teil des Memorials.

An dieser Stelle sei mit Blick auf die Behandlung von Traktandum 2 „Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung“ nochmals auf Art. 17 der Gemeindeordnung hingewiesen:

Gemäss Art. 17, Abs. 2 der Gemeindeordnung sind Anträge an der Gemeindeversammlung nur noch zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem rechtzeitig vorgängig eingereichten Antrag stehen. Allfällige an der Gemeindeversammlung neu eingereichte Anträge werden nicht Teil der Verhandlungen sein.

Art. 17 GO: Vorgängige Einreichung von Anträgen

- ¹ Bei folgenden Vorlagen an die Gemeindeversammlung sind Anträge auf Abänderung spätestens vier Wochen vor der Versammlung dem Gemeinderat begründet einzureichen: Erlass und Abänderung von Nutzungsplänen, Erlass und Abänderung von Überbauungs-, Struktur-, Entwicklungs- und Verkehrsplänen, sofern in allen diesen Fällen vorgängig ein öffentliches Auflageverfahren stattgefunden hat.
- ² In allen diesen Fällen sind Anträge an der Gemeindeversammlung selber nur noch zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem rechtzeitig vorgängig eingereichten Antrag stehen.

Ortsplanung bedeutet immer Interessensausgleich. Und Interessensausgleich muss sich sowohl am Gesamtinteresse orientieren als auch auf das Engagement aller zählen können. An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 23. September schreibt Glarus Geschichte - nutzen wir gemeinsam die Chancen und Vorteile neuer Strukturen und gestalten wir unsere Zukunft aktiv mit. Der Gemeinderat freut sich auf zahlreiches Erscheinen am 23. September 2016 in der Turnhalle Buchholz Glarus.

Gemeinderat Glarus

Sprachform

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesen Versammlungsunterlagen beziehen sich gleichermassen auf beide Geschlechter.

Traktandum 2

Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus

Hinweis: Die Nummerierung innerhalb des Traktandums 2 führt jene des 1. Memorial-Teils fort; die Punkte 2.1 bis 2.7 sind im ersten Teil des Memorials enthalten.

2.8. Während der Auflagefrist eingegangene Anträge der Stimmberechtigten

Während der Auflagefrist vom 28. Juli 2016 bis 26. August 2016 sind fristgerecht folgende Anträge eingegangen. Anträge zur Änderung der Gesamtrevision Nutzungsplanung konnten ausschliesslich zu den folgenden, eigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten gestellt werden:

- Zonenplan Siedlung 1:5'000
- Zonenplan Landschaft 1:10'000
- Zonenplan Gefahren 1:5'000
- Bauordnung

Die Anträge wurden sortiert nach Themenkreisen aufgelistet und werden in der Reihenfolge nachfolgender Darstellung berücksichtigt.

- | | | | |
|------|---|------|---|
| 2.9 | Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Mehrwertabschöpfung | 2.21 | Antrag Anja Dürst, Stüssihoschet 7, 8750 Riedern, betr. Zonierung neben dem Burgstein Ennenda |
| 2.10 | Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Arbeitszone Buchholz | 2.22 | Antrag Anja Dürst, Stüssihoschet 7, 8750 Riedern, betr. Zonierung im Gebiet Säge Ennenda |
| 2.11 | Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Gründli/Erlen | 2.23 | Antrag Anja Dürst, Stüssihoschet 7, 8750 Riedern, betr. Villa Streiff Ennenda im Verzeichnis schützenswerter Bauten |
| 2.12 | Antrag Andrea & Gian-Paolo Lampietti, Töbeli 1, 8750 Riedern, betr. Wohnzone im Felsenegg Riedern | 2.24 | Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750 Glarus, betr. Waldbezeichnung im Gebiet Halten in Glarus |
| 2.13 | Antrag Andreas Löliger, Asylstrasse 50, 8750 Glarus, betr. Gebiet Spielhof in Glarus | 2.25 | Antrag Gabriel Weber-Grögli, Hinterbühl 5, 8754 Netstal, betr. Hecken/Lesesteinwälle beim Grossgadenguët |
| 2.14 | Antrag Rolf Blumer, Im Büel 18, 8750 Glarus, betr. Gebiet Wiesli bei der Gärtnerei in Glarus | 2.26 | Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Hecken im Gebiet Dachsi-gen/Brand |
| 2.15 | Antrag Rolf Blumer, Im Büel 18, 8750 Glarus, betr. Schäfliwiese | 2.27 | Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Hecken im Gebiet Dachsi-gen/Brand |
| 2.16 | Antrag Rolf Blumer, Im Büel 18, 8750 Glarus, betr. Bäume bei der Schäfliwiese | 2.28 | Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Bestimmungen zu Natur- und Landschaftsobjekten |
| 2.17 | Antrag Richard Schmidt, Riedernstrasse 18, 8750 Glarus, betr. Gewerbegebiet Buchholz | 2.29 | Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Verzeichnis Natur und Landschaft |
| 2.18 | Antrag Fritz und Edith Hunold-Signer, Kleinzaun 15, 8754 Netstal, betr. Teilgebiet im Kleinzaun | 2.30 | Anträge betreffend Rückstellung Ausscheidung von Gewässerräumen ausserhalb Siedlungsgebiet |
| 2.19 | Antrag Fritz Hunold-Signer, Kleinzaun 15, 8754 Netstal, und Marcel Hunold-Lüthi, Hinterbühl 17, 8754 Netstal, betr. Quartier Höschetli in Netstal | 2.31 | Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Teilverzicht Gewässerräume |
| 2.20 | Antrag Ernst Dobler, Kalkbühlgasse 1, 8750 Glarus, betr. Kalkbühl in Glarus | 2.32 | Anträge betreffend des Verzichts auf die Grünflächenziffer |
| | | 2.33 | Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Randtitel in der Bauordnung |
| | | 2.34 | Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Bestimmungen zur Tourismuszone Rhodannen-berg |
| | | 2.35 | Antrag Peter Rufibach, Stein 2, 8750 Riedern, betr. Bestimmungen zur Tourismuszone Rhodannen-berg |
| | | 2.36 | Antrag August Berlinger, Burgstrasse 41, 8750 Glarus, betr. Durchgangsbreiten auf Trottoirs |
| | | 2.37 | Antrag Erich Leuzinger, Oberdorfstr. 9, 8750 Riedern, betr. Bestimmungen zur Mischzone beim Löntschi in Riedern |
| | | 2.38 | Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750 Glarus, betr. Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten in Kernzonen |
| | | 2.39 | Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750 Glarus, betr. Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten für alle Zonen |
| | | 2.40 | Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750, betr. Bestimmungen in der Naturschutzzone Glarus |
| | | 2.41 | Antrag Jürg Meili, Schlöffeli 12, 8754 Netstal, betr. Bestimmungen zur Hochspannungsleitung bei der Badi Netstal |

- 2.42 Antrag Markus Rhyner, Sonnenhügelstr. 37, 8750 Glarus, betr. Aufhebung bestehender Überbauungspläne
- 2.43 Antrag Markus Rhyner, Sonnenhügelstr. 37, 8750 Glarus, betr. Abbauzone Elggis Süd der KFN
- 2.44 Antrag Andreas Schlittler-Bähni, Rosengasse 27, 8750 Glarus, betr. Abbaupvertrag mit der KFN

Nachfolgend ist jeder der eingegangenen Anträge im Wortlaut abgebildet und mit der inhaltlichen Stellungnahme sowie dem Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung ergänzt worden.

Ergänzende Informationen:

Anträge nicht stimmberechtigter Personen wurden auf Hinweis der Gemeinde im Nachgang (innerhalb der Auflagefrist) durch vertretende, stimmberechtigte Personen eingereicht.

Ein Stimmberechtigter reichte einen Antrag bezüglich der Organisation der Gemeindeversammlung und nicht zum Abstimmungsgegenstand ein. Für die Organisation der Gemeindeversammlungen ist die Gemeindeganzlei auf der Grundlage des Gemeindegesetzes zuständig; der Antragstellende wurde entsprechend informiert.

Ein Stimmberechtigter brachte sein Anliegen "Glarus am See" nach der Auflagefrist und nicht in Form eines Antrages ein. Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

2.9. Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Mehrwertabschöpfung

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

A. Antrag auf (teilweise) Rückweisung der Vorlage (Ziff. 2.7 auf Seite 14 des Memorials 1. Teil)

Der Dienstbarkeitsvertrag mit der Kalkfabrik Nets-tal AG wird genehmigt. Der Gemeinderat wird zum Vertragsabschluss ermächtigt. Im Übrigen wird die Gesamtrevision Nutzungsplanung an den Gemeinderat zurückgewiesen, mit folgenden Vorgaben:

1. Der Gemeinderat schliesst mit den Eigentümern von Liegenschaften, welche durch die Revision der Nutzungsplanung einen Mehrwert erfahren, Verträge ab. Die darin vereinbarte Mehrwertabgabe wird durch ein Grundpfand oder eine gleichwertige Sicherheit sichergestellt.
2. Der Gemeinderat erstattet der Gemeindeversammlung Bericht über die abgeschlossenen Verträge.
3. Kommt kein Vertrag zu Stande, erfolgt keine Auf- oder Umzonung der betroffenen Liegenschaft. Hält der Gemeinderat die teilweise Rückweisung für unzulässig, wird die Rückweisung der gesamten Vorlage beantragt.

Begründung des Antragstellers

1. Sind die Verträge schon abgeschlossen, mit welcher Mehrwertabschöpfung?

Ob die Verträge über die Abgeltung des Planungsmehrwertes bereits abgeschlossen worden sind, steht nicht im Memorial. Ebenso wenig liest man, welchen Teil des Planungsmehrwertes der Gemeinderat abzuschöpfen gedenkt. Die Gemeinde Glarus Süd schöpft in der Regel 33 % des Mehrwertes ab. Der Gemeinderat und die GPK werden eingeladen, diese Informationen nachzuliefern.

2. Die Mehrwertabgabe muss sichergestellt sein.

Art. 7 der Bauordnung (Entwurf auf S. 7 im Anhang zum Memorial [1. Teil]) sieht vor, dass eine Baubewilligung nur erteilt wird, wenn die Zahlung der Mehrwertabgabe geleistet oder sichergestellt ist. Die Sicherung (nicht schon die Bezahlung) der Mehrwertabgabe hat jedoch schon bei der Umzonung stattzufinden und nicht erst – viel später – bei der Baubewilligung. Sonst spekuliert der Grundeigentümer, dass die Gemeinde irgendwann einknickt und in eine für ihn billigere Lösung einwilligt.

Die Verhandlungsposition des Gemeinderates muss unbedingt gestärkt werden, da er die Mehrwertabgabe nach heutigem Recht nicht hoheitlich festsetzen kann. Der Gemeinderat muss agieren (den Vertrag anstreben) und nicht reagieren (bloss warten und die Baubewilligung verweigern). Nur so ist gewährleistet, dass im schlimmsten Fall (z.B. Konkurs des Grundeigentümers oder Verkauf) ein vollstreckbarer Grundpfandtitel vorhanden ist und die Gemeinde zum Geld kommt. Vorausschauend und konsequent handelt im Übrigen auch der Gemeinderat Glarus Süd, welcher eine Umzonung der Gemeindeversammlung gar nicht zur Genehmigung vorlegt, wenn kein Vertrag über die Mehrwertabgabe abgeschlossen worden ist.

Der Entwurf für die Änderung des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) sieht zwar vor, dass die Gemeinde die zu leistende Mehrwertabgabe hoheitlich – durch Verfügung – festlegen kann (Entwurf Art. 33g RBG). Diese Regelung ist aber noch nicht beschlossen und wird kaum rückwirkend gelten. Die Gemeinde hat also das Heft selbst in die Hand zu nehmen und von Anfang an aktiv für klare Verhältnisse zu sorgen.

3. Gleichbehandlung aller Grundeigentümer

Kommt kein Vertrag zu Stande, so soll die betroffene Liegenschaft in der vorherigen Zone verbleiben. Nur dieses Vorgehen stellt die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer sicher.

Abbildungen 1-3: Darstellung Mehrwertabgabe (Quelle: Antragsteller)

Mehrwertabgabe ohne Sicherheit

Wert der Liegenschaft nach vor Einzonung	Eigenkapital	Steigerungserlös	Gemeinde	X	Gemeinde geht leer aus.
	Gläubiger Hypothek 2. Rang		Ausfall	X	Gläubiger wird teilweise befriedigt.
Bank Hypothek 1. Rang	Bank	Forderung gedeckt	✓	Bank wird vollständig befriedigt.	
vor Verwertung	nach Verwertung	Resultat			

Mehrwertabgabe mit Sicherheit

Wert der Liegenschaft nach Einzonung vor Einzonung	Gläubiger Hypothek 3. Rang	Steigerungserlös	Ausfall	X	Gläubiger geht leer aus.
	Gemeinde 2. Rang		Gemeinde	✓	Gemeinde wird vollständig befriedigt.
	Bank Hypothek 1. Rang		Bank	✓	Bank wird vollständig befriedigt.
vor Verwertung		nach Verwertung		Resultat	

Gesetzliches Pfandrecht Mehrwertabgabe (Entwurf zur Änderung RBG Kanton Glarus)

Steigerungserlös	Gläubiger Hypothek 2. Rang	x	Forderung ist nicht gedeckt.
	Bank Hypothek 1. Rang	✓	Bank ist vollständig gedeckt.
	Forderung Gemeinde	✓	Gemeinde wird für Mehrwertabgabe vorweg befriedigt.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Betroffen ist die Gesamtvorlage der Nutzungsplanung, mit Ausnahme des Dienstbarkeitsvertrages der Kalkfabrik Netstal AG.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Verträge sind abgeschlossen:

Für die drei grossen Umstrukturierungsareale „Spälty, Netstal“, „alte Kartonfabrik, Ennetbühls“ und „Möbeli, Glarus“ wurden gemäss Art. 33 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) mit den betroffenen Grundeigentümern Verträge abgeschlossen.

RBG Art. 33:

„Bei Ein-, Aus- und Umzonung schliesst die Gemeinde wenn immer möglich mit den Eigentümern der Grundstücke verwaltungsrechtliche Verträge ab, welche namentlich den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung, ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde und Ähnliches regeln.“

Grundsätze beim Mehrwertausgleich

Das geltende Recht erlaubt der Gemeinde – Verträge auszuhandeln – sie kann diese aber nicht einseitig verfügen, sondern hat sie mit den Grundeigentümern auszuhandeln. Die ausgehandelten Verträge basieren seitens Gemeinde auf folgenden durch den Gemeinderat festgelegten Grundsätzen:

- Der Mehrwertausgleich soll angemessen und für alle betroffenen Areale vergleichbar sein.

- Die Abgabe ist dadurch begründet, dass die Gemeinde durch die Arealentwicklungen von planerischen und baulichen Aufwendungen betroffen sein wird, welche nicht durch andere Regelungen, wie das Erschliessungsreglement abgedeckt sind (Zusammenarbeit in der Planung, Freiräume von öffentlichem Interesse usw.).
- Die Abgabehöhe berücksichtigt auch den Umstand, dass der Immobilienmehrwert zuerst verdient werden muss: ohne erfolgreiche, reale bauliche Entwicklung und entsprechende Investitionen kann der Mehrwert nicht verbucht werden.
- Die finanzielle Abgabe ist nur ein Teil der gesamthaften Mehrwerte, die geschaffen werden sollen. Weitere Mehrwerte sind hochwertige Bauten, Freiräume und Erschliessung, ein Wachstum der Bevölkerung und attraktive Quartiere. Es braucht somit – im öffentlichen Gesamtinteresse – auch Investitionen in die Qualität und in hochwertige Quartierlösungen. Diese Investitionen sind durch die jeweilige Eigentümerschaft zu tätigen.

Grundpfandsicherung zum richtigen Zeitpunkt

Eine grundpfandrechtliche Sicherheit ist dann notwendig, wenn diese als Ersatz für die effektive Zahlung eingesetzt wird, dann wenn die Zahlung fällig wird (Verkauf oder Realisierung). Beim Verkauf ist der Verkäufer zahlungspflichtig. Bei der Baueingabe stellt die erfolgte Zahlung eine Bedingung für die Baubewilligung dar (vgl. Art. 7 der neuen Bauordnung). Zudem werden die Verträge im Grundbuch vorgemerkt. Weiter zu beachten ist, dass eingetragene Grundpfandrechte den Verkauf hemmen und so die Gemeindeentwicklung verlangsamen können.

Eine vorzeitige Grundpfandsicherung bringt somit keine weiteren Vorteile. Im Folgenden wird die erfolgte Sicherstellung in den abgeschlossenen Verträgen genauer erläutert:

Die Sicherstellung erfolgt auf 2 Säulen

1. Säule, vertragliche Sicherstellung:

In den Verträgen wurde geregelt:

- Eine Mehrwertabgabe von 20%
- Fälligkeit Mehrwertabgabe: bei Beginn des Bauvorhabens oder spätestens nach acht Jahren oder bei Veräusserung
- Fristigkeit für die Entwicklung bzw. für ein Baugesuch bis acht Jahre nach Umzonung und einen Baubeginn innerhalb eines Jahres nach Baubewilligung

- Um- oder Rückzonungsmöglichkeit, falls der Grundeigentümer den Verpflichtungen nicht nachkommt: Recht der Gemeinde zur entschädigungslosen Um- oder Rückzonung, sofern die Grundeigentümer die Fristen nicht umsetzen
- Ein Kaufrecht, falls Grundeigentümer die Verpflichtungen nicht erfüllt, welches öffentlich beurkundet werden muss und in das Grundbuch einzutragen ist. Durch das Kaufrecht hat die Gemeinde Gewähr, dass sie eine bestimmungsgemässe Nutzung zeitgerecht erwirken kann.
- Die Bedingung, dass der Vertrag auf neue Grundeigentümer übertragen werden muss. Das Kaufrecht wird durch den Eintrag ins Grundbuch automatisch auch auf neue Grundeigentümer übertragen.

2. Säule, Bauordnung und Zonenplan

Wie durch den Antragsteller richtig erwähnt, erfolgt eine weitere Sicherung in der Bauordnung:

Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung setzt die Bedingung, dass Baubewilligungen innerhalb der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche nur erteilt werden, wenn die Zahlung geleistet wurde oder grundpfandrechtlich gesichert ist.

Das Anliegen des Antragsstellers, eine möglichst grosse Absicherung zu erhalten, kann noch verstärkt werden, wenn diese Bestimmung auch auf den Erlass von Überbauungsplänen ausgedehnt wird (siehe folgenden Antrag des Gemeinderates).

Im Zonenplan Siedlung sind die drei durch den Mehrwertausgleich betroffenen Umstrukturierungsareale mit einer Überbauungsplanpflicht belegt. Mit der durch den Gemeinderat beantragten Ergänzung von Art. 7 Bauordnung ist sichergestellt, dass bereits auf Stufe Überbauungsplan eine verbindliche Absicherung vorliegen muss.

Die Sicht der Gemeindeentwicklung

Ziel der Umzonung der drei durch den Mehrwertausgleich betroffenen Areale ist, dass eine positive und hochwertige Entwicklung an dafür sehr gut geeigneten Lagen stattfinden kann und soll. Diese Entwicklung erfordert die Zusammenarbeit der Grundeigentümer und Investoren mit der Gemeinde. Das vorliegende Planungswerk und die bereits abgeschlossen Verträge schaffen dazu eine ausgezeichnete Grundlage. Die Mehrwerte können letztlich erst realisiert werden, wenn die Entwicklung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Klare Ablehnung des Rückweisungsantrags

In diesem Sinne muss der Antrag auf eine Rückweisung oder Teilrückweisung der Vorlage in aller Klarheit abgelehnt werden. Die Rückweisung würde zu enormen Verzögerungen, Mehrkosten für die Gemeinde und Planungs- und Rechtsunsicherheiten führen. Viele Private und die Gemeinde wären in ihren Entwicklungsabsichten stark eingeschränkt. Die durch den Antragsteller geforderte Sicherheit kann aus Sicht des Gemeinderats mit dem untenstehenden Antrag in einem spezifischen Punkt verstärkt werden. Sie ist aber auf jeden Fall ausreichend gewährleistet.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.9 abzulehnen und Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung wie folgt zu ergänzen:

Art. 7, Abs. 2. (ergänzt): Zur Sicherung der Ausgleichszahlung wird auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstückes **ein Überbauungsplan und/oder eine Baubewilligung nur erlassen bzw. erteilt, wenn die Zahlung geleistet wurde oder grundpfandrechtlich gesichert ist.**

2.10. Antrag Andreas Hefti, Adlertgut 13, 8750 Glarus, betr. Arbeitszone Buchholz

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

C.2. Arbeitszone Buchholz (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. November 2014)

Hauptantrag auf Befristung der Einzonung

Die Arbeitszone Buchholz wird bis zum 31. Dezember 2018 befristet. Liegt bis zu diesem Zeitpunkt kein Baubewilligungsentscheid des Gemeinderates für das Projekt der ag möbelfabrik horgenglarus vor, fällt die Arbeitszone Buchholz automatisch in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zurück. Allfällige Rechtsmittelverfahren hemmen den Fristablauf.

Eventualantrag auf Rückzonung

Die Arbeitszone Buchholz wird in die vorherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zurückgezont.

Begründung des Antragstellers

1. Aus Eile wird Weile.

Die Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 hat sozusagen im Eiltempo der Umzonung des Gebiets zwischen Hauptstrasse und Sportplatz Buchholz zugestimmt. Auslöser der Umzonung war das Vorhaben der ag möbelfabrik horgenglarus, ein neues Fabrikationsgebäude zu erstellen. Im Memorial 2014/2 war zu lesen, der Auszug aus den bisherigen Räumen müsse im Jahr 2018 erfolgen, laut Planungsprogramm hätte der Landerwerb im Jahr 2015 erfolgen müssen und sollte das Baugesuch noch im Jahr 2016 eingereicht werden (Memorial 2014/2, S. 79). Bisher liegt aber offenbar weder der erforderliche Überbauungsplan noch ein Baugesuch vor. Ist das Interesse am ursprünglichen Projekt erloschen?

2. Braucht es neue Schulräume und neue Sportanlagen?

Im Memorial zur Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 hiess es, für den Sport im Buchholz seien ausreichend Flächen vorhanden. Aufgrund der Strategie für die Schulraumplanung sei bereits ersichtlich, dass im Schulhaus Buchholz genügend Schulraum vorhanden sei und keine grösseren Ausbauten notwendig seien (Memorial 2014/2, S. 7). Im Planungsbericht (Stand 23. Juni 2016) heisst es, beim Areal Gründli/Erlen seien Schulraumerweiterungen und eventuell Parkieranlagen vorgesehen. Die konkrete Fläche für die jeweiligen Sport- und Freizeitanlagen könne noch nicht abschliessend festgelegt werden (Planungsbericht, S. 49). In der Einladung zur Schulraumentwicklung Glarus 2030 war zu lesen, in der Primarschule Erlen bestehe „kleinerer Raumangel“. In kleineren Anbauten sollten Gruppenräume wie auch fehlende Lehrerbereiche geschaffen werden (Faltblatt Seiten 2 und 3, abrufbar im Internet unter http://www.gemeinde.glarus.ch/documents/2015_03_27_Flyer_Schulraumentwicklung.pdf).

Wie sehen das Gemeinde-Sportanlagenkonzept (GESAK) und das Schulraumkonzept aus? Immerhin bildeten die entsprechenden Unterlagen die Grundlage für die Richt- und die Nutzungsplanung (vgl. Memorial [1. Teil] zur a.o. Gemeindeversammlung, S. 8). Braucht es neuen Schulraum, soll dieser im Gebiet Buchholz und nicht im Gebiet Erlen verwirklicht werden. Dies gilt erst recht für zusätzliche Sportanlagen.

3. Der Gemeinderat handelt wie versprochen.

Sofern sich eine befristete Einzonung als unzulässig erweist, wird die Rückzonung in die vorherige

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beantragt. Wird auch dieser Antrag abgelehnt, macht der Gemeinderat den Bodenverkauf oder den Baurechtsvertrag von einem Termin für die Einreichung des Baugesuchs abhängig. Der Gemeinderat versieht die Baubewilligung mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen, zudem verlangt er Sicherheiten für die Überbauung, wie er dies im Memorial 2014/2 auf der Seite 80 versprochen hat:

4. Bebauung

Die Bauausführung ist nach Erteilung der Baubewilligung innerhalb eines Jahres zu starten. Innerhalb des Kaufvertrags wird zudem die Baufertigstellung definiert, sodass die Bebauung sichergestellt ist.

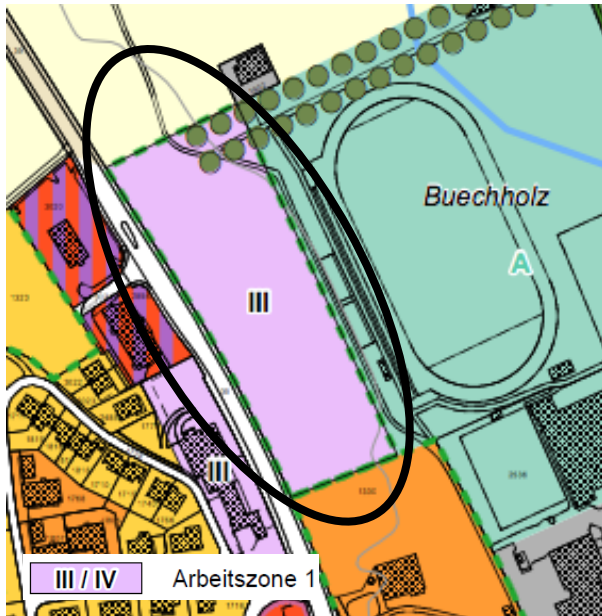
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Betroffen ist nicht die Gesamtrevision Nutzungsplanung, sondern die **Teiländerung des Zonenplans Buchholz**, welche am 28. November 2014 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 31. März 2015 vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt wurde.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Umzonung Buchholz im November 2014

Die Umzonung erfolgte in erster Linie aufgrund der raumplanerischen Eignung dieses Areals für eine gewerbliche Nutzung. Diese macht auch Sinn, wenn die Firma horgenglarus einen anderen Standort wählt. Das Areal hat eine ausgezeichnete Erschliessung, eine gut sichtbare Lage am Orts- eingang und einen guten Parzellenzuschnitt. Es eignet sich auf jeden Fall für eine Betriebsansied- lung im Interesse der Gemeinde. Zudem ist die neue Arbeitszone robust gegenüber den Lärmemissionen der Hauptstrasse und der Sport- plätze.

Die Nutzungseignung als Arbeitszone wurde be- reits im Richtplan angezeigt. Inzwischen konnte diese Zielsetzung genauer untersucht werden und sie hat sich zweifelsfrei bestätigt.

Die Gemeindeversammlung hat die Umzonung erst vor kurzem im November 2014 verbindlich beschlossen und sie ist bereits rechtskräftig durch den Kanton genehmigt. Seit diesem Be- schluss der Gemeindeversammlung hat sich an den Voraussetzungen und Zielen nichts geändert. Eine Änderung würde damit auch dem Gebot der Planbeständigkeit widersprechen.

Grundlagen GESAK und Schulraumplanung

Das Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK) liegt im Entwurf vor. Ebenso wurde eine aktuelle Schul- raumplanung erarbeitet. Aus beiden neuen Grund- lagen geht eindeutig hervor, dass die Arbeitszone Buchholz nicht für eine Vergrösserung der Sport- oder Schulanlagen im Buchholz benötigt wird.

Entwicklungsziele des Gemeinderats

Nach wie vor verfolgt der Gemeinderat das Ziel, dieses spezielle Areal als hochwertigen Betriebs- standort zu entwickeln. Mit den vorhandenen Pla- nungsgrundlagen sind dazu die besten Vorausset- zungen geschaffen worden (Zonierung und Über- bauungsplanpflicht).

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obenge- nannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.10 abzulehnen.

2.11. Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Gründli/Erlen

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

C.3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Gründli/Erlen (Antrag auf Verkleinerung)

Im Gebiet Erlen/Gründli wird die Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen nicht nach Süden erwei- tert (eingezeichnet im Zonenplan Siedlung Ände- rung). Es gilt die bisherige Grenzziehung gemäss heutigem Nutzungsplan.

Begründung des Antragstellers

1. Braucht es neue Schulräume und neue Sportan- lagen?

Im Memorial zur Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 hiess es, für den Sport im Buch- holz seien ausreichend Flächen vorhanden. Auf- grund der Strategie für die Schulraumplanung sei bereits ersichtlich, dass im Schulhaus Buchholz genügend Schulraum vorhanden sei und keine grösseren Ausbauten notwendig seien (Memorial 2014/2, S. 7). Im Planungsbericht (Stand 23. Juni 2016) heisst es, beim Areal Gründli/Erlen seien Schulraumerweiterungen und eventuell Parkie- rungsanlagen vorgesehen. Die konkrete Fläche für die jeweiligen Sport- und Freizeitanlagen könne noch nicht abschliessend festgelegt werden (Pla- nungsbericht, S. 49). In der Einladung zur Schul- raumentwicklung Glarus 2030 war zu lesen, in der Primarschule Erlen bestehe „kleiner Raumman- gel“. In kleinen Anbauten sollten Gruppenräume wie auch fehlende Lehrerbereiche geschaffen werden (Faltblatt Einladung Schulraumentwicklung

Glarus 2013, S. 2 und 3, publiziert unter http://www.gemeinde.glarus.ch/documents/2015_03_27_Flyer_Schulraumentwicklung.pdf). Immerhin bildeten das Gemeinde-Sportanlagenkonzept (GESAK) und das Schulraumkonzept die Grundlage für die Richt- und die Nutzungsplanung (vgl. Memorial [1. Teil] zur a. o. Gemeindeversammlung, S. 8). Wie sehen das Gemeinde-Sportanlagenkonzept (GESAK) und das Schulraumkonzept aus, insbesondere für die Gebiete Erlen und Buchholz?

2. Braucht es im Gebiet Gründli/Erlen neue Sportanlagen?

Die Aussensportanlage bei der alten Kaserne (entlang der oberen Erlenstrasse) soll gemäss Planungsbericht (S. 41) neu südlich der Schulanlage Erlen realisiert werden. Dazu soll die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geringfügig erweitert werden (Planungsbericht Stand 28. April 2016, S. 41).

Die Aussensportanlage bei der alten Kaserne wird jedoch von Schulklassen kaum benutzt und braucht deshalb auch nicht in der heutigen Form verlegt zu werden. Wenn schon soll die renovierte Aussensportanlage Buchholz benutzt werden. Die beantragte Erweiterung ist jedenfalls weder sinnvoll noch notwendig, die bereits heute eingezonte Fläche genügt vollauf.

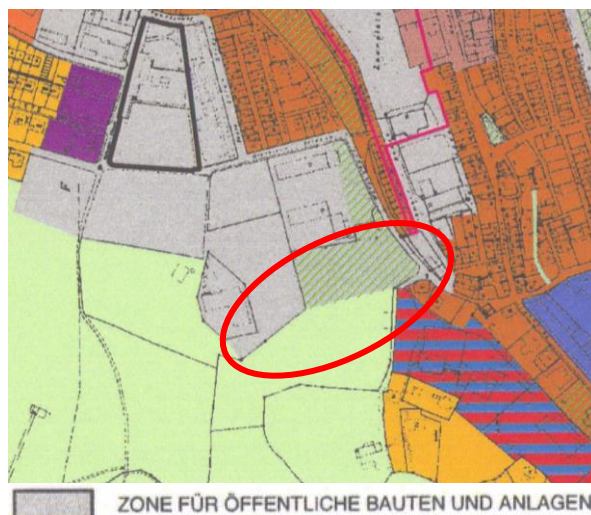
3. Konflikt mit Hochwasserschutz und Gefahrenzone

Für teures Geld wurde im Gebiet Gründli/Erlen ein Hochwasser-Rückhaltebecken erstellt, als letztes Glied des Hochwasserschutzsystems zwischen Bleiche und Erlen. Das nach Antrag des Gemeinderates neu einzuzonende südliche Gebiet liegt teilweise in der Überflutzungszone 1 (vgl. Gefahrenplan Kanton, gelb eingezeichnet, deckt sich nicht mit Zonenplan Gefahren Gemeinde vom 28. April 2015). Zudem drohen westlich davon Rutschungen (vgl. Zonenplan Gefahren Gemeinde). Die Erweiterung nach Süden ist deshalb nicht angezeigt.

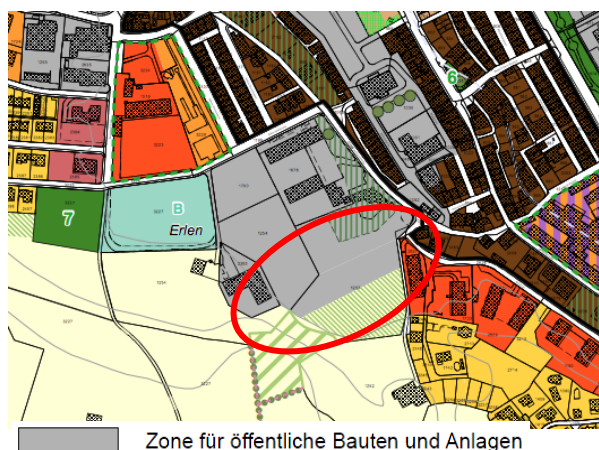
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Geringfügige Bauzonenerweiterung (Zone für öffentliche Bauten und Anlage) auf der Parzelle Nr. 1253.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Das Gemeindegartenanlagenkonzept (GESAK) liegt im Entwurf vor. Wichtig für die Ortsplanungsrevision waren die Bestandaufnahmen der Sportanlagen, die Bedarfsabklärungen und die Festlegung massgeblicher Entwicklungsstrategien, um den zukünftigen Flächenbedarf für den Sport abzuschätzen.

Das Sportanlagenkonzept zeigt folgende Ausgangslage:

Die Aussensportanlage Gründli/Erlen ist sanierungsbedürftig. Bei einer Sanierung ist zu prüfen, ob die Anlage erweitert und angepasst werden soll. Insbesondere für die kaufmännische Berufsfachschule besteht ein Sporthallenbedarf im Umfang von mindestens einer zusätzlichen Sporthalle. Auf Grund der Grösse, des Zustandes der bestehenden Sporthallen, des voraussichtlichen Bedarfswachstums sowie den Bedürfnissen gewisser Sportvereine wird mindestens der Bau einer Zweifachhalle empfohlen.

Anordnungsspielraum für Aussensportanlagen

Für die bauliche Entwicklung des angrenzenden Kasernenareals werden der planerische Einbezug und die Bebauung der aktuellen Aussensportanlage als zweckmässig erachtet. Aus diesem Grund wird eine Verlegung der Aussensportanlage südlich zur Schulanlage Erlen/Gründli vorgesehen. Eine erste Anordnungsstudie zeigte, dass die aktuelle Zonenfläche geringfügig erweitert werden muss. Die Anlage kann und wird so ausgestaltet, dass sie weiterhin als Rückhalteraum für Hochwasser dient.

Aussensportanlagen sind für den Schulsportunterricht und grössere Sportwettkämpfe, für die sportliche Bewegung in der schulfreien Zeit, für den Vereinssport oder als Freizeitraum für die angrenzenden Wohngebiete sehr wichtig. Die ebenfalls bereits stark genutzte Sportanlage Buchholz ist deshalb auch aus räumlichen Gründen kein adäquater Ersatz.

Aufgrund dessen ist es wichtig, dass im Erlen/Gründli die Optionen für eine Sanierung und zeitgemässe Entwicklung der lokalen Schul- und Sportanlagen offen bleiben.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.11 abzulehnen.

2.12. Antrag Andrea & Gian-Paolo Lampietti, Töbeli 1, 8750 Riedern, betr. Wohnzone im Felsenegg Riedern

Antrag

Die Antragsteller haben folgenden Antrag eingereicht:

Mit diesen Zeilen beantragen wir eine Abänderung einer von der Gemeinde geplanten Umzonung. Unser Ansinnen ist es, die Parzelle 119 mit Gebäude 113 im Ortsteil Riedern, welche von der Gemeinde im neuen Nutzungsplan in die Zone W2 eingeteilt worden war, neu in die Zone W3 einteilen zu lassen.

Begründung der Antragsteller

Die Parzelle 119 mit Gebäude 113 im Ortsteil Riedern war bis anhin der Gewerbezone zugeteilt (Siehe Beilage Nutzungsplan Gemeinde Riedern

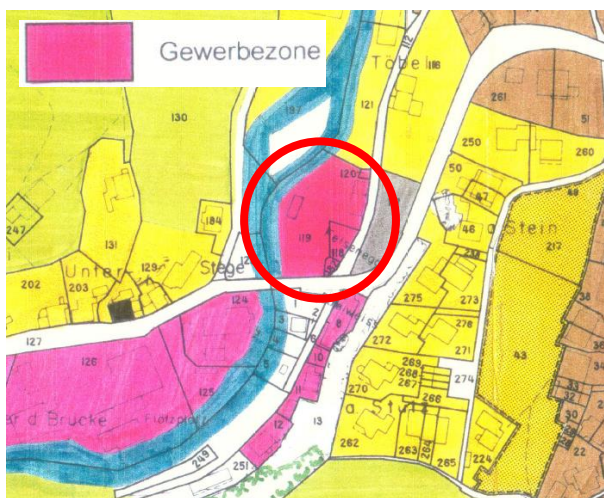
1998). Die neue Gemeinde Glarus schlägt nun eine Umteilung in die Zone W2 (Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal 2 voll ausgebauten Stockwerken) vor, was für uns nicht nachzuvollziehen ist, denn in dem auf der Liegenschaft stehenden Wohngebäude sind neben den Kellerräumlichkeiten bereits jetzt schon drei Stockwerke vollständig zu Wohnzwecken erschlossen. Dies war auch schon der Fall, als wir die Liegenschaft im Jahre 2005 käuflich erwerben konnten. Dieser Tatsache zufolge muss neu eine Zuteilung in die Zone W3 (Zone mit maximal 3 voll ausgebauten Stockwerken) erfolgen. Eine Zuteilung W3 würde also dem bereits bestehenden Gebäude entsprechen und würde aufgrund der speziellen Situation (Vertiefte Lage im Vergleich zu sämtlichen Gebäuden des Ortsteiles sowie keine Nachbargebäude in unmittelbarer Nähe, welche einen Nachteil aus dieser Zonenzuteilung erfahren werden) auch ins Gesamtbild passen. Weiter ist zu beachten, dass die Liegenschaft auf der Gefahrenkarte des Kantons mit speziellen Einträgen belegt worden ist (Siehe Beilage: Kartenausschnitt "Gefahrenkarte, Situation Felsenegg Riedern"). So sind die bachnahen Teile der Liegenschaft der Gefahrenstufe gelb (Mit geringen strukturellen Schäden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen. Infolge Wasserprozesse können aber auch erhebliche Sachschäden auftreten) zugeteilt. Anschliessend folgt eine Einteilung in die gelb-weisse Stufe (Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit. Das gelb-weiss gestreifte zeigt eine Restgefährdung bzw. ein Restrisiko auf).

Aufgrund dieser Beurteilung müssen wir für allfällige Bauvorhaben unsererseits in Zukunft ziemlich sicher mit Einschränkungen seitens der Gemeinde zu rechnen haben. Der übrige Teil der Liegenschaft, auf welchem auch das Wohngebäude steht, ist jedoch nicht speziell markiert und bietet so auch weiterhin Möglichkeiten für allfällige spätere Bauprojekte: Erweiterungsbauten, welche aufgrund der Wohnzonenzuteilung möglich sind. Im Sinne der Idee des verdichteten Wohnens müsste es im öffentlichen Interesse sein, wenn auch auf dieser Liegenschaft noch ausreichend grosse Bauvorhaben realisiert werden können und somit Wohnraum geschaffen werden kann. Es ist uns ein Anliegen, dass die Gemeinde Glarus unserem Ansinnen entsprechen kann, da eine Zuteilung zur Zone W2 eine klare Wert-Minderung der Liegenschaft nach sich ziehen würde. Da sämtliche öffentlichen und privaten Interessen durch unseren Antrag nicht beeinträchtigt werden, gehen wir von einer Bewilligung unseres Antrages aus.

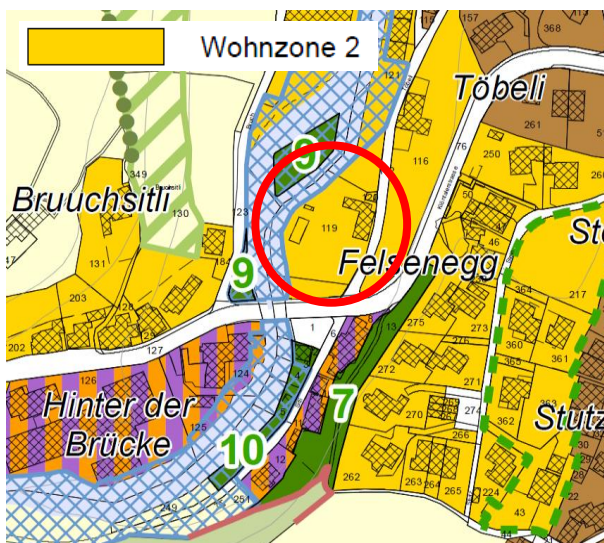
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Umzonung der Parzelle Nr. 119 von der Gewerbezone in die Wohnzone W2.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 119 ist baurechtlich als zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss zu beurteilen.



Die Parzelle Nr. 119 befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Riedern in der Gewerbezone. In dieser Zone sind keine neuen Wohnnutzungen, ausser für Betriebsinhaber und Betriebspersonal, zulässig (rechtskräftiges Baureglement Riedern, Art. 11). Mit den gültigen Bauhöhen sind dreigeschossige Bauten möglich (Baureglement Riedern, Art. 18). Die neue Zonenzuordnung W2 ist aufgrund der heutigen, reinen Wohnnutzung sinnvoll. Aufgrund der Parzellengrösse ist ein Überbauungsplan möglich, was bedeutet, dass alternative Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind. Das Areal, die Topografie und die Bauten in der Umgebung sprechen gegen eine 3-geschossige Regelbauweise. Somit ist eine Wohnzone W3 an dieser Lage nicht zweckmässig.

Die Umzonung von der Gewerbezone in die W2 entspricht einer markanten Wertsteigerung der Parzelle – somit kann in keiner Art und Weise von einer "Wert-Minderung" gesprochen werden.

In einem Gespräch konnte der Antragssteller davon überzeugt werden, dass die von der Gemeinde vorgeschlagene Zonierung auch seinem Anliegen entspricht.

Rückzug des Antrages

Der Antrag wurde vom Antragssteller schriftlich zurückgezogen.

2.13. Antrag Andreas Löliger, Asylstrasse 50, 8750 Glarus, betr. Gebiet Spielhof in Glarus

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Betrifft: 4.1 Änderungen Zonenplan Siedlungen; 4.1.5 Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan; Umzonung Wohnzone W2 in Wohnzone W3 / Nr. 5 Glarus, Spielhof; BO Anhang I / Parzellen Nrn. 25, 2534, 3118, 2676, 435.

Änderungsantrag: Die Umzonung von Wohnzone W2 in W3, obiger Parzellen, Glarus, Spielhof, ist abzulehnen.

Begründung des Antragstellers

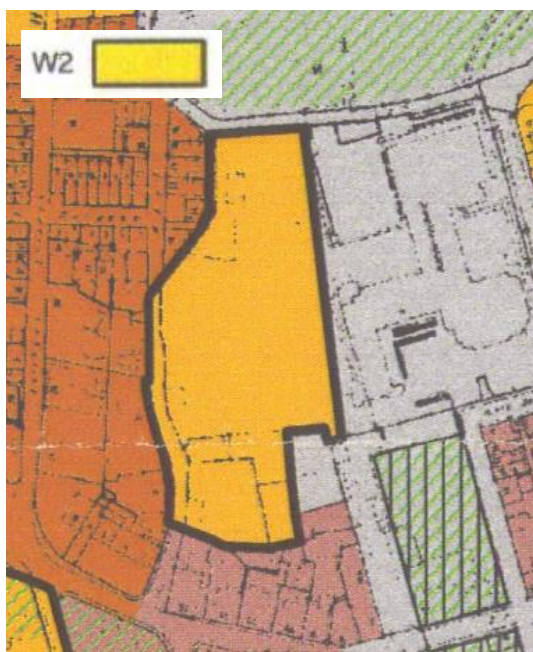
In Wirklichkeit handelt es sich um eine Umzonung in W4, denn dank der obligatorischen Überbauungsplanpflicht könnte in der neuen Wohnzone W3 auf diesem Grundstück automatisch wie in Wohnzone W4 gebaut werden. Dies heisst bis 4 Vollgeschosse plus Dachstock, mit einer Gebäudehöhe bis 16.5 m, die Höchstmögliche in einer Wohnzone.

ne. Solche Bau-Kolosse passen überhaupt nicht ins Stadtbild noch entsprechen sie den Zielsetzungen der Raumplanung, wie z. B. dem Grundsatz eines „guten Orts- und Wohncharakters“ oder einer „guten Gesamtwirkung“ etc. Auf der Westseite des Grundstücks befindet sich die Kernzone; Altquartierzone Glarus (u.a. Asylstrasse) mit vielen kleineren Häusern, die buchstäblich erdrückt würden. Auch in der bisherigen Wohnzone W2 gilt dank des Nutzungsplans automatisch W3 und es können 3 Vollgeschosse plus Dachstock gebaut werden, d.h. 4 Stockwerke mit einer Gesamthöhe von 13.5 m, was genügend Möglichkeiten zur Stadtentwicklung bietet. Ziel muss es sein, einen möglichst „organischen“ Übergang von Bestehendem zu Neuem zu schaffen. Dies dürfte in der bestehenden Wohnzone W2 (resp. W3) eher gelingen.

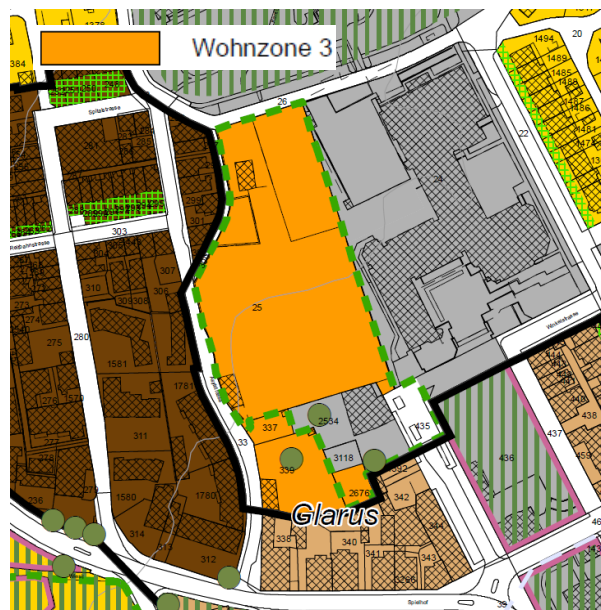
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Umzonung der Parzellen Nr. 25, 337, 339, 2676 von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Auszug Entwurf Bauordnung, Anhang I,

Zielfestlegungen für Gebiete mit Überbauungsplanpflicht

Gebiet **Spielhof**, Parzellen Nr. 25, 2534, 3118, 2676, 435

- Auf dem Areal ist ein städtisches Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln.
- Bei der Planung der Erschliessung ist auf die angrenzende Nutzung (Schule, Kindergarten) Rücksicht zu nehmen.
- Auf die Gestaltung des Strassenraums ist besonderes Augenmerk zu legen.
- Eine angemessene Durchwegung des Gebietes (Fusswegverbindungen) ist sicherzustellen.
- Die Achse zwischen (verlängerter) Hauptstrasse und Spitalstrasse soll künftig als Veloroute gut befahrbar sein.

Stellungnahme des Gemeinderates

Eignung als W3

Das Areal liegt städtebaulich im Übergang des Wiederaufbaubereichs der Kernzone Glarus zu den grossen öffentlichen Bauten Kantonsschule und Kantonsspital. Die angrenzenden Zonen (ZöBA, KWG, KAG) erlauben mindestens drei oder mehr Vollgeschosse.

Die Gemeinde hat sich die raumplanerischen Grundsätze bezüglich Ressourcenschonung bzw. einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bereits im Rahmen der Diskussionen rund um den kommunalen Richtplan auseinandergesetzt. Sie hat sich klar dafür entschieden.

Das vorhandene Areal eignet sich aus planerischen Gründen sehr gut für ein zusammenhängendes, verdichtetes, hochwertiges Wohnquartier. Die Zone W3 entspricht dieser Zielsetzung.

Anforderungen an den Überbauungsplan

Die Lage und die Arealgrösse erlauben eine hochwertige und verdichtete Bauweise.

In einem entsprechenden Bebauungskonzept ist aufzuzeigen, wie auf die umliegende Bebauung

reagiert werden kann, so dass eine gute Einpassung resultiert. Das zusätzlich mögliche Vollgeschoss im Überbauungsplan ermöglicht grundsätzlich eine 4-geschossige Bauweise. Durch das ansteigende Terrain und die umliegenden Bauten des Kantonsspitals und der Kantonsschule kann diese Bauweise städtebaulich vertreten werden. Dieser mögliche Bonus von einem vierten Geschoss muss aber durch eine hohe Qualität und eine gute Einpassung begründet sein. Mit anderen Worten: der Bonus muss verdient werden.

Mit der Überbauungsplanpflicht, welche bereits heute rechtskräftig besteht, wird eine schrittweise Planung ermöglicht. Dies gibt der Gemeinde sowie auch der Bevölkerung die Möglichkeit, zu den Bauvolumen mitzuwirken und so eine städtebauliche Einpassung zu ermöglichen. Da der Überbauungsplan öffentlich aufgelegt wird, hat die Bevölkerung zudem die Möglichkeit, beim Planungsprozess mitzuwirken. Ein Nachweis erfolgt sowohl über die Gestaltungskommission als auch über die Bewilligungsgremien. Mit diesem breit abgestützten Entscheidungsprozess kann eine gute Bebauungsqualität abgesichert werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.13 abzulehnen.

2.14. Antrag Rolf Blumer, Im Büel 18, 8750 Glarus, betr. Gebiet Wiesli bei der Gärtnerei in Glarus

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Ich beantrage der Gemeindeversammlung, die Parzellen 1373 und 195 („Wiesli“) in die Zone W3 einzuzonen.

Begründung des Antragstellers

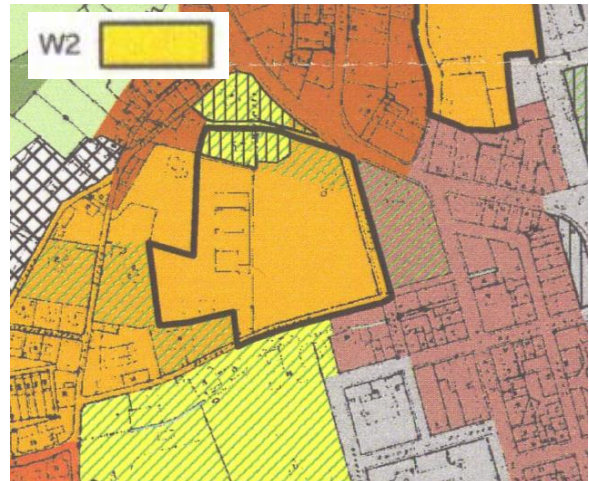
Diese Liegenschaft ist in optimaler Nähe zu allem, was man im Dorfteil Glarus schätzt. Sie liegt sehr zentral und ist problemlos zu Fuss am öffentlichen Verkehr angebunden. Die Grösse der Liegenschaft könnte sich für Glarus und deren Entwicklung sehr positiv auswirken. Verdichteter Wohnraum, der auch für jüngere Menschen bezahlbar sein sollte, ist nur mit einer höheren Geschosszahl möglich.

Es gibt noch viele Argumente, die anzufügen wären. Der Zeitpunkt dafür ist idealerweise an der Gemeindeversammlung.

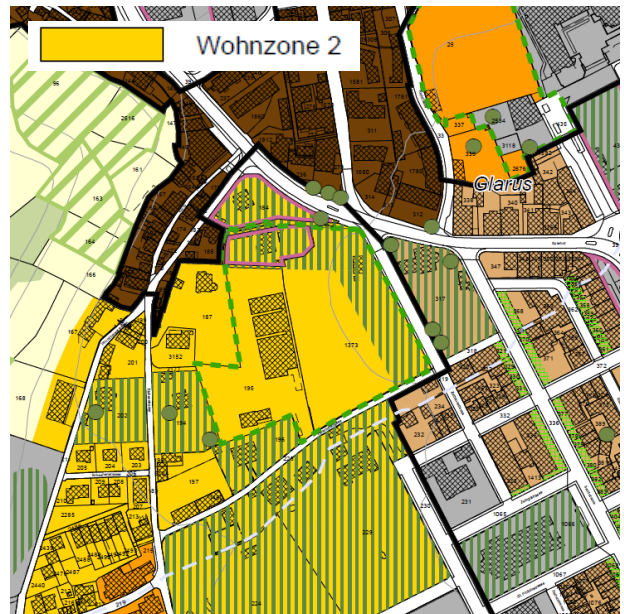
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird die rechtskräftige Zonierung (W2) beibehalten. Die heute bereits bestehende, überlagernde Zone Garten- und Parkbereiche wird auf der Parzelle Nr. 1373 leicht ergänzt.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Eine Aufzoning der beiden Parzellen von der W2 in die W3 wurde im Rahmen des Erarbeitungsprozesses der Nutzungsplanung geprüft.

Aus folgenden Gründen haben sich Gemeinderat, Projektleitung sowie Planungskommission gegen eine Aufzoning der betroffenen Parzellen entschieden:

Im Unterschied zum Areal Spielhof ist das Umfeld des Areals Wiesli als Gartenquartier in der W2 Zone geprägt, weshalb auch das Wiesli in dieser Zone richtig zugeordnet ist.

Die beiden Parzellen des Wieslis sind mit einer Überbauungsplanpflicht belegt. Das bedeutet, dass drei Vollgeschosse realisiert werden können, sofern ein besonders gutes Gesamtkonzept nachgewiesen wird und damit der Bonus für ein zusätzliches Geschoss abgeholt werden kann.

Auf dem Areal sowie unmittelbar angrenzend besteht eine Überlagerung durch schützenswerte Garten- und Parkbereiche, welche die Nutzung und Verdichtungsmöglichkeiten einschränken.

Aufgrund der umliegenden Quartiere, der bestehenden Grünstrukturen sowie des historischen Kontextes ist eine Aufzoning von der W2 in die W3 nicht sinnvoll.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.14 abzulehnen.

2.15. Antrag Rolf Blumer, Im Büel 18, 8750 Glarus, betr. Schäfliwiese

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Ich beantrage der Gemeindeversammlung, die Parzelle 1582 („Schäfliwiese“) nicht in die Zone W2, sondern in die Zone W3 zu überführen.

Begründung des Antragstellers

In den Unterlagen zur Gemeindeversammlung ist von der Siedlungsentwicklung nach innen und haushälterischem Umgang mit dem Boden die Rede. Im Memorial unter der Rubrik Raumplanung auf Seite 6, Artikel 3, Buchstaben h, steht es deutlich: „An Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss, insbesondere im Umfeld der Bahnhöfe, ist die Innenentwicklung und Verdichtung zu fördern.“

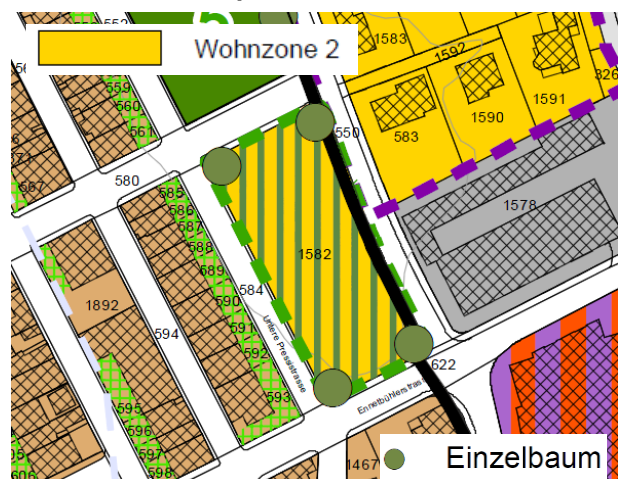
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Umzoning der Parzelle Nr. 1582 von der Wohnzone für Einfamilienhäuser (WE) in die Wohnzone W2.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Im Rahmen der Umzoning von der WE in die W2 erfolgt eine Überlagerung der Parzelle Nr. 1582 mit einer Überbauungsplanpflicht. Dies ermöglicht die Erstellung eines dritten Vollgeschosses, sofern ein besonders gutes Gesamtkonzept vorgelegt wird. Mit dem Überbauungsplan können zudem die Anforderungen des Grünraumes bzw. der Garten- und Parkstruktur aufgenommen werden. Eine Abstimmung mit dem nördlichen Grünpark der Musikschule wird so ebenfalls am besten möglich.

Die festgelegte Zonierung W2 mit Überbauungsplanpflicht und überlagerndem Garten- und Parkbereich ist für diese Parzelle zweckmässig.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.15 abzulehnen.

2.16. Antrag Rolf Blumer, Im Büel 18, 8750 Glarus, betr. Bäume bei der Schäfliwiese

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Auf den Schutz der Einzelbäume (auf Parzelle 1582) ist zu verzichten.

Begründung des Antragstellers

Auch wenn der „jü“-Effekt bei diesen grossen, schönen, aber sehr alten Bäumen entstehen könnte, ist es nicht sinnvoll, diese unter Schutz zu stellen. Die riesigen Bäume würden jede sinnvolle Ausnützung behindern und damit eine verdichtete Bauweise verunmöglichen.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Festlegung von vier geschützten Einzelbäumen auf der Parzelle Nr. 1582 (vgl. vorherige Abbildung).

Stellungnahme des Gemeinderates

In wertvollen Garten- und Parkbereichen wie der „Schäfliwiese“ zählen die markanten und siedlungsprägenden Einzelbäume zu den erhaltenswerten Garten- und Parkstrukturen. Deshalb sind neu auch innerhalb der Garten- und Parkbereiche die Einzelbäume als Schutzobjekt speziell festgehalten. Die Freiräume in Glarus mit den Park- und Gartenflächen, charakteristischen Vorgärten, Einzelbäumen und Alleen sind ein bestimmender Bestandteil der Siedlungs- Wohn- und Lebensraumqualität. Der Innenentwicklung sind da Grenzen zu setzen, wo wertvolle Freiräume gefährdet sowie kein gleichwertiger Ersatz vorhanden oder realisierbar ist. Eine Überbauung der Schäfliwiese und somit eine angestrebte Innenentwicklung soll weiterhin möglich sein, aber die Einzelbäume müssen dazu erhalten bleiben.

Ein sorgsamer Umgang mit Freiraum und Bäumen ist wichtig. An dieser Stelle steht eine maximale

Überbauung nicht im Vordergrund. Gemäss Entwurf der Bauordnung Art. 46, Abs. 5, sind alle Veränderungen, mit Ausnahme der fachgerechten Pflege und der Erneuerung von Obstgärten und Ahornselven, bewilligungspflichtig.

Mit der Überbauungsplanpflicht ist das Instrument vorhanden, die verschiedenen Vorgaben in einem Gesamtkonzept zu vereinen und somit an dieser Lage eine gute Qualität zwischen Bebauung und Grünelementen zu ermöglichen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.16 abzulehnen.

2.17. Antrag Richard Schmidt, Riedernstrasse 18, 8750 Glarus, betr. Gewerbegebiet Buchholz

Antrag

Der Antragsteller sowie die Mitglieder der Interessengemeinschaft (IG) Buchholz haben folgenden Antrag eingereicht:

Das südöstliche Gebiet des Quartiers Buchholz, Gemeinde Glarus, bisher in der Gewerbe- und Industriezone, sei neu der „Mischzone für Wohnen und Arbeiten WA4“ (Art. 19 VE Bauordnung) zuzuweisen, dies gemäss nachfolgender Plandarstellung.

Mitglieder IG Buchholz: Walter Bisig, Obere Allmeind 4, 8755 Ennenda, Elektro Rhyner AG, Buchholzstr. 56, 8750 Glarus, Ketrage AG, Buchholz, 8750 Glarus, Jakob Baumgartner-Zweifel, Buchholzstr. 52, 8750 Glarus, Fritz Trümpi, Wiese 17, 8756 Mitlödi, CNC Technik Süssli AG, Buchholzstr. 40, 8750 Glarus, Glärnisch Beteiligungs AG, Schweizerhofstr. 18, 8750 Glarus, colltex AG, Buchholzstr. 46, 8750 Glarus, Karl Flammer-Ruckstuhl, Buchholzstr. 44, 8750 Glarus, Neuraum Immobilien AG, Buchholzstr. 38, 8750 Glarus, Walter Gisler, Buchholzstr. 38, 8750 Glarus, Sonja und Hansrudolf Eberle, Birchweg 15, 8757 Filzbach, Valeria und Daniel Zubler, Buchholzstr. 30, 8750 Glarus.



(Parzellen Nm. 2620, 2549, 3211, 2267, 2495, 3222, 2531, 1787, 2641, 2632, 2511, 1791, 1789, 1895, 1800, 3159, 1801, 1788, 3160, 3262, 1802, 2765, alle GB Glarus)

Abbildung: Beantragte Umzonungsfläche
(Quelle: Antragsteller)

Begründung der Antragsteller

Wir sind Gewerbetreibende und Privatpersonen, welche sich in der IG Buchholz zusammengeschlossen haben. Unsere Parzellen liegen heute alle in der Gewerbe- und Industriezone. Dies behindert eine Weiterentwicklung des Quartiers Buchholz, da auf unserem Gebiet praktisch keine Wohnbauten realisiert werden können. Geht es nach dem Willen des Gemeinderates, soll dies auch in Zukunft so bleiben – obwohl der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2013 bereits eine Mischnutzung vorsieht.

Wir wollen das Buchholz baulich voranbringen und auch im Südosten die Lebensqualität steigern. Mit der Umzonung unserer Parzellen in die neue Mischzone Wohnen und Arbeiten WA4 gemäss Art. 19 der neuen Bauordnung entsteht die Möglichkeit, unser Gewerbe (nicht Industrie) weiter zu entwickeln und zusätzlich auch Wohnraum realisieren zu können. Das Buchholz profitiert von seiner wunderschönen Lage wie auch von der erstklassigen Erschliessung für den öffentlichen sowie auch den privaten Verkehr. In unmittelbarer Nähe befindet sich alles, was es zum Wohnen und Leben braucht – Naherholungsgebiete, Sportanlagen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.



Abbildung: Beantragte Umzonungsfläche (Quelle: Antragsteller)

Das Nebeneinander von unserem Gewerbe mit neuen Wohnmöglichkeiten wird das bestehende

Baugebiet im Kanton Glarus optimal nutzen. Die Gemeinde wird mit der beantragten Umzonung keinen Quadratmeter Grünfläche verlieren und attraktiven Gewerbe- und Wohnraum gewinnen. Die von den Raumplanern propagierte innere Verdichtung sowie die Durchmischung von Wohn- und Arbeitsstätten werden mit der Umzonung gefördert.

Wir als Gewerbetreibende sowie Grundeigentümer können mit der Umzonung unseren Standort Glarus stärken und die bestehenden Gewerbebauten aufwerten. Mit einem strukturierten Konzept lässt sich auch die Parkierungssituation nachhaltig verbessern. Das südöstliche Buchholz ist die grösste zusammenhängende Fläche auf unserem Gemeindegebiet, welche aus privater Initiative langfristig entwickelt werden kann. Die im Nutzungsplan vorgesehene Industrienutzung auf unseren Parzellen lässt sich heute nicht mehr realisieren, weil das Buchholz als Ganzes heute schon als Mischzone genutzt wird und die einzelnen Parzellen für eine moderne Industrienutzung zu klein sind.

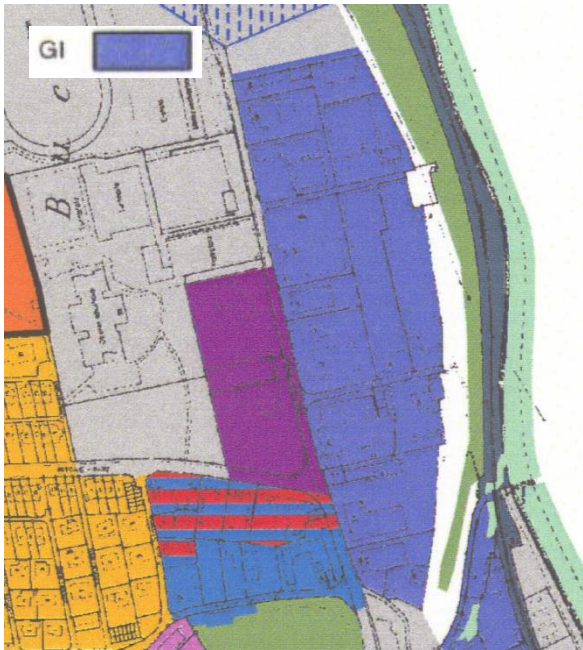
Die IG Buchholz ruft die Stimmbürgerinnen und -bürger dazu auf, der beantragten Umzonung von jetzt Gewerbe- und Industriezone in neu Mischzone für Wohnen und Arbeiten zuzustimmen, damit wir das Buchholz weiterentwickeln können.

Im Sinne der Prozessökonomie fassen alle für sich selbst handelnden Antragsteller die vorliegende Eingabe in einem einzigen Antrag zusammen.

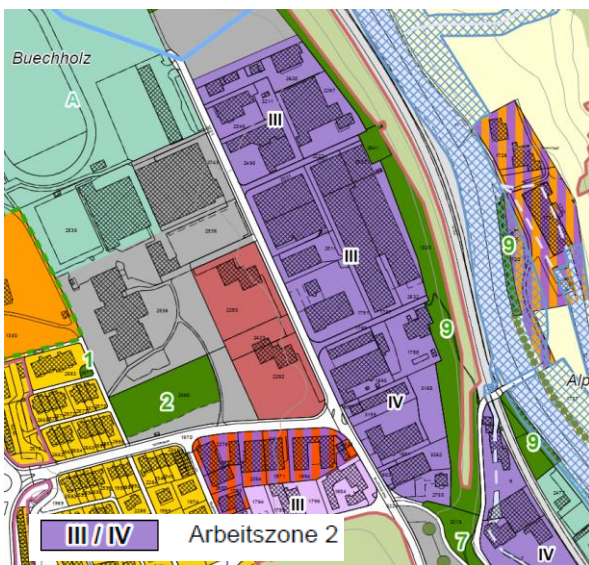
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgte für das betreffende Areal keine massgebende Änderung. Die Zonenbezeichnungen der vier Ortsteile wurden vereinheitlicht, weshalb die Gewerbe- und Industriezone neu Arbeitszone 2 genannt wird.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Intakter und vitaler Gewerbebestandort

Das ganze Buchholzareal wurde im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet. Entsprechend wurden in der Nutzungsplanung die Zonierungen überprüft. Dabei zeigte es sich, dass die heutigen Zonierungen für die Entwicklung als Schul-, Sport- und Gewerbegebiet richtig sind. Die Wohnnutzung soll auch weiterhin – mit Ausnahme der beiden Hochhäuser – südlich der Nordstrasse stattfinden.

Entgegen der Einschätzung der Antragsteller wird das Areal weiterhin als guter Gewerbebestandort

gesehen. Die Zone umfasst heute rund 200 Beschäftigte und 35 Einwohner.

Problematik einer Mischzone

Erfahrungen in gleichgelagerten Gebieten zeigen, dass bei einer Umzonung in die Mischzone das Gewerbe zweifach unter Druck gerät:

1. Die höheren Bodenpreise für die Wohnnutzung führen dazu, dass neue bauliche Investitionen in erster Linie auf Wohnnutzungen hinzielen. Das Gewerbe kann sich die Preise nicht mehr leisten und muss auf andere Standorte ausweichen. Der erhöhte Bodenpreis würde somit Investitionen in Gewerbeflächen erschweren oder ganz verhindern.

2. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Gewerbegebietes werden sich über kurz oder lang an den Emissionen der Gewerbenachbarschaft stören. In einer Mischzone werden die Lärmimmissionen direkt bei den Wohnungen beurteilt. Geräusche und Störungen wie Lüftungen, Produktionslärm und Anlieferungsverkehr sowie die Lichtemissionen führen zu Konflikten.

Der Gemeinderat will diese Konflikte vermeiden und das intakte Gewerbegebiet Buchholz erhalten und für die Betriebe optimale Rahmenbedingungen bieten. Die Mischzone würde diesem Ziel entgegenstehen.

Eignung als sehr guter Gewerbebestandort

Folgende Hauptargumente sprechen für eine gewerbliche Nutzung: optimale Lage (gute Zufahrt ab Ortsteilrand Glarus), gute Erschliessung (via Nordstrasse und Kreisel oder auch Burgstrasse), heute vorwiegend gewerbliche Nutzung, aktive Betriebe, keine Industrie-/Gewerbebrachen. Mit den angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Schulhaus, Sportplatz etc.) ist das Gebiet erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Wohnnutzungen sind daher nicht zu empfehlen (Nutzungskonflikt).





Abbildungen 1 und 2: Impressionen der bestehenden, intakten Gewerbenutzungen (Quelle: Gemeinde Glarus)

Gesamtsicht der Ortsplanung

Aus der Gesamtsicht der Ortsplanung liegt das Areal für die gewerbliche Nutzung planerisch richtig und entspricht einem Bedarf. Eine Umzonung im Sinne der Antragsteller würde die Gewerbebetriebe einschränken (Lärmschutzproblematik), unter ökonomischen Druck setzen (steigende Bodenpreise) und zu problematischen Nachbarschaften führen (Konflikt Wohnen und produzierendes Gewerbe). Für die Wohnnutzung und die Mischnutzung stehen zudem ausreichende, geeignete Alternativen zur Verfügung.

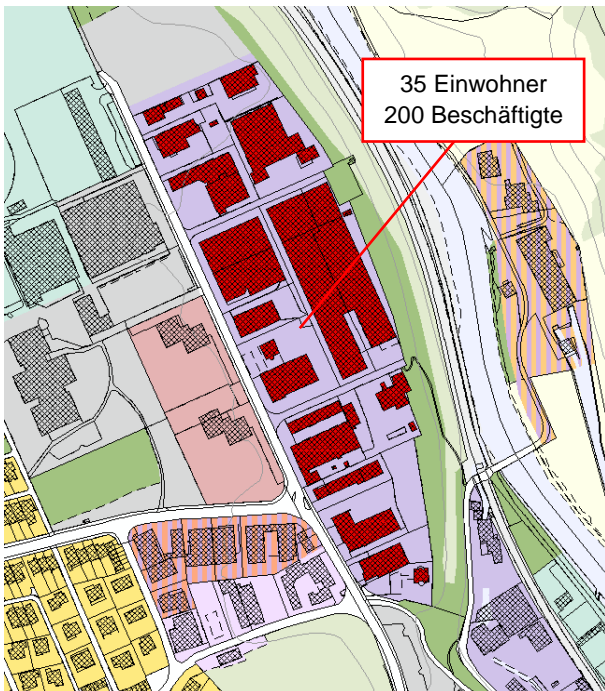


Abbildung: Übersicht Anzahl Einwohner und Beschäftigte (Quelle: BfS, STATPOP-Daten per 31.12.2014 und STATENT-Daten per 31.12.2013)

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in

diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.17 abzulehnen.

2.18. Antrag Fritz und Edith Hunold-Signer, Kleinzaun 15, 8754 Netstal, betr. Teilgebiet im Kleinzaun

Antrag

Die Antragsteller haben folgenden Antrag eingereicht:

Es sei das Gebiet Kleinzaun nördlich des Kanals bis zur Molliserstrasse in die Zone Wohnen und Arbeiten 3 (WA3) umzuzonen.

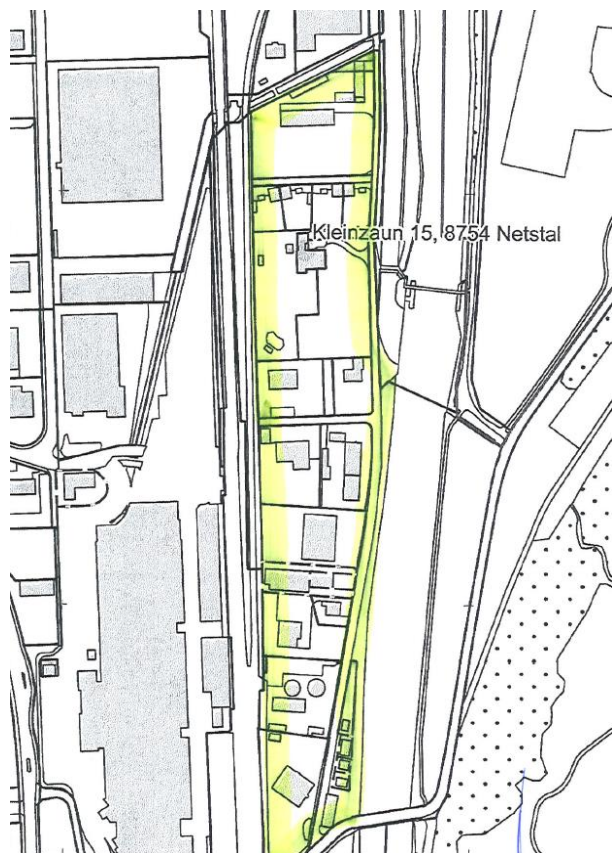


Abbildung: Beantragte Umzonungsfläche (Quelle: Antragsteller)

Begründung der Antragsteller

1. Die zur Umzonung beantragte Fläche ergibt sich aus dem beiliegenden Situationsplan. Wir selbst sind Bewohner und Eigentümer der Liegenschaft Kleinzaun 15. Unser Antrag wird aber von allen Liegenschafteneigentümern unterstützt. Einzig die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 597 (Moschee) enthielten sich einer Stellungnahme, weil sie sich nicht in diesen politischen Meinungsbildungsprozess einbringen wollen.

2. Gemäss dem aufliegenden Entwurf liegt dieses Gebiet in der Arbeitszone (vormals Industriezone). Diese Zuteilung mag für den Teil nördlich des Kanals gerechtfertigt sein, für den Teil südlich des Kanals entspricht diese Einzonung nicht der bestehenden Struktur. Mehrheitlich dominieren Wohnliegenschaften. Daneben bestehen noch kleinere Gewerbebetriebe, die aber explizit ihre Zustimmung zur Umzonung in die beantragte Mischzone geben. Auch ihnen entspricht die Mischzone Wohnen und Arbeiten besser als die vom Gemeinderat vorgeschlagene reine Arbeitszone respektive vormals Industriezone. Bereits der vormalige Begriff Industriezone zeigt, dass hier eine falsche planerische Festlegung gemacht wurde. Wer durch unser Quartier läuft, kann unweigerlich feststellen, dass es sich hier nicht um eine Industriezone, sondern um eine Mischzone mit ausgeprägtem Wohncharakter handelt.

Mit der Zuteilung zur Mischzone wird auch die industrielle Entwicklung in der Gemeinde Glarus in keiner Art und Weise beeinträchtigt, es käme ja niemandem in den Sinn, in dem zur Umzonung beantragten Gebiet Industrie anzusiedeln. Dies ist auch schlichtweg nicht möglich, dominieren doch hier Ein- und Mehrfamilienhäuser. Der einzige mögliche Nutzungszweck liegt in der Mischzone Wohnen und Arbeiten, welche wir Ihnen hiermit beantragen.

3. Bei dieser Zuschreibung zu dieser Zone wird dem Interesse aller Liegenschafteneigentümer Rechnung getragen. Einerseits wird bei Liegenschafteneigentümern, bei denen Wohnen dominiert, der Wohncharakter erhalten, andererseits wird das bereits bestehende Gewerbe in keiner Art und Weise beeinträchtigt, wobei es in diesen Bereichen auch grundsätzlich möglich ist, weiteres Gewerbe anzusiedeln oder die bestehenden Gewerbe zu erweitern.

4. Von Seiten der Gemeinde kann auch nicht damit argumentiert werden, dass hier eine Kleinzone ausgeschieden werde, die von der Industriezone umlagert wird. Westlich unseres Gebiets liegt die Einkaufszone Wiggispark. Hier handelt es sich ebenfalls nicht um eine Industriezone. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat im Bereich westlich des Wiggisparks bis Kreisel und Centro ebenfalls eine Mischzone ausgeschieden hat. Vergleicht man diese beiden Gebiete miteinander, so ist festzustellen, dass der Wohncharakter in unserem Gebiet bedeutend stärker ausgeprägt ist als in der Mischzone im Bereich zwischen Wiggispark, Garage Sauter, Evasioni Keramikbeläge und Centro. Hinzu kommt, dass die von uns beantragte Zonen-

ausscheidung flächenmässig noch eher grösser ist als diese Mischzone, welche der Gemeinderat festgelegt hat. Bereits aus Gründen der Gleichbehandlung drängt sich deshalb die Guttheissung unseres Antrages auf.

5. Es geht uns aber nicht nur um Gleichbehandlung mit den anderen, sondern es geht uns darum, dass unsere Liegenschaften zonenplanerisch richtig erfasst werden. Mit der vorgesehenen Ausscheidung zur Arbeitszone respektive zur Industriezone ist eine falsche Zuschreibung vorgenommen worden, die es zu korrigieren gilt. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus dem Einspracheentscheid Nr. 45 des Gemeinderats, welche dabei davon ausgegangen ist, dass wir das gesamte Gebiet Kleinzaun der Mischzone zuscheiden wollen. Dies ist klar nicht der Fall. Wir wollen lediglich das Gebiet südlich des Kanals in die Mischzone aufnehmen. Dieses grenzt sich auch klar von den übrigen Gebieten ab. Einerseits, nämlich im Norden durch den Kanal, im Westen durch die Geleisanlage und im Osten durch die Linth. Die planerische Entwicklung des übrigen Arbeitsgebiets wird deshalb in keiner Art und Weise beeinträchtigt. Wir ersuchen Sie deshalb, unseren Antrag im zustimmenden Sinn an die Gemeindeversammlung weiterzuleiten.

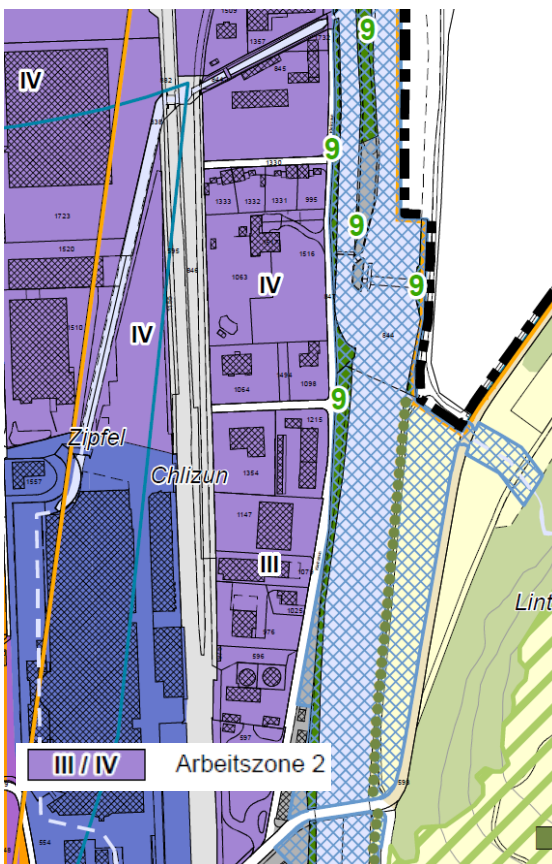
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgte für das betreffende Areal keine massgebende Änderung. Die Zonenbezeichnungen der vier Ortsteile wurden vereinheitlicht, weshalb die Industrie- und Gewerbezone neu Arbeitszone 2 genannt wird.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Bedeutender Wirtschaftsstandort Grosszaun / Kleinzaun

Das fragliche Gebiet liegt zwischen der Bahnlinie, dem Arbeitsgebiet Grosszaun und der Linth. Es ist zwar richtig, dass mehrere Wohnbauten im Bestand vorhanden sind. Die überwiegende Fläche wird jedoch durch Gewerbenutzung belegt. Zudem ist das Gebiet Kleinzaun zusammen mit dem Grosszaun ein Teil des wichtigsten Gewerbegebiets der Gemeinde. In der Revision wurden verschiedene Arbeitszonen reduziert oder umgenutzt, welche sich viel schlechter als Gewerbebestandort eignen, weil sie falsch liegen oder unerwünschten Verkehr durch das Siedlungsgebiet bringen würden. Die Gemeinde hat daher bereits im Richtplan die Gebiete Grosszaun und Kleinzaun als bedeutendes Wirtschaftsgebiet bezeichnet. Mit der geplanten Verkehrsspanne wird auch das Gebiet Kleinzaun besser erschlossen und damit attraktiver.

Die zukünftige Erschliessungsstrasse „Spange Netstal Nord“ ist im Mehrjahresstrassenbauprogramm 2010-2019 des Kantons enthalten. Das Projekt wird nun vom Kanton vorangetrieben. Das Gebiet wird also eine optimale Verkehrsererschliessung erhalten.

Problematik Mischzonen mit Wohnen

Bei einer Umzonung in eine Mischzone besteht die Gefahr, dass an dieser bezüglich Wohnen peripheren Lage weitere Wohnbauten entstehen. Die Lage verspricht jedoch keine überzeugende und nachfragegerechte Wohnqualität. Die isolierte Lage, die Eignung für Gewerbe und die möglichen Lärmemissionen sprechen weiterhin für eine gewerbliche Nutzung.

Neue Wohnungen würden den Konflikt Wohnnutzung und Gewerbe fördern (Lärm, Erschliessung, unattraktives Wohnumfeld usw.).

Gesamtsicht der Ortsplanung

Für den Gemeinderat bilden die Gebiete Gross- und Kleinzaun weiterhin den bedeutendsten Wirtschaftsstandort mit dem grössten Entwicklungspotential. Mit der geplanten Spange soll dazu auch die Erschliessung verbessert werden. Die bestehenden Wohnbauten im Gebiet Kleinzaun haben weiterhin Bestandesgarantie. Damit können Sie zeitgemäss unterhalten und erneuert werden. Die Gesamtentwicklung des Gebiets soll jedoch, wie dies auch im Richtplan durch die Gemeindeversammlung bereits strategisch festgelegt worden ist, auf die Nutzung als Gewerbegebiet ausgerichtet bleiben.

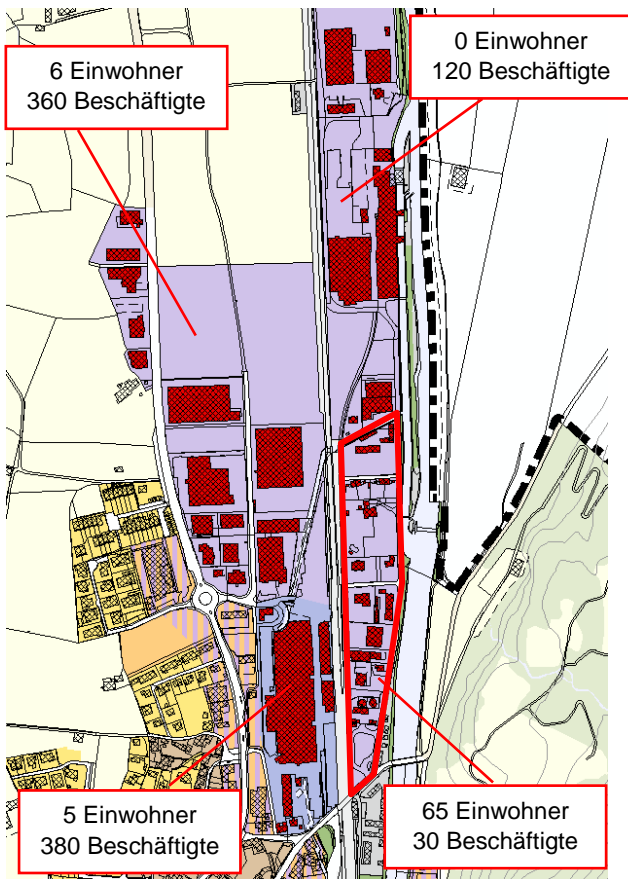


Abbildung: Übersicht Anzahl Einwohner und Beschäftigte (Quelle: BfS, STATPOP-Daten per 31.12.2014 und STATENT-Daten per 31.12.2013)

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.18 abzulehnen.

2.19. Antrag Fritz Hunold-Signer, Kleinzau 15, 8754 Netstal, und Marcel Hunold-Lüthi, Hinterbühl 17, 8754 Netstal, betr. Quartier Höschetli in Netstal

Antrag

Die Antragsteller haben folgenden Antrag eingereicht:

Es sei ein Streifen Land von 5.50 m entlang des Höschetliweges in der Gemeinde Netstal auf der Liegenschaft Nr. 791 von der Landwirtschaftszone zur Verkehrsfläche umzuzonen.



Abbildung: Beantragte Umzonungsfläche (Quelle: Antragsteller)

Begründung der Antragsteller

1. Der umzuzonende Teil ergibt sich aus dem beiliegenden Situationsplan und ist auf diesem Situationsplan rot eingezeichnet.

2. Wir sind Inhaber der Ärzte Netstal AG, welche in der Liegenschaft Nr. 1506, Tschuoppisstrasse 39, 8754 Netstal, domiziliert ist. Im Zusammenhang mit unserer Erweiterung der Arztpraxis benötigen wir zusätzliche Parkplätze für unsere Patienten. Dabei konnten wir mit dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 791, Johann Ulrich Weber, Klöntal, eine Lösung finden. Er stellt uns im Rahmen eines Personaldienstbarkeitsvertrages auf die Dauer von 20 Jahren einen Landstreifen von 5.5 m entlang des Höschetliweges zur Verfügung, auf welchem wir maximal 12 Parkplätze erstellen können. Sie erhalten in der Beilage einen Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag, aus welchem Sie ersehen können, dass uns diese Dienstbarkeit eingeräumt wurde, unter dem Vorbehalt, dass die entsprechende Umzonung rechtskräftig erlassen wird.

Auf der Liegenschaft Nr. 791 lastet zudem ein privatrechtliches Bauverbot zugunsten der Liegenschaften Nrn. 1103, 1104 und 1105. Alle Grundeigentümer sind mit dieser Umzonung und der Nutzung als Parkplatz ebenfalls einverstanden. Es handelt sich hier um die Eigentümer: Loredana Stradiotti-Donno, Hinterbühl 8, 8754 Netstal; Gabriel Kubli-Diriwächter, Hinterbühl 6, 8754 Netstal; Ruth Kubli-Weber, Hinterbühl 4, 8754 Netstal.

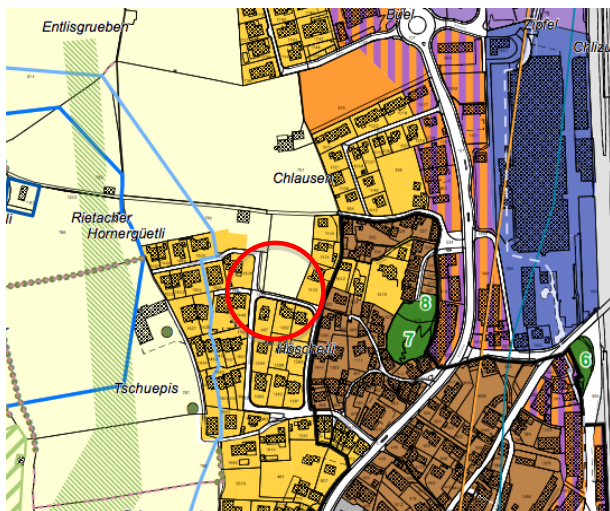
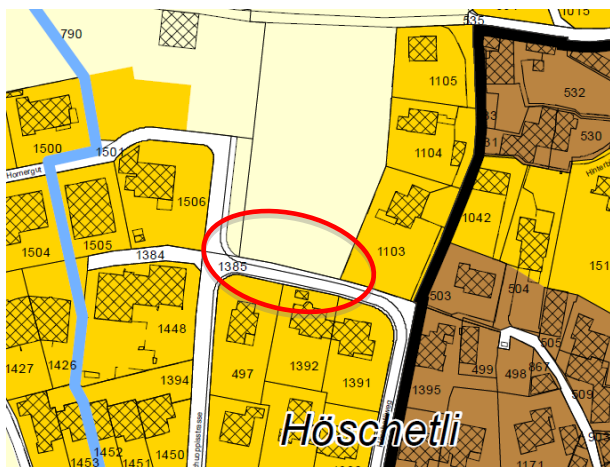
3. Die Versorgung der Dorfbevölkerung mit ärztlichen Dienstleistungen liegt im öffentlichen Interes-

se. Für die Erweiterung unserer Praxis brauchen wir zusätzliche Parkplätze, wenn wir vermeiden wollen, dass unsere Patienten in den umliegenden Strassen parkieren. Auch hier liegt es wiederum im öffentlichen Interesse, dass die entsprechenden Parkplätze geschaffen werden. Wir ersuchen deshalb den Gemeinderat, diesen Antrag im zustimmenden Sinn an die Gemeindeversammlung weiterzuleiten.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgte für die betreffende Parzelle keine Änderung.

Ausschnitte Zonenplan Entwurf

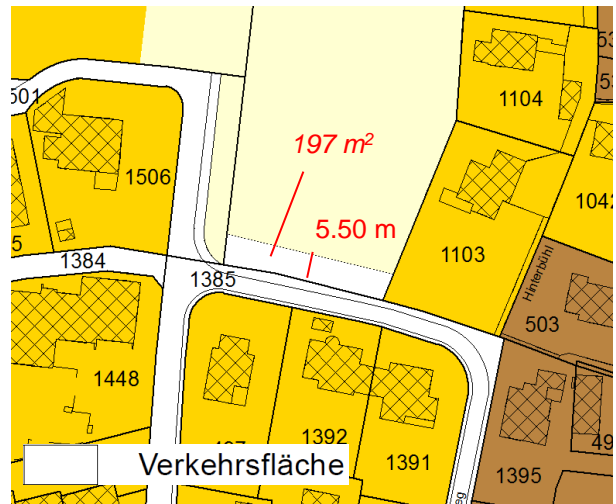


Stellungnahme des Gemeinderates

Die Parkierungssituation beim Höschetliweg ist unbefriedigend. Oft verstellen PKWs die Strasse, da Parkierungsmöglichkeiten beschränkt sind. Öffentliche Parkplätze sind nur wenige vorhanden. Eine Lösung der Parkierungssituation für die öffentliche ärztliche Versorgung liegt im Interesse des Quartiers und der Gemeinde, weshalb diesem Antrag zugestimmt werden kann.

Der vorliegende Antrag stellt eine kleinflächige Einzonzung von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone dar. Der Einzonzung muss eine flächengleiche Auszonzung gegenübergestellt werden. Da gemäss Flächenbilanz noch Spielraum besteht und die beantragte Fläche nur rund 197 m² beträgt, ist eine flächengleiche Kompensation möglich.

Der Gemeinderat schlägt folgende Anpassung des Zonenplans vor:



Zonentyp	Einzonzung 1 [ha]	Auszonzung 1 [ha]
Wohn-, Misch- und Kernzonen	2.39	0.96
Arbeitszonen	-	0.12
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	1.83	3.70
Sport- und Intensiverholungszone	0.28	-
Tourismuszonen	-	-
Grünzonen	-	-
Verkehrszonen	0.02	-
Total	4.52	4.78

Tabelle: Flächenbilanzierung relevante Ein- / Auszonzungen

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.19 anzunehmen und die Nutzungsplanung in diesem Punkt gemäss Stellungnahme des Gemeinderates zu ändern.

2.20. Antrag Ernst Dobler, Kalkbühlgasse 1, 8750 Glarus, betr. Kalkbühl in Glarus

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Ich möchte den Antrag stellen, die Bauzonengrenze um 6 m Breite nach Süden zu verschieben (Landwirtschaftszone), und nördlich des Stalls diese um ca. 6 m Breite der Naturschutzzone zuzufügen (gemäss Plan).

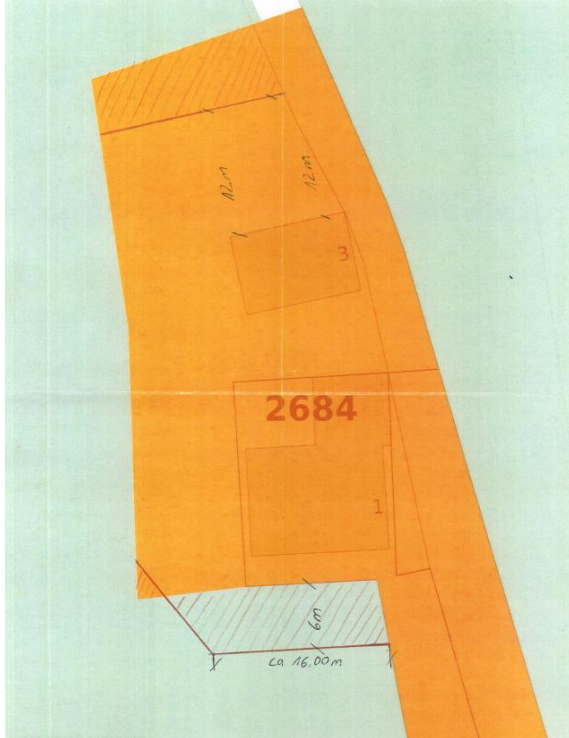


Abbildung: Beantragte Bauzonennarrondierung
(Quelle: Antragsteller)

Begründung des Antragstellers

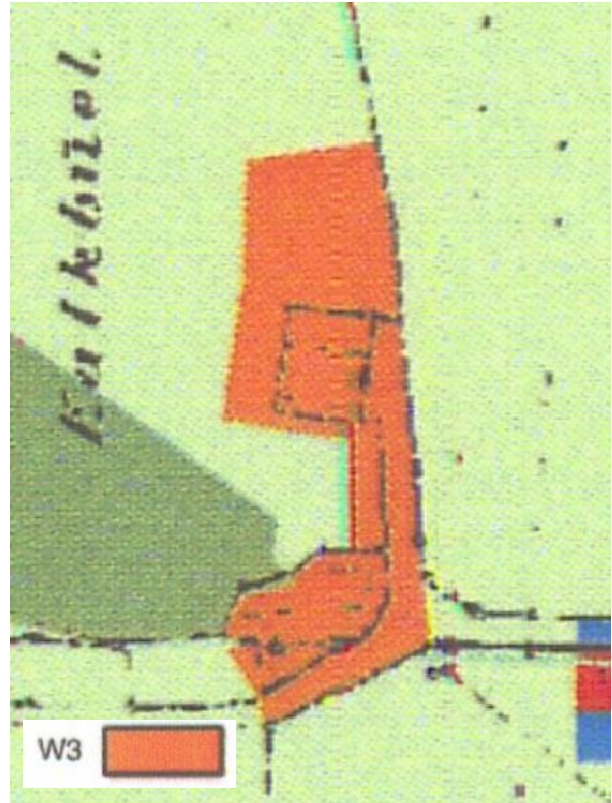
Mit den Abklärungen zu den neuen Pachtverträgen im Frühjahr 2016 wurde ich von Herrn Richard Gisler angefragt, wie die Handhabung mit dem Stall Kalkbühl in den alten Pachtverträgen erfolgte. Dabei kam auch das Gespräch auf die Kaufabsichten des Stalls und etwas Boden um den Stall und des Hauses Kalkbühlgasse 1 aus dem Jahr 1997 hinzu. Ich habe festgestellt, dass im Bauzonensplan der Liegenschaft Kalkbühlgasse 1 südlich die Grenze bei ca. 2.85 m erfolgt, da ich die Absicht habe, dort eine Doppelgarage zu bauen, wenn der Kauf zustande kommt.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

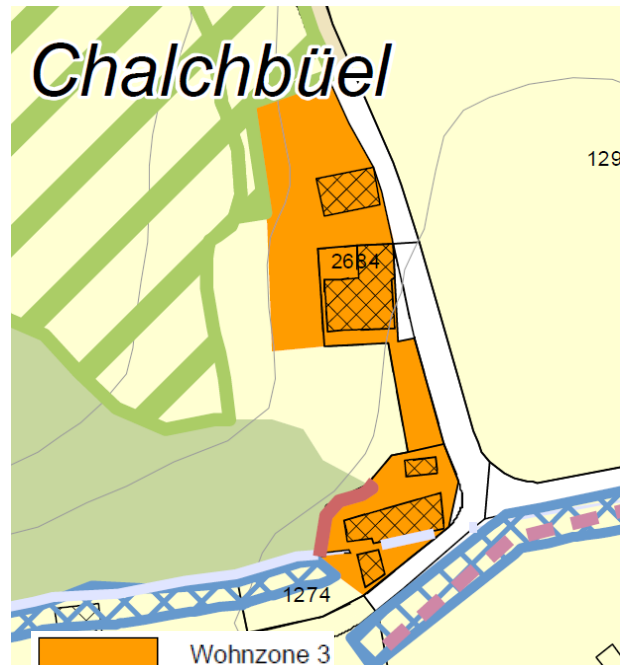
Im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgte für die betreffende Parzelle keine materielle Änderung. Die Zonierung wurde grundsätzlich im gesamten

Gemeindegebiet wie auch auf dieser Parzelle der aktuellsten amtlichen Vermessung angepasst.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf

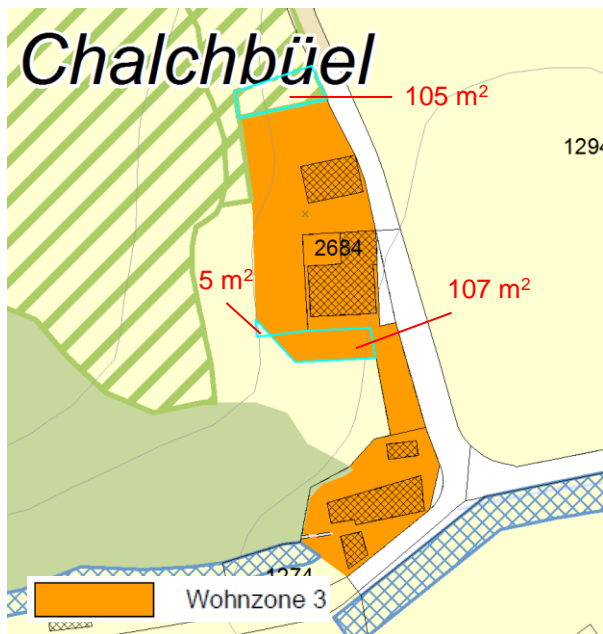


Stellungnahme des Gemeinderates

Bei der beantragten Änderung handelt es sich um eine flächengleiche Bauzonennarrondierung, welche zweckmässig ist und übergeordneten Vorgaben nicht widerspricht. Die Zonierung rückt mit der Änderung weiter von der Naturschutzzone weg,

was aus landschaftlicher Sicht positiv zu beurteilen ist. Von der Ein-/Auszonung ist nur Land der Gemeinde betroffen.

Der Gemeinderat schlägt folgende Anpassung des Zonenplans vor:



Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.20 anzunehmen und die Nutzungsplanung in diesem Punkt gemäss Stellungnahme des Gemeinderates zu ändern.

2.21. Antrag Anja Dürst, Stüssihoschet 7, 8750 Riedern, betr. Zonierung neben dem Burgstein Ennenda

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Antrag eingereicht:

Die gesamte Parzelle Nr. 390 GB Ennenda soll in der Gewerbezone III bleiben.

Begründung der Antragstellerin

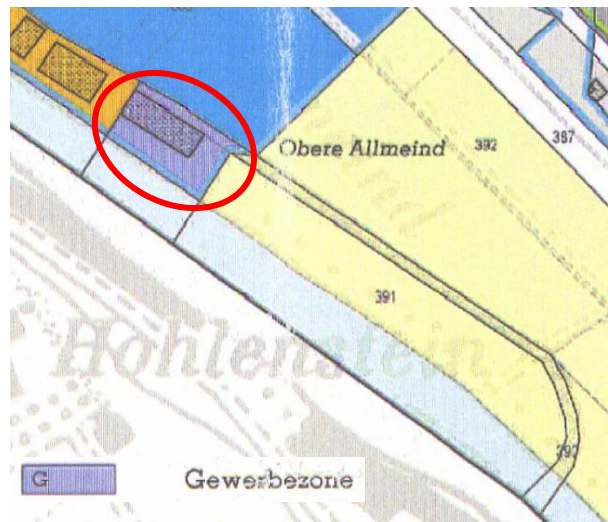
Gemäss der Revisionsvorlage soll die Parz. Nr. 390 GB Ennenda neu in Grünzone umgeteilt werden. Im aktuellen Nutzungsplan von Ennenda ist diese Parzelle in der Gewerbezone III. Dies ist auch logisch, da die Firma Bleicherei Streiff AG darauf eine Lagerhalle besitzt und diese seit Jahren vermietet hat und diese Lagerhalle weiterhin

betrieben wird. Eine Umzonung in die Grünzone käme faktisch einer Enteignung gleich.

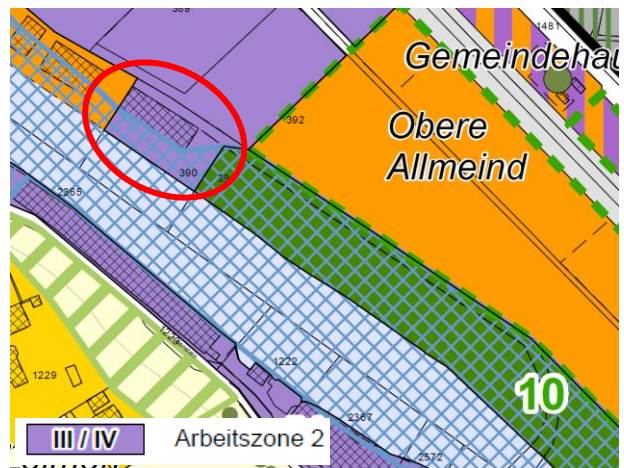
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgte für die betreffende Parzelle grösstenteils keine Änderung (mit Ausnahme der Gewässerraumfestlegung). Die Zonenbezeichnungen der vier Ortsteile wurden vereinheitlicht, weshalb die Gewerbezone neu Arbeitszone 2 genannt wird.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Die Antragstellerin geht davon aus, dass die Parzelle Nr. 390 der Grünzone zugeteilt wird. Dies ist jedoch nicht der Fall (Änderung aufgrund der Eingabe in der öffentlichen Mitwirkung im Juni 2015). Die Parzelle befindet sich nach wie vor grösstenteils in der Arbeitszone 2, lediglich der ehemalige Kanal wird aufgrund des Gewässerraumes von der Landwirtschaftszone in die Grünzone eingezont. Die Parzelle wird zudem mit der Gewässerraumzone teilweise überlagert.

Die Arbeitszone ersetzt die aktuell gültige Gewerbezone und ermöglicht weiterhin die aktuelle gewerbliche Nutzung.

Die Abstimmungsvorlage entspricht bereits dem Antrag.

2.22. Antrag Anja Dürst, Stüssihoschet 7, 8750 Riedern, betr. Zonierung im Gebiet Säge Ennenda

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Antrag eingereicht:

Die gesamte Parzelle Nr. 1234 GB Ennenda soll der Wohnzone 3 zugeteilt werden. Zumindest soll aber (zusätzlich zum südwestlichen Teil) auch der östliche Teil von Parz. Nr. 1234 GB Ennenda (in der Revisionsvorlage vorgesehen als Arbeitszone 1) der Wohnzone 3 zugeteilt werden.

Begründung der Antragstellerin

Gemäss der Revisionsvorlage soll die Parzelle Nr. 1234 Ennenda in 3 unterschiedliche Nutzungszonen aufgeteilt werden. Dies ist zwar auch im aktuellen Nutzungsplan von Ennenda der Fall, jedoch macht diese Aufstückelung des Grundstücks überhaupt keinen Sinn. Die heutige Zuordnung geschah anlässlich der Nutzungsplanrevision von 2003, als der damalige Eigentümer der besagten Liegenschaft, Christian Streiff, bereits 100 Jahre alt war und sich folglich gegen diese Aufteilung gar nicht wehren konnte, da er aufgrund seines hohen Alters diese Veränderungen gar nicht mitbekam.

In jenem Bereich, der jetzt gemäss der Revisionsvorlage der Arbeitszone 1 zugeteilt werden soll, befindet sich das Mehrfamilien-Wohnhaus „Säge“. Es ist angezeigt, dieses Wohnhaus der Wohnzone zuzuteilen, zumal in der Arbeitszone gemäss dem vorliegenden Entwurf der Bauordnung freistehende Wohnbauten nicht zulässig sind. Das bestehende Wohnhaus ist aber gerade eine solche freistehende Wohnbaute.

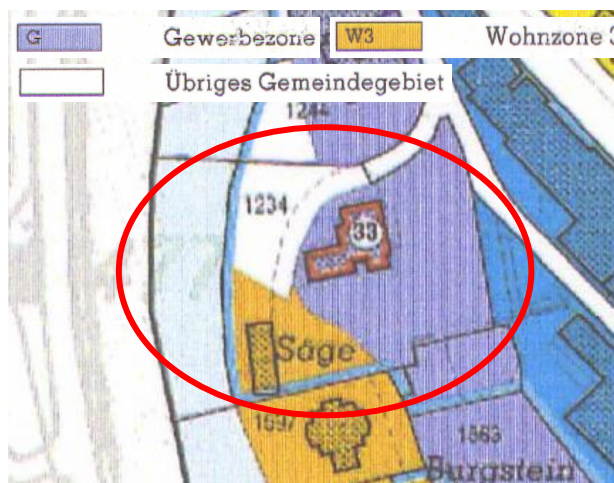
Der nordwestliche Teil, der jetzt gemäss der Revisionsvorlage der Grünzone zugeteilt werden soll, befindet sich gemäss dem aktuellen Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet. In der Grünzone, in welche dieser Bereich jetzt zugeteilt werden soll, legt der Gemeinderat nach Art. 26, Abs. 2, des Entwurfs der Bauordnung im Einzelfall fest, welche

Bauten zulässig sind. Klar ist aber, dass gemäss Anhang III des vorliegenden Entwurfs der Bauordnung keine Wohnbauten zulässig sind. Der besagte Teil von Parz. Nr. 1234 grenzt im Süden an ein längeres Gebiet entlang der Linth an, welches der Wohnzone zugeschrieben ist. Es macht keinen Sinn, nun in diesem nördlichen Bereich das Wohnen zu verbieten, zumal es sich um eine wunderschöne Wohnlage handelt.

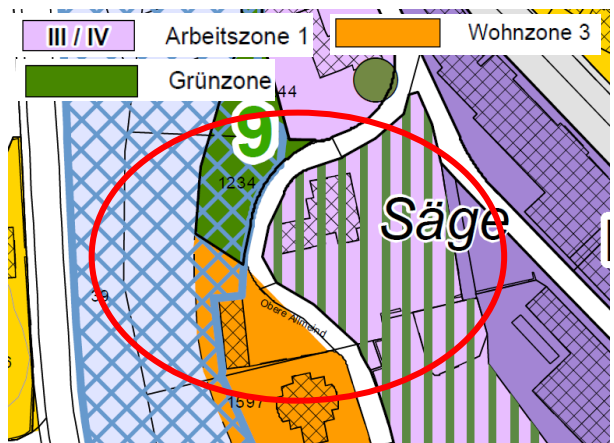
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Einzonung der Parzelle Nr. 1234 (Teil) vom übrigen Gemeindegebiet in die Grünzone sowie Überlagerung mit der Gewässerraumzone.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Die Parzelle erstreckt sich über Gewässer, Ufer, Strasse und Gebäude mit Umschwung. Aus diesem Grund ist keine einheitliche Zonierung möglich und auch nicht sinnvoll. Der nördliche Teil der Parzelle 1234 befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerraumes, weshalb diese Fläche gemäss der neuen Praxis der Grünzone zugeteilt wird.

Für das bestehende Gebäude besteht Bestandesgarantie, sodass dieses in seiner heutigen Nutzung bestehen bleiben, saniert und zeitgemäss erneuert werden kann.

Das Industrie-/Gewerbegebiet ist als einheitliche Fläche ausgeschieden und entspricht dem kommunalen Richtplan (Arbeitsgebiet).

Zum heutigen Zeitpunkt soll und kann keine Änderung der gewerblichen Nutzung erfolgen, denn das Areal ist gesamthaft bzw. in einem grösseren Zusammenhang zu betrachten.

Bei einer nächsten Revision kann das Areal gesamthaft überprüft werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.22 abzulehnen.

2.23. Antrag Anja Dürst, Stüssihoschet 7, 8750 Riedern, betr. Villa Streiff Ennenda im Verzeichnis schützenswerter Bauten

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Antrag eingereicht:

Das Mehrfamilien-Wohnhaus Sage („Villa Streiff“) ist aus dem Anhang IV des Entwurfs des Baureglements, Ziff. 33, zu streichen, so dass es nicht mehr als erhaltenswertes Gebäude gilt.

Begründung der Antragstellerin

Bei der sog. „Villa Streiff“ handelt es sich nicht um eine Villa, sondern um ein Mehrfamilienhaus. Bei der Kategorisierung als erhaltenswertes Gebäude sind verschiedene Fehler passiert. So ging der Denkmalschutz etwa davon aus, dass die Garteneinfassung aus dem 19. Jahrhundert stammt, und es wurde von einem Säulenportikus als Markierung des Haupteingangs gesprochen. Tatsache ist, dass auf Fotos von 1912 von einer Gartenanlage noch nichts zu sehen ist und dass sich der Haupteingang des Gebäudes immer auf der Seite der Linth und nie andernorts befunden hat. Erst Mitte des 20. Jahrhunderts wurden die Garteneinfassung sowie die Terrasse im 2. Stock durch den damaligen Bewohner dieser Wohnung, Christian

Streiff, gebaut, wobei die Terrasse mit zwei Säulen abgestützt und darunter eine Treppe angebracht wurde als Ausgang in den Garten. Es ist also keineswegs so, dass die erhaltenswerte Bausubstanz des Gebäudes aus dem 19. Jahrhundert stammt, weshalb es diesen Schutz auch gar nicht verdient.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Bauordnung Anhang IV, Beibehaltung erhaltenswertes Gebäude Nr. 33 (Villa Streiff).

Auszug Bauordnung

Anhang IV Schützenswerte Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda, 17.6.2003
--

Erhaltenswerte Gebäude

33. Villa Streiff 34. Villa Burgenstein
--

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Gebäude ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda als „erhaltenswerte Baute“ bezeichnet. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision hat keine Überprüfung des Verzeichnisses stattgefunden, da das kantonale Inventar der schützenswerten Bauten noch in der Genehmigung ist.

Anhang IV der neuen Bauordnung gilt somit als Übergangsbestimmung, bis der Kanton sein Inventar überarbeitet hat.

Bei einer späteren Überarbeitung des kommunalen Verzeichnisses werden sämtliche Bauten gemäss Anhang IV der Bauordnung bezüglich Schutzstatus überprüft.

Der Gemeinderat strebt eine Gleichbehandlung aller Eigentümer solch geschützter Objekte an, daher ist eine Anpassung des Verzeichnisses im Rahmen einer späteren Gesamtüberarbeitung durchzuführen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.23 abzulehnen.

2.24. Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750 Glarus, betr. Waldbezeichnung im Gebiet Halten in Glarus

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Antrag / Einsprache gegen Antrag Nr. 48 im „Bericht des GR zu den Einsprachen“

Auf die Aufforstung im geplanten Ausmass im Halten ist zu verzichten.



Abbildung: Geplante Aufforstungsfläche
(Quelle: Bericht zu den Einsprachen, Gemeinde Glarus)

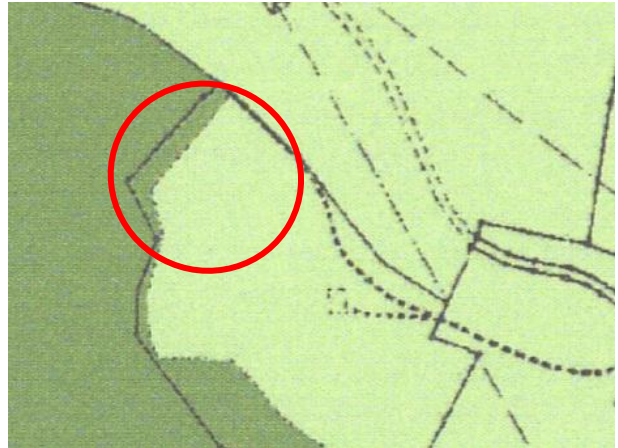
Begründung des Antragstellers

Die geplante Aufforstung im Gebiet „Halten“ reicht im unteren Bereich zu nahe an die Hauptleitung der Haltenbrunnen-Korporation. Sollten die heranwachsenden Bäume bei einem Sturm fallen, ist die Gefahr gross, dass diese Leitung durch die fallenden Bäume bzw. durch das mitgerissene Wurzelwerk Schaden nimmt. Reparaturen in diesem Gebiet oder eine allfällige Leitungsverlegung in die unten liegende Strasse würden sehr kostspielig. Sollte die Aufforstung trotzdem erfolgen, würde die Haltenbrunnen-Korporation Regress auf die Gemeinde nehmen und die entstehenden Kosten auf diese abwälzen.

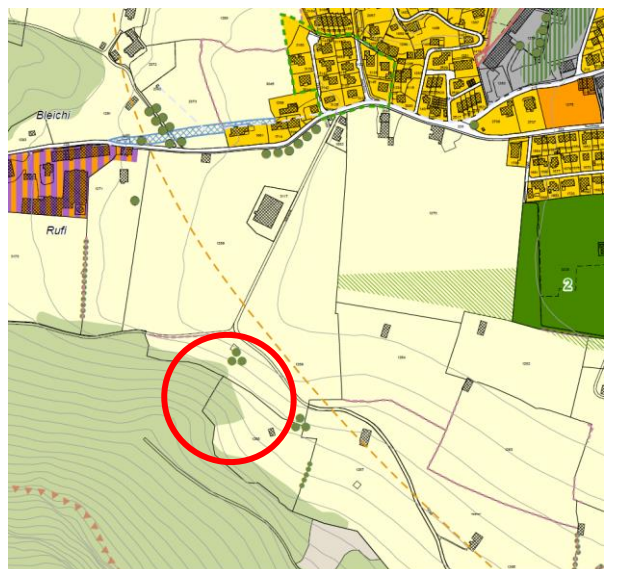
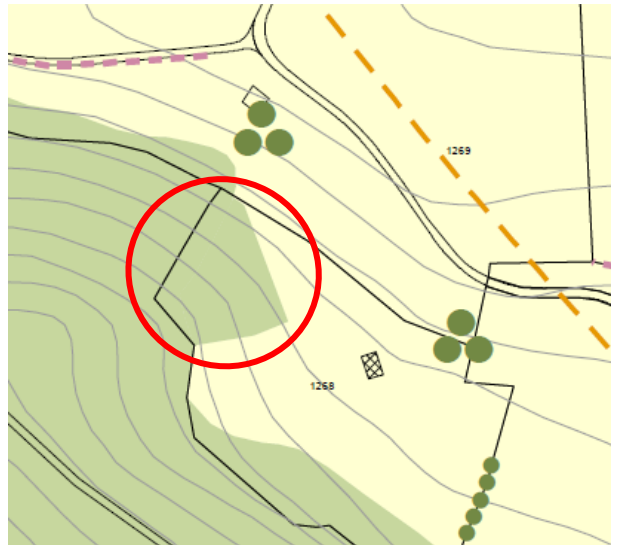
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Geringfügige Anpassung der Waldausscheidung (Orientierungsinhalt) aufgrund der geplanten Aufforstung.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitte Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um einen Antrag gegen die geplante Aufforstung und nur indirekt um einen Antrag zur Nutzungsplanung.

Wie bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage bzw. im Bericht zu den Einsprachen erwähnt, ist Wald im Zonenplan nur orientierender Inhalt. Dieser kann daher nicht im Nutzungsplanverfahren festgelegt werden. Ausserhalb der Bauzone bestimmt die Waldgesetzgebung, wo effektiv Wald ist. Es ist aber vertretbar, unmittelbar bevorstehende Aufforstungen im Zonenplan zu berücksichtigen (orientierende Waldsignatur). Die Aufforstung gilt, da ihr eine wichtige Schutzfunktion zukommt, auch ohne das erforderliche Bestandesalter als Wald im Sinne des Waldgesetzes.

Der Orientierungsinhalt des Zonenplans ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage. Der Antrag kann deshalb nicht in der vorliegenden Form an der Gemeindeversammlung behandelt werden.

Zur geplanten Aufforstung besteht ein übergeordnetes, öffentliches Interesse, denn der Hang muss gegen Schneerutsch gesichert werden. Mehrmals jährlich bestehen in diesen Bereichen Lawinengefahren für Fussgänger. Auf diesen Flächen sollen daher Lawinenverbauungen gemacht werden.

Die Baukommission der Gemeinde Glarus hat in der Sitzung vom 5. Juli 2016 die Baubewilligung erteilt. Der Kanton hat in seiner Stellungnahme das Vorhaben als zonenkonform beurteilt. Im Prinzip könnte heute bereits mit dem Bau begonnen werden. Ein Abwarten der Revision Nutzungsplanung, bis diese rechtskräftig ist, ist vom Grundsatz nicht notwendig.

Die Gemeinde hat mit dem Antragsteller die Sachlage geklärt. Der Antragssteller ist mit dem Vorgehen einverstanden und hat auf ein Eingehen auf den Antrag verzichtet.

Über den Antrag kann nicht abgestimmt werden, da die Thematik nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage ist (Wald ist nur orientierender Inhalt der Nutzungsplanung).

2.25. Antrag Gabriel Weber-Grögli, Hinterbühl 5, 8754 Netstal, betr. Hecken/Lesesteinwälle beim Grossgadenguet

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Auf den Parzellen Wickhausen, Bühl, Breite (Parz. Nrn. 811, 812, 819) sind die alten Steinmauern nur als Lesesteinwälle (T015, T017, T018, T019) im Landschaftsinventar einzutragen

gen und nicht noch zusätzlich als Hecken (H028, H029, H030, H031).

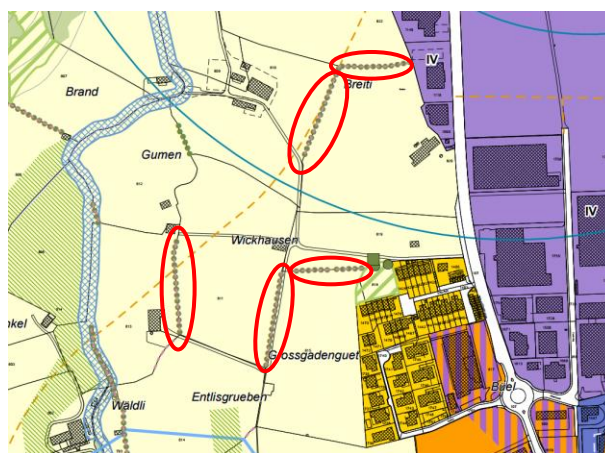
Begründung des Antragstellers

Es handelt sich hier um bestockte Lesesteinwälle und nicht um Lesesteinwälle mit einer zusätzlichen Hecke.

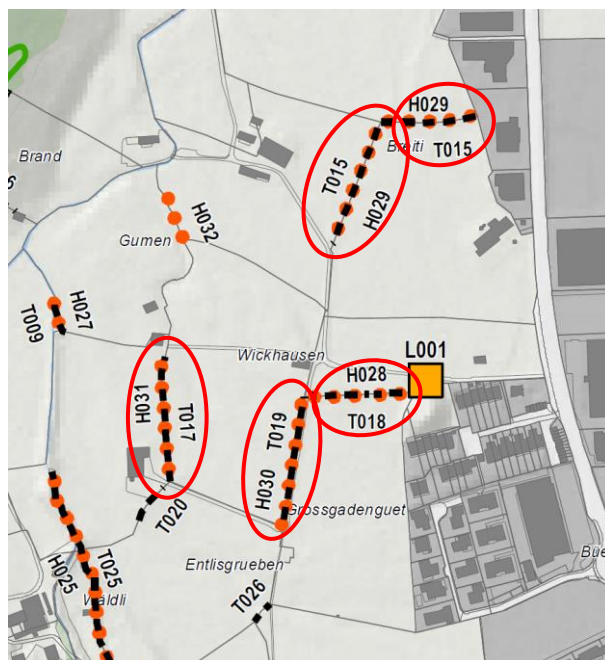
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Festlegung Hecken und Trockenmauern im Zonenplan, gestützt auf das kommunale Verzeichnis Natur und Landschaft.

Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Ausschnitt Verzeichnis Natur und Landschaft



Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antragsteller wünscht eine Anpassung im Verzeichnis Natur und Landschaft. Dieses liegt nicht zur Beschlussfassung vor. Der Gemeinderat geht davon aus, dass der Antragsteller auch den Zo-

nenplan anpassen möchte (keine Hecken bei den fraglichen Trockenmauern / Lesesteinwällen).

Hecken bei Lesesteinwällen dürfen und sollen regelmässig auf den Stock zurückgeschnitten werden

Bei Trockenmauern/Lesesteinwällen sind bestehende Hecken öfters problematisch; Wurzeln können intakte Trockenmauer beeinträchtigen, bei einem dichten Bewuchs sind die Trockenmauern / Lesesteinwälle als Landschaftsobjekt nicht mehr sichtbar und zudem sind die Trockenmauern / Lesesteinwälle mit starkem Bewuchs oft auch ökologisch weniger wertvoll. **Es ist deshalb erwünscht, dass die Trockenmauern / Lesesteinwälle regelmässig gepflegt, repariert und Hecken regelmässig zurückgeschnitten werden. Das regelmässige „auf den Stock schneiden“ von Hecken entlang von Trockenmauern / Lesesteinwällen ist aus diesem Grund erwünscht und gemäss Entwurf Bauordnung (Art. 46) Glarus explizit zulässig.**

Definition Hecken durch übergeordnetes Recht

Eine längliche Anordnung von Gehölzen, die nur wenige Meter breit ist, gilt als Hecke (Definition gemäss Bundesgerichtsurteilen). Gemäss der im Kanton Glarus gebräuchlichen Definition gilt eine „Gebüschreihe in der Landschaft“ als Hecke. Beide sehr ähnlichen Definitionen gelten im Grundsatz unabhängig davon, warum und wie diese Hecke entstanden ist, aus welchen Gehölzen/Gebüsch die Hecke besteht und ob die Hecke entlang einer Trockenmauer oder einer Strasse verläuft.

Auf der Basis dieser Definition wurde die Hecken in der Gemeinde Glarus erfasst (inventarisiert). Diese Inventarisierung deckt sich weitgehend mit dem Entwurf des kantonalen Verzeichnisses und auch mit dem rechtskräftigen Zonenplan Ennenda, in welchem Hecken auch entlang von Steinmauern und Lesesteinwällen unter Schutz gestellt wurden.

Hecken sind gemäss Bundesgesetzen (Jagd-, Natur- und Heimatschutzgesetz) sowie gemäss kant. Natur- und Heimatschutzgesetz grundsätzlich geschützt. Gemäss kant. Natur- und Heimatschutzverordnung sind zudem auch Trockenmauern und sinngemäss Lesesteinwälle geschützte Biotope. **Auch wenn die betreffenden Hecken aus dem Zonenplan entfernt würden, wären die vorhandenen Gehölze somit in ihrem Bestand geschützt.**

Der Vorteil im Eintrag im Zonenplan liegt wie bereits erwähnt darin, dass die Hecken bei Le-

sesteinwällen jährlich und auf der ganzen Länge zurückgeschnitten werden können (Art. 46).

Direktzahlungsverordnung hat andere Funktion als die Nutzungsplanung

In der Direktzahlungsverordnung des Bundes werden Mindestanforderungen an Hecken definiert, für welche Direktzahlungen möglich sind. Diese Festlegung hat aber nichts mit der Heckendefinition gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz oder gemäss Jagdgesetz zu tun. Bestehende Plangrundlagen, in welchen nur qualitätsvolle Hecken gemäss Direktzahlungsverordnung dargestellt werden, sind deshalb für die Unterschutzstellung nicht relevant.

Gesamtsicht der Ortsplanung

Grundsätzlich möchte der Gemeinderat, gestützt auf die Vorgaben der Richtplanung, die Glarner Landschaft im aktuellen Zustand erhalten, wobei die Hecken, Trockenmauern und Lesesteinwälle einen wichtigen Teil beisteuern. In der Mitwirkung und bei der Auflage wurden die Landwirte intensiv einbezogen und es wurde eine zurückhaltende Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben praktiziert. Änderungen bei den Hecken, Trockenmauern und Lesesteinwällen können von Gemeinde und Kanton auch weiterhin in begründeten Fällen bewilligt werden (Ersatz Hecke an einem neuen Standort).

Hat ein Grundeigentümer das Ziel, zum besseren Schutz der Trockenmauer/Lesesteinwall eine bestehende Hecke samt Wurzelstöcken zu entfernen, kann dies bei verschiedenen Objekten durchaus sinnvoll sein und durch Kanton und Gemeinde mit entsprechenden Auflagen geprüft und bewilligt werden.

Der Gemeinderat ist deshalb der Ansicht, dass die aktuelle Festlegung der Hecken im Zonenplan ausgewogen und sinnvoll ist und den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.25 abzulehnen.

2.26. Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Hecken im Gebiet Dachsiggen/Brand

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Auf eine Ausscheidung als Hecke ist zu verzichten / Auf der im Beiblatt eingezeichneten Strecke ist auf die Zone „Hecken, Ufergehölz“ zu verzichten.

Abschnitt Brandbach: Parzellen 828, 823, Gemeinde Glarus / Dorf Netstal

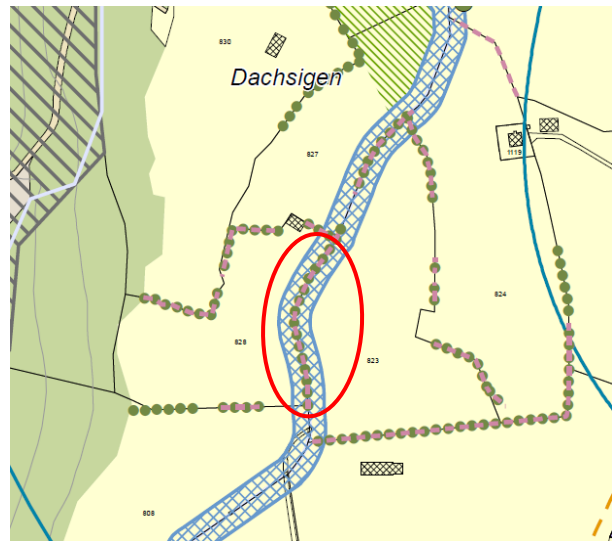
Begründung des Antragstellers

Beim rechten Bachufer auf der Parzelle 823 ist innerhalb des Gewässerraumes ein Spierstaudensaum im Rahmen der Vernetzungsmassnahmen angelegt worden. Zusammen mit der Uferverbauung ergibt dies eine botanisch wertvolle Massnahme, die vor allem seltenen Schmetterlingsarten, deren Raupen auf Brennnesseln angewiesen sind, zu Gute kommt. Allfälliges Ufergehölz ist in diesem Fall schädlich! Das vorhandene Gehölz rechtfertigt niemals eine Unterstellung im bundesrechtlichen Sinn. Der bemängelte Abschnitt ist die grösste Fehlbeurteilung auf sämtlichen von mir bewirtschafteten Parzellen, handelt es sich beim Gehölz doch um Eschen und in zwei Fällen um Schmetterlingsflieder, die allenfalls eliminiert jedoch nicht unter Schutz zu stellen sind. Die Schmetterlingsflieder sind in der Zwischenzeit eliminiert worden. Die Bekämpfung des Japan Knöterich ist mittels Abdeckung in der Zwischenzeit erfolgt, kann jedoch jederzeit von der Gemeinde übernommen werden. Auf das unter Schutzstellung von Säumen durch die Gemeinde ist in jedem Fall zu verzichten, da sich unter diesen Umständen kaum noch Landwirte und Grundeigentümer mehr finden lassen, die solche Säume zur Verfügung stellen. Säume im Rahmen der Vernetzung sind vertraglich auf 8 Jahre beschränkt und nicht für die nächsten 100 Jahre zu erhalten. Der Wandel der Zeit zeigt dies bildlich (Bauboom).

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Festlegung Hecken und Trockenmauern im Zonenplan.

Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Die bestehenden Gehölze im beantragten Abschnitt wurden als Hecken beurteilt (grösstenteils entlang Lesesteinwällen). Diese Beurteilung deckt sich mit früheren Aufnahmen, historischen Bildern und Inventaraufnahmen des Kantons.

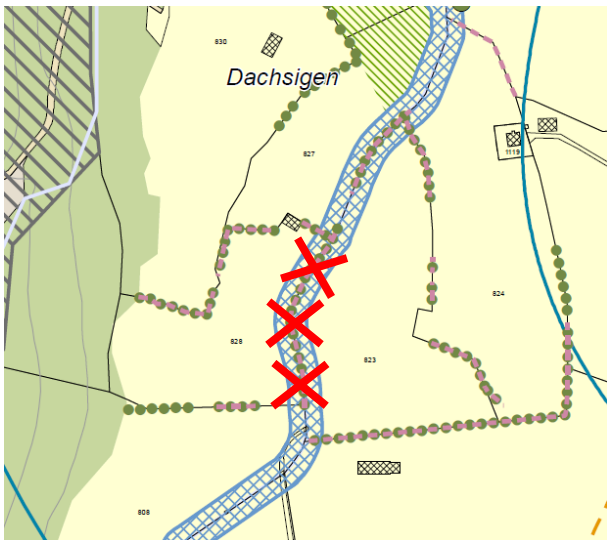
Bei einer nachträglichen Überprüfung waren die Gehölzstrukturen im beantragten Abschnitt nur noch in geringer Ausprägung vorhanden. Gemäss Aussage des Eigentümers und Antragsstellers wurde im Rahmen eines Vernetzungsprojektes ein Spierstaudensaum angelegt und verschiedene Gehölze wurden entfernt.

Die Auflockerung von Ufergehölzen entlang von Fliessgewässern bzw. der abschnittsweise Ersatz von Gehölzen beispielsweise durch einen Schilf- oder Spierstaudensaum ist aus ökologischen Gründen zumindest in gewissen Abschnitten erwünscht. Die kantonale Bewilligung eines solchen Vernetzungsprojektes (Entfernung Ufergehölz) kann somit als bewilligte Rodung beurteilt werden.

Aus diesem Grund kann der Antrag aus Sicht des Gemeinderates teilweise gutgeheissen werden.

Die Signatur Hecke inkl. Lesesteinwall auf der Grenze 828/823 entlang des Brandbaches soll entfernt werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die anderen Gehölze in diesem Gebiet werden aber weiterhin als Hecken beurteilt.



Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.26 teilweise anzunehmen und die Nutzungsplanung in diesem Punkt gemäss Stellungnahme des Gemeinderates zu ändern.

2.27. Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Hecken im Gebiet Dachsigen/Brand

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Die auf Blatt 2 und 3 eingezeichneten Hecken sind aus rechtlichen Gründen (fehlendes Bundesrecht) sowie der fehlenden Verhältnismässigkeit nicht zu verzeichnen.

Abschnitt 1: Grenze Parzelle 823, 824, Gemeinde Glarus / Dorf Netstal

Abschnitt 2: Grenze Parzelle 824, 825, Gemeinde Glarus / Dorf Netstal

Begründung des Antragstellers

Blatt 2, Punkt 1: Lesesteinwall mit ausschliesslich Eschen. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit ist auf eine Ausscheidung zu verzichten.

Blatt 2, Punkt 2: Die Lesesteinmauer entlang des Fahrtweges besteht ja zur Hälfte aus einem Lesesteinmauerwall und einer Lesesteinmauer (trocken gemauerte Lesesteinmauer). Durch ihre Lage entlang des Fahrtweges ist eher eine Sanierung der baufälligen Mauer durch den Zivilschutz oder an-

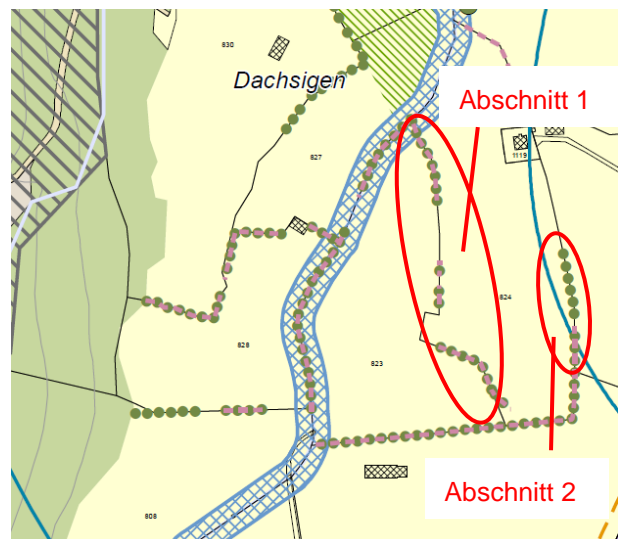
deren Freiwilligen angesagt. Bei diesen Sanierungen werden auch immer, und in jedem Fall schnellwachsende, Büsche entfernt. Da es sich beim Gehölz im Abschnitt 2, Blatt 2 fast ausschliesslich um Eschen handelt, ist auf eine Ausscheidung zu verzichten.

Blatt 2, Punkt 3: Weitgehend intakte, sorgfältig gefügte Lesesteinmauer mit wenig Gehölz. In den letzten Jahren sind aus dieser Mauer wachsende, schädliche Eschen von mir als Pächter zurückgestutzt worden. Botanisch wertvolle Büsche wie Schwarzdorn, Weissdorn, Vogelbeeren und Pfaffenhütchen sind für die Mauern kaum ein Problem.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Festlegung Hecken und Trockenmauern im Zonenplan.

Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Die erwähnten Beilagen (Blatt 2 und 3) liegen dem Gemeinderat nicht vor. Anhand der Beschreibung des Antragstellers wird davon ausgegangen, dass es sich um die oben eingezeichneten Hecken handelt.

Die bestehenden Gehölze im beantragten Abschnitt wurden als Hecken beurteilt (grösstenteils entlang Lesesteinwällen). Diese Beurteilung deckt sich mit früheren Aufnahmen, historischen Bildern und Inventaraufnahmen des Kantons.

Weitere Ausführungen vgl. Stellungnahme zum Antrag 2.25.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.27 abzulehnen.

2.28. Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Bestimmungen zu Natur- und Landschaftsobjekten

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Anpassung Bauordnung Art. 46 wie folgt:

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Natur- und Landschaftsobjekte sind geschützt. Dazu zählen Landschaftsobjekte, wie grosse Steinblöcke, historische Fundstellen, Quellen und Denkmäler. Naturobjekte, wie Trockenmauern und Lesesteinwälle mit oder ohne Bewuchs (Lebhäge und Einzelstauden) keine Hecken und Säume. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen nach DZV, Voraussetzung für Biodiversitätsförderflächen der Qualitätsstufe 2, sowie Einzelbäume, Obstgärten und Ahornselven. Von dieser Regel ausgenommen sind Stauden und Lebhäge entlang von Trockenmauern und Lesesteinwällen. Lebhäge ohne Lesesteinmauer oder der Lesesteinwall sind nach der im Kanton Glarus geltenden Regelung bei der Landschaftsqualität zu beurteilen.

² Die geschützten Natur- und Landschaftsobjekte dürfen weder beseitigt, noch durch andere Massnahmen, die das Objekt gefährden, beeinträchtigt werden.

³ Naturobjekte sind fachgerecht zu unterhalten. Bei natürlichen Abgängen sind die jeweiligen vereinbarten Verträge im Rahmen der Natur- und Heimatschutzverordnung massgeblich.

⁴ Hecken über 20 m Länge dürfen pro Jahr maximal auf die Hälfte der Länge auf den Stock gesetzt werden. Von dieser Regel ausgenommen sind Hecken entlang von Trockenmauern und Lesesteinwällen.

⁵ Alle Veränderungen, mit Ausnahme der fachgerechten Pflege und der Erneuerung von Obstgärten und Ahornselven, sind bewilligungspflichtig.

⁶ Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Objektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat unter Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde, die bei einzelnen Natur- und Landschafts-

objekten erforderlich ist, eine entsprechende Bewilligung mit Auflagen erteilen und Ersatzmassnahmen verlangen.

Begründung des Antragstellers

Angesichts der zahlreichen, schützenswerten Objekten ist eine Fokussierung auf die Stärken ein Muss. Jede andere Lösung ist weder personell noch finanziell möglich. Allein die Auflistung der Mauern und Lesesteinwälle die saniert werden sollten, ist eine Generationenaufgabe. Ein erheblicher, zusätzlicher Aufwand für die Freihaltung der Trocken- und Feuchtwiesen ist ebenfalls ausgewiesen. Bei der Bekämpfung der Neophyten hat die öffentliche Hand kläglich versagt (Gemeinde, Kanton, SBB, Linthverwaltung). Eine Ausdehnung der Biodiversitätsflächen ohne die konsequente Bekämpfung der Neophyten ist aus Sicht der Landwirtschaft undenkbar, weil Neophyten und das Jakobs Kreuzkraut gerade diese Flächen sehr stark bedrohen. Bei den Förderflächen Futterbau ist der Fokus auf deren Erhalt in der Flächengrösse zu richten.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Bauordnung Art. 46, Natur- und Landschaftsobjekte

Art. 46

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Natur- und Landschaftsobjekte sind geschützt. Dazu zählen Landschaftsobjekte, wie grosse Steinblöcke, historische Fundstellen, Quellen und Denkmäler sowie Naturobjekte wie Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Trockenmauern, Obstgärten und Ahornselven.

² Die geschützten Natur- und Landschaftsobjekte dürfen weder beseitigt, beschädigt noch durch andere Massnahmen, die direkt oder indirekt das Objekt gefährden, beeinträchtigt werden.

³ Naturobjekte sind fachgerecht zu unterhalten und bei ihrem natürlichen Abgang in der Regel durch den Eigentümer zu ersetzen. Obstbaumbestände und Ahornselven sind in ihrer Gesamtzahl, respektive in ihrer Ausdehnung zu erhalten, wobei bei Pflegemassnahmen die markanten, älteren Ahornbäume zu erhalten sind.

⁴ Hecken über 20 m Länge dürfen pro Jahr maximal auf die Hälfte der Länge auf den Stock gesetzt werden. Von dieser Regel ausgenommen sind Hecken entlang von Trockenmauern und Lesesteinwällen.

⁵ Alle Veränderungen, mit Ausnahme der fachgerechten Pflege und der Erneuerung von Obstgärten und Ahornselven, sind bewilligungspflichtig.

⁶ Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Objektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat unter Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde, die bei einzelnen Natur- und Landschaftsobjekten erforderlich ist, eine entsprechende Bewilligung mit Auflagen erteilen und er kann Ersatzmassnahmen verlangen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat geht davon aus, dass der Antragsteller Art. 46 der Bauordnung wie folgt anpassen möchte:

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Natur- und Landschaftsobjekte sind geschützt. Dazu zählen Landschaftsobjekte, wie grosse Steinblöcke, historische Fundstellen, Quellen und Denkmäler **sowie ~~Naturobjekte wie Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Trockenmauern, Obstgärten und Ahornselven.~~ Naturobjekte, wie Trockenmauern und Lesesteinwälle mit oder ohne Bewuchs (Lebhäge und Einzelstauden) keine Hecken und Säume. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen nach DZV, Voraussetzung für Biodiversitätsförderflächen der Qualitätsstufe 2, sowie Einzelbäume, Obstgärten und Ahornselven. Von dieser Regel ausgenommen sind Stauden und Lebhäge entlang von Trockenmauern und Lesesteinwällen. Lebhäge ohne Lesesteinmauer oder der Lesesteinwall sind nach der im Kanton Glarus geltenden Regelung bei der Landschaftsqualität zu beurteilen.**

² Die geschützten Natur- und Landschaftsobjekte dürfen weder beseitigt, ~~beschädigt~~ noch durch andere Massnahmen, die ~~direkt oder indirekt~~ das Objekt gefährden, beeinträchtigt werden.

³ Naturobjekte sind fachgerecht zu unterhalten **und ~~bei ihrem natürlichen Abgang in der Regel durch den Eigentümer zu ersetzen. Bei natürlichen Abgängen sind die jeweiligen vereinbarten Verträge im Rahmen der Natur- und Heimatschutzverordnung massgeblich. Obstbaumbestände und Ahornselven sind in ihrer Gesamtzahl, respektive in ihrer Ausdehnung zu erhalten, wobei bei Pflegemassnahmen die markanten, älteren Ahornbäume zu erhalten sind.~~**

⁴ Hecken über 20 m Länge dürfen pro Jahr maximal auf die Hälfte der Länge auf den Stock gesetzt werden. Von dieser Regel ausgenommen sind Hecken entlang von Trockenmauern und Lesesteinwällen.

⁵ Alle Veränderungen, mit Ausnahme der fachgerechten Pflege und der Erneuerung von Obstgärten und Ahornselven, sind bewilligungspflichtig.

⁶ Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Objektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat unter Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde, die bei einzelnen Natur- und Landschaftsobjekten erforderlich ist, eine entsprechende Bewilligung mit Auflagen erteilen und ~~er kann~~ Ersatzmassnahmen verlangen.

Korrektur Abs. 6 ist sinnvoll

Die redaktionelle Anpassung im Absatz 6 ist sinnvoll und soll durchgeführt werden. Die übrigen Änderungsanträge von Art. 46 werden als nicht zweckmässig erachtet. Dies aus folgenden Gründen:

Definition Hecken ist übergeordnet geregelt

Es ist nicht möglich, einen in den übergeordneten Gesetzen benutzten Begriff (konkret der Begriff „Hecke“) in der Bauordnung abweichend zu definieren. Würde die Gemeinde nur einen Teil der Hecken (gemäss Antrag nur qualitativ wertvolle Hecken, die nicht entlang von Trockenmauern verlaufen) unter kommunalen Schutz stellen, wären alle anderen Hecken weiterhin unter nationalem bzw. kantonalem Schutz. Die Gemeinde kann jedoch nicht festlegen, dass nur gewisse Hecken als Hecken gelten. Falls der Antrag angenommen würde, bestünde ein Artikel in der Bauordnung, der nicht mehr mit Festlegungen im Zonenplan übereinstimmt (insb. Hecken entlang von Trockenmauern sind weiterhin im Zonenplan festgelegt).

Keine Verknüpfung mit Direktzahlungsverordnung

Wie bereits ausgeführt, sind die Vorgaben der Direktzahlungsverordnung nicht deckungsgleich mit der gesetzlichen Definition aus dem übergeordneten Recht des Naturschutzes und haben auch eine ganz andere Funktion (Vorgaben der Direktzahlungen). Art. 46 der Bauordnung entspricht den gesetzlichen Vorgaben, er ist mit dem Zonenplan kongruent und bewusst kurz gehalten. Der Gemeinderat sieht daher keine Vorteile in einer Spezifizierung und Verknüpfung mit den Direktzahlungsregelungen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.28 teilweise anzunehmen und Abs. 6 der Bauordnung wie folgt zu ändern:

⁶ Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Objektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat unter Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde, die bei einzelnen Natur- und Landschaftsobjekten erforderlich ist, eine entsprechende Bewilligung mit Auflagen erteilen und ~~er kann~~ **allfällige** Ersatzmassnahmen verlangen.

2.29. Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Verzeichnis Natur und Landschaft

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Das Verzeichnis Natur und Landschaft ist als ungeeignet für die Gemeinde Glarus zurückzuweisen.

Begründung des Antragstellers

Kapitel 3.4 (Verzeichnis Natur und Landschaft) bestraft alle jene Landwirte und Grundeigentümer, die in den letzten 20 bis 30 Jahren gratis die Arbeit verrichtet haben. In Netstal Nord ist klar ersichtlich, dass systematisch in der Bestandesaufnahme jede Staude zu einer Hecke umgewandelt worden ist.

Landwirte, die eine Nulltoleranz bei den Stauden gefahren sind, wurden auch nicht bestraft dafür. Im Gegensatz zu den Trocken- und Feuchtwiesen sind die Hecken in unserem Kanton nie finanziell unterstützt worden. Anträge der Bauern wurden möglichst unter fadenscheinigen Begründungen abgelehnt. Der Vollzug des Natur- und Heimatschutzgesetzes (Hecken) wurde, entgegen dem gesetzlichen Auftrag, unter dem Vorwand, es habe genügend Stauden, nicht vollzogen. Der einzige Beitrag war ein rigides Gesetz bei der Beseitigung des Holzes (verbrennen) sowie teure Inventare und Verzeichnisse. Dass nun jeder stehengelassene Strauch in der Zonenplanung als Hecke deklariert wird, um deren Bewirtschaftungsvorschriften durchzusetzen (3.4: Seite 10, Vorschrift gemäss Chem RRV für Hecken) widerspricht jedem Rechtsgrundsatz. Angesichts dieser Vorgehensweise des Kantons und der Gemeinde ist jeder Fortschritt bei der Vernetzung ausgeschlossen, da bei den betroffenen Landwirten das Vertrauen endgültig fehlen wird. Das Verzeichnis Natur und Landschaft ist als ungeeignet für die Gemeinde Glarus zurückzuweisen.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Der Antrag betrifft keine Massnahme aus der Nutzungsplanung sondern, das Verzeichnis Natur und Landschaft.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gestützt auf Artikel 12 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung müssen die Gemeinden

Verzeichnisse der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung erarbeiten.

Die Gemeinde Glarus ist dieser Pflicht nachgekommen. Das Verzeichnis ist als Arbeitsgrundlage für die Gemeinde zu verstehen und ist nicht grundeigentümergebunden. Es ist nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung und liegt daher nicht zur Abstimmung vor.

Gestützt auf das Verzeichnis wurden die geschützten Natur- und Landschaftsobjekte im Zonenplan festgelegt.

Über den Antrag kann nicht abgestimmt werden, da das Verzeichnis Natur und Landschaft nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage ist.

2.30. Anträge betreffend Rückstellung Ausscheidung von Gewässerräumen ausserhalb Siedlungsgebiet

Ausgenommen Löntsch und Linth:

Gabriel Weber-Grögli, Hinterbühl 5, 8754 Netstal

Walter Schnyder, Unterbergen 1, 8754 Netstal

Jakob Hefti-Weber, Mettlen 1, 8754 Netstal

Weitere:

Jakob Schnyder, Mattstrasse 5, 8754 Netstal

Fritz Waldvogel, Gerbistrasse, 8755 Ennenda

Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal

Antrag

Die Antragsteller haben folgenden Antrag eingereicht:

Rückstellung der Ausscheidung von Gewässerräumen ausserhalb des Siedlungsgebiets (ausgenommen Löntsch und Linth).

Begründung der Antragsteller

1. Im Bundesrecht wird die Verordnung zum Gewässerschutzgesetz revidiert. Die zu erwartenden Änderungen sind für alle Gemeinden verbindlich, deshalb macht ein Vorgreifen keinen Sinn.

2. Zurzeit läuft die Vernehmlassung zur Revision der Verordnung des Gewässerschutzgesetzes. Die revidierte Verordnung wird 2017 umgesetzt, damit die revidierte Verordnung in der Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus umgesetzt werden kann, muss die Ausscheidung der Gewässerräume zurückgestellt werden.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Festlegung des Gewässerraums / Ausscheidung von Gewässerraumzonen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Klarer gesetzlicher Auftrag

Gemäss der Gewässerschutzverordnung sind die erforderlichen Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen. Der Kanton Glarus hat im Raumentwicklungs- und Baugesetz ausdrücklich festgelegt, dass die Gewässerräume in den laufenden Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden mit Gewässerraumzonen umzusetzen sind.

Da die Gemeinde Glarus die Nutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet revidiert, ist es zwingend, dass auch die Gewässerräume innerhalb **und** ausserhalb der Siedlung festgelegt werden. Mit anderen Worten: ohne Gewässerraumfestlegung entspricht die vorliegende Nutzungsplanung nicht den gesetzlichen Anforderungen (Bedingung für die Genehmigungsfähigkeit).

Striktere Übergangsbestimmungen

Solange die Festlegung der Gewässerräume nicht umgesetzt ist, gelten die Übergangsbestimmungen (RBG Art. 54), welche strikter zu beurteilen sind als die vorliegende Gewässerraumzone.

Mit den Übergangsbestimmungen gelten bereits heute bis zehn Meter breitere Gewässerräume und für die Düngeverbotsabstände müssen die Böschungen der Gewässer aufgerechnet werden. Mit den Übergangsbestimmungen gelten zudem die gleichen Feststellungskriterien, ob ein Gewässer vorliegt oder nicht. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume werden für die Landwirtschaft die bestmöglichen Voraussetzungen geschaffen (kleinste Bau- und Düngeabstände).

„Sehr kleine Gewässer“ bereits ausgeschlossen

Mit der laufenden Revision der Gewässerschutzverordnung wird beabsichtigt, bei „sehr kleinen Fliessgewässern“ auf einen Gewässerraum verzichten zu können. Dies wurde aber auch ohne Festlegung in der Gewässerschutzverordnung bereits dementsprechend in vielen Kantonen so interpretiert und auch entsprechend umgesetzt. In der Gemeinde Glarus wurden bei kleinen Gewässern (Rinnsale gemäss Grundbuchplan) und bei fast allen Gewässern, die nicht in der Landestopografiekarte enthalten sind, auf einen Gewässerraum verzichtet.

Der Gemeinderat anerkennt den besseren Schutz der Gewässer angesichts der wichtigen Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz, aber auch für einen besseren Hochwasserschutz und für die Qualität des Grundwassers. Er ist sich aber bewusst, dass die aktuelle gesetzliche Umsetzung nicht in allen Situationen passend ist und dass die Gewässerräume die landwirtschaftliche Nutzung teilweise zusätzlich einschränken, respektive die vorgesehenen finanziellen Entschädigungen diese Einschränkung nicht immer genügend ausgleichen können. Bei der Ortsplanung wurden deshalb die rechtlichen und planerischen Spielräume zu Gunsten der Landwirtschaft bestmöglich genutzt. Während der Mitwirkung und öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung wurden auf Antrag der Grundeigentümer kleinere Anpassungen – im Rahmen des rechtlich Möglichen – vorgenommen.

Verzicht auf Festlegung Gewässerräume wäre fatal

Ein Verzicht auf die Festlegung der Gewässerräume im ganzen Gemeindegebiet (inkl. Siedlung) hätte insbesondere für das Baugebiet erhebliche Auswirkungen und könnte vielerorts die Bebauung und teilweise auch bereits die Renovation von Bauten massiv einschränken und verhindern. Ein Verzicht der Gewässerraumfestlegung ausserhalb Baugebiet (gemäss Antrag mit Ausnahme Löntsch und Linth) ist aus fachlicher und gesetzlicher Sicht nicht nachvollziehbar zu begründen und gefährdet die Genehmigung der laufenden Ortsplanungsrevision. Zudem ist eine spätere Wiederaufnahme der Planung aufwändig und kostenintensiv: Ob dann zumal eine so pragmatische Lösung – wie aktuell vorliegend – möglich ist, darf zudem bezweifelt werden. Der Gemeinderat sicherte zudem bereits zu, dass er die aktuelle Festlegung der Gewässerräume überprüfen und überarbeiten wird, falls sich die gesetzlichen Vorgaben zu Gunsten weniger oder kleinerer Gewässerräume ändern sollten.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.30 abzulehnen.

2.31. Antrag Matthias Kubli-Hauser, Landstrasse 16, 8754 Netstal, betr. Teilverzicht Gewässerräume

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Verzicht auf einen Gewässerraum

(im Abschnitt Brandbach).

Begründung des Antragstellers

Temporäre Wasserführung: Es ist eine Tatsache, dass der Brandbach, der von der Altiger- und selten auch von der Aedirunse gespeisen wird, nur temporär Wasser führt. Da auf Seiten des Gesetzgebers diese Möglichkeit besteht, ist diese von der Gemeinde bei der Nutzungsplanung auch auszunützen. Der Brandbach führt vor allem bei der Schneeschmelze im Frühling, anhaltenden starken Niederschlägen und starken Gewittern Wasser. Da vor allem bei Gewittern der Bach überläuft, findet bei dieser Gelegenheit auch eine starke natürliche Düngung statt. Aus diesem Grund ist sowohl eine mengenmässige als auch schnittmässige Extensivierung gar nicht möglich. Das Gras am Bachrand muss regelmässig geschnitten werden. Wird hochstehendes Gras mit Gewitterwasser überflutet, muss es entsorgt werden. Der Schutz vor Fremdstoffeintragung ist jetzt schon gesetzlich geregelt. Der Brandbach ist aus oben genannten Gründen kein Fischgewässer. Die botanische Vielfalt wird durch einen neuen Gewässerraum nicht erhöht.

Das Problem unserer Runsen ist nicht der Schutz, sondern der Unterhalt derselben. Dazu brauchen wir in unserem Kanton sicher keine neuen Gesetze, geschweige dem Gebot der Verhältnismässigkeit widersprechende Gewässerräume.

Beim nicht beanstandeten Abschnitt wird der Bach vom Grundwasserstrom der Linth ca. 2 bis 6 Monate im Jahr regelmässig gespeisen.

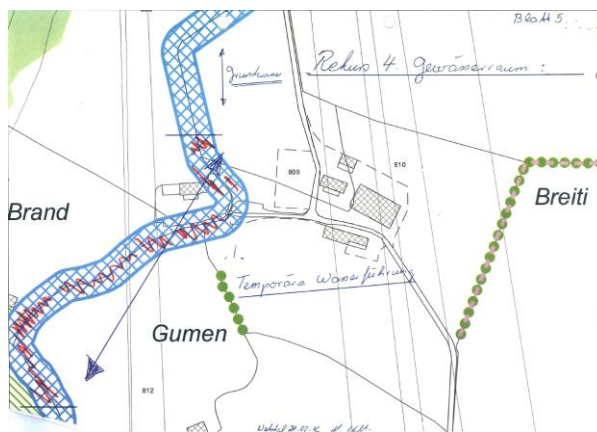
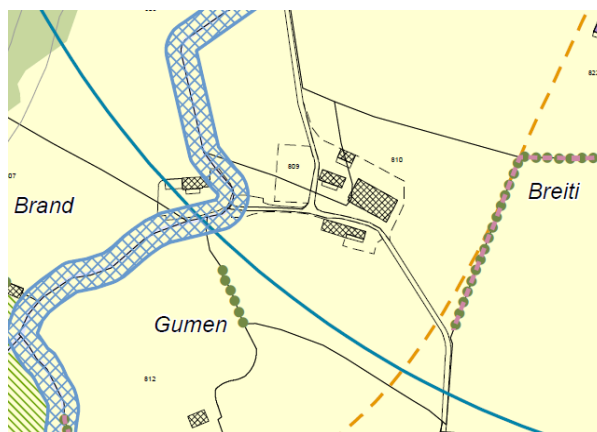


Abbildung: Beantragte Reduktion Gewässerraum (Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Ausscheidung Gewässerraumzone im betreffenden Abschnitt Brandbach.

Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Stellungnahme des Gemeinderates

Die Altigerrun ist gemäss Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Behörden als Gewässer zu beurteilen, auch wenn diese nur zeitweise Wasser führt. Aufgrund der Grösse (in der Landstopografie Karte 1:25'000 enthalten) und der Hochwassergefahren kann das Gewässer nicht als „sehr kleines Gewässer“ bezeichnet werden. Deshalb ist die Festlegung eines Gewässerraums erforderlich.

Weitere Ausführungen vgl. Stellungnahme zum Antrag 2.30.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.31 abzulehnen.

2.32. Anträge betreffend des Verzichts auf die Grünflächenziffer

Antrag Heinz Rast, Büel 17, 8750 Glarus

Antrag Jakob Hösli, am Bach 5, 8750 Glarus

Antrag

Die Antragsteller haben folgenden Antrag eingereicht:

Auf die Festsetzung einer Grünflächenziffer ist zu verzichten und Art. 16 des Entwurfs der Bauordnung ist ersatzlos zu streichen.

Begründung Heinz Rast

1. Die Grünflächenziffer führt zu einer massiven Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke und greift damit drastisch in das verfassungsmässig geschützte Eigentumsrecht ein. Sie verhindert ein verdichtetes und für Glarus typisches urbanes Bauen. Sie widerspricht damit der Zielsetzung der Revision. Zudem verstösst sie gegen den wichtigen Grundsatz, dass mit Bauland haushälterisch umgegangen werden muss.

2. Die Grünflächenziffer ist auch nicht notwendig. Die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sorgen für eine einwandfreie Durchgrünung der Siedlungen.

3. Ein überaus grosser Teil der bereits überbauten Grundstücke verfügt nicht über eine Grünflächenziffer von 35 %. Sie alle würden bauvorschriftswidrig. Auf diesen Grundstücken könnten inskünftig keine weiteren Bauten und Anlagen erstellt werden, wie bspw. Veloräume, Waschküchen, Einstellplätze für Fahrzeuge, behindertengerechte Wege sowie Kinderspielflächen usw. Dringend notwendige Erneuerungen und Anpassungen an die heutigen Anforderungen würden verunmöglicht. Zudem behindert die Grünflächenziffer die bauliche Erneuerung.

4. Die Grünflächenziffer bewirkt grosse Wertverluste, versteuert das Bauen massiv und würde mit Sicherheit zu einem starken Anstieg der Wohn- und Mietkosten führen.

5. Die Grünflächenziffer greift schliesslich tief in die Freiheit ein, den Umschwung nach seinem Geschmack zu gestalten. Nur nicht versiegelte Flächen würden angerechnet. Befestigte Wege, Begegnungsplätze und ansprechend gestaltete Gartenanlagen würden damit praktisch verhindert und nur ödes Rasengebiet entstünde.

Begründung Jakob Hösli

Jeder Hausbesitzer soll selbst darüber entscheiden können, wie er den Umschwung zu seinem Haus gestalten will. Er soll diesen Umschwung dicht begrünen können, aber er soll allenfalls auch ein Schwimmbad oder einen Steingarten erstellen dürfen. Derart schlecht entscheiden Eigenheimbesitzer in der Regel nicht, als dass andere dies für ihn oder sie tun müssten.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Bauordnung, Art. 16, Grünflächenziffer

Art. 16

¹ In allen Wohnzonen gilt eine Grünflächenflächenziffer von 0.35. Bei einer Reihenhausbauung kann die Grünflächenziffer um 0.05 reduziert werden.

² Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

³ Begrünte Dachflächen dürfen nicht angerechnet werden. Unversiegelte Flächen auf unterirdischen Bauten und auf Unterniveaubauten können angerechnet werden, wenn die Überdeckung mindestens 0.40 m beträgt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zwischen Verdichtung und Durchgrünung soll insbesondere in den reinen Wohnzonen ein Gleichgewicht geschaffen werden, um die Siedlungsqualität positiv zu beeinflussen. Dieses Ziel entspricht ausdrücklich den Vorgaben der Richtplanung und den Bedürfnissen der Bevölkerung. **Die Grünflächenziffer ist dazu ein geeignetes Instrument, sichert ausreichend Freiräume im Siedlungsraum und hat sich als Alternative zur Ausnützungsziffer in der Praxis bewährt.**

Verzicht auf Ausnützungsziffer

Die vier früheren Gemeinden hatten unterschiedliche Nutzungsbestimmungen (mit und ohne Ausnützungsziffer), welche mit der Fusion zusammengeführt wurden. Nach reiflicher Prüfung wurde die Ausnützungsziffer im Sinne einer liberalen Vorgabe für die angestrebte Innenentwicklung zugunsten der neuen Grünflächenziffer verworfen. Mit der Grünflächenziffer haben nun alle vier Ortsteile eine neue Ziffer und somit die gleichen Voraussetzungen.

Vorteile der Grünflächenziffer

Die Festlegung der Grünflächenziffer trägt zur Regulierung der Bebauung bei, indem sie einen Teil des Grundstücks – ohne die angestrebte Innenentwicklung zu verhindern – als unversiegelte Fläche bewahrt. Die Grünflächenziffer trägt zudem dem ökologischen Ausgleich und der Versickerung bei (sickerfähige Oberflächen, überdeckte Tiefgaragen), was das Entwässerungssystem der Ge-

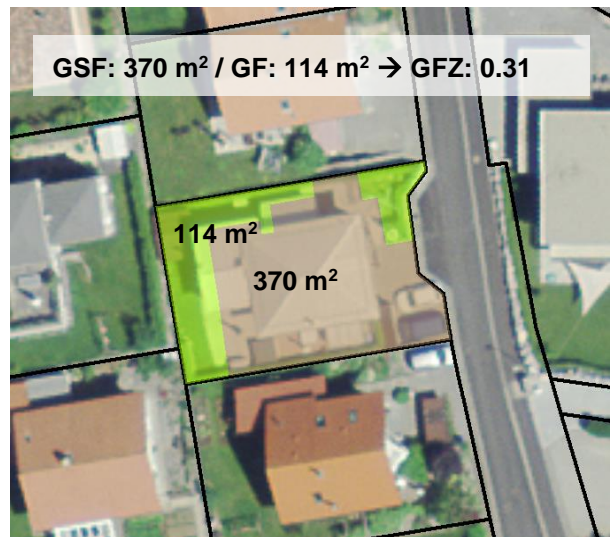
meinde deutlich entlastet und zu einer erheblichen Kostenreduktion der Abwasserinfrastruktur führt.

Im Gegensatz zu Vorschriften bei Gebäuden sind die Vorschriften für den Freiraum relativ offen formuliert, obwohl diese die Siedlungen oft stärker prägen als beispielsweise eine Dachvorschrift. Zudem sind Grünräume beispielsweise wichtig für das Kleinklima und somit die Aufenthaltsqualität, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder für den Wasserrückhalt und Versickerung.

Wichtig zu erwähnen ist, dass die Grünflächenziffer nur für die reinen Wohnzonen gilt (und somit nicht für Kernzonen und Mischzonen). Zu bemerken ist zudem, dass im formellen Verfahren zur Nutzungsplanung die Grünflächenziffer von ursprünglich 0.5 auf 0.35 herabgesetzt wurde. Von einer Abwertung des Baulandes durch die Grünflächenziffer kann nicht die Rede sein. Vielmehr trägt sie zur generellen Qualität des Siedlungsraums und damit zu seiner Wertschöpfung bei.



Die Abbildung zeigt ein Beispiel, bei welcher die Grünflächenziffer von 0.35 mit 0.41 eingehalten wurde (GSF: Grundstücksfläche / GF: Grünfläche / GFZ: Grünflächenziffer).



Die Abbildung zeigt ein Beispiel, bei welcher die Grünflächenziffer von 0.35 mit 0.31 nicht eingehalten wurde. Hier wird deutlich, dass die Ziffer dazu beiträgt, angemessene Grünflächen auszuweisen und nicht etwa eine Maximalforderung darstellt (GSF: Grundstücksfläche / GF: Grünfläche / GFZ: Grünflächenziffer).

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.32 abzulehnen.

2.33. Antrag Andreas Hefti, Adlertgut 13, 8750 Glarus, betr. Randtitel in der Bauordnung

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

B. Abänderungen Entwurf Bauordnung (eigentlich Baureglement, vgl. Art. 18 RBG)

B.1. Mischzone für Wohnen und Arbeiten (Abänderung Art. 19 Entwurf Bauordnung)

Neuer Randtitel: Der Randtitel wird wie folgt neu gefasst: Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4.

Begründung des Antragstellers

Der Randtitel lässt die Frage aufkommen, ob in der Wohn- und Arbeitszone WA2 der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gestattet ist. Dies kann aber vom Sinn der Zone her nicht zutreffen.

Hier liegt wohl ein offensichtliches Versehen vor, weil es im ursprünglichen Entwurf vom 28. April 2016 die Zone WA2 gar nicht gab. Der Randtitel

wurde nicht angepasst, was der Klarheit halber nachzuholen ist.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Art. 19

Art. 19 ¹ Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet. ² Verkaufsflächen über 500 m ² pro Gebäude oder Betrieb sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. ³ Bei reinen Gewerbebauten kann eine Länge über 45 m bewilligt werden, wenn eine gute architektonische Lösung vorgelegt wird.	Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4
---	---

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Hinweis ist korrekt, der Gemeinderat dankt für den wertvollen Hinweis und stimmt diesem zu.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.33 anzunehmen und die Nutzungsplanung in diesem Punkt gemäss Antrag 2.33 zu ändern.

2.34. Antrag Andreas Hefti, Adlergut 13, 8750 Glarus, betr. Bestimmungen zur Tourismuszone Rhodannenberg

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Anträge eingereicht:

B. Abänderungen Entwurf Bauordnung (eigentlich Baureglement, vgl. Art. 18 RBG)

B.2. Tourismuszone Rhodannenberg (Abänderung von Art. 24 Entwurf Bauordnung)

Abs. 2 wird ersatzlos gestrichen.

Abs. 3 wird zum neuen Abs. 2.

Abs. 4 wird zum neuen Abs. 3 und der erste Satz wird gestrichen und wie folgt neu gefasst:

In den Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauen ist als Grundlage für Neubauten und wesentliche Änderungen ein Überbauungsplan zu erstellen.

C. Abänderungen Zonenplan Landschaft

C.1. Tourismuszone Rhodannenberg (Abänderung Zonenplan Landschaft)

Das Gebiet Rhodannenberg (Liegenschaft Nr. 3263, Grundbuch Glarus, und das angrenzende Gebiet gemäss Zonenplan Landschaft) wird statt in

die Tourismuszone in die Zone für Ausflugsgaststätten eingezont.

Begründung des Antragstellers (B.2.)

1. Die Konsequenzen der Einzonung werden nicht aufgezeigt.

Obwohl der Gemeinderat im Rahmen der freiwilligen Mitwirkung ausdrücklich aufgefordert worden ist, die Konsequenzen dieser Einzonung in eine Bauzone aufzuzeigen, fehlen entsprechende Angaben im Memorial. Das Gebiet liegt teilweise in Gefahrenzone Wasser und ganz in Gefahrenzone Lawinen (vgl. Zonenplan Gefahren oben rechts).

Genügt die bestehende Kanalisation für das geplante Bauvorhaben? Welcher Zusammenhang mit der Kanalisation vorderes und hinteres Klöntal besteht? Welche Pflichten handelt sich die Gemeinde mit der Einzonung (vgl. die Erschliessungspflicht in Art. 34 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes) hier sonst noch ein, z.B. für Gefahrenabwehr?

2. Welche Kosten kommen auf die Gemeinde zu?

Wie teuer ist die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und anderen Erschliessungseinrichtungen wie Elektrizität etc.? Die Gemeindeversammlung hat ein Recht darauf, den Entscheid in Kenntnis aller Kosten und der weiteren Auswirkungen zu fällen. Andernfalls droht, dass der Gemeindeversammlung nach erfolgter Einzonung die Rechnung in Form von gebundenen Ausgaben präsentiert wird.

3. Wie beteiligt sich der Eigentümer an den Kosten?

Welche Kosten trägt der Eigentümer? Welche Mehrwertabgabe (welcher Planungswertausgleich) ist vereinbart und sichergestellt? Ist das zu erwartende kantonale Recht (revidiertes Raumentwicklungs- und Baugesetz) eingeplant?

4. Welche Projekte bestehen für das Gebiet Rhodannenberg?

Offenbar bestehen konkrete Projekte und wurden diese Projekte bereits durch die Gemeinde geprüft (erwähnt im Planungsbericht 23.06.2016 auf S. 67). In welcher Form und Verbindlichkeit fand die Prüfung statt? Ist vom Kanton ein Beitrag im Rahmen der Tourismusförderung zu erwarten? Wurden andere kantonale Stellen bereits einbezogen und was ist deren Haltung?

5. Werden alle Ausflugsorte gleich behandelt?

Alle anderen Ausflugsgaststätten werden in eine Nichtbauzone (Zone für Ausflugsgaststätten) eingezont, ohne weitere Begründung (Planungsbericht 23.06.2016 S. 80-83). Als Begründung für die

Einzonung des Gebietes Rhodannenbergr wird ein privates Begehren zur Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes angeführt (Planungsbericht 23.06.2016 S. 67). Wie begründet der Gemeinderat die Besserstellung des Gebietes Rhodannenbergr? Soll eine Privatperson den Nutzen haben und die Allgemeinheit die Kosten? Wird hier wirklich Tourismusförderung betrieben, zu welchem Preis?

Begründung des Antragstellers (C.1.)

Zur Begründung wird vorerst auf Antrag B.2. verwiesen. Das Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Glarus und der Gemeinden (FHG) verlangt, dass sich die Haushaltführung einer Gemeinde nach gewissen Grundsätzen richtet: Verursacherprinzip (FHG Art. 8, Abs. 1, Buchstabe f).

Wenn Dritte aus bestimmten Leistungen besonderen Nutzen ziehen oder besondere Kosten verursachen, sind ihnen in der Regel durch Rechtssatz die zumutbaren Kosten aufzuerlegen.

Vorteilsabgeltung (FHG Art. 8, Abs. 1, Buchstabe g)

Für besondere wirtschaftliche Vorteile aus öffentlichen Einrichtungen oder Anordnungen sind angemessene, dem Nutzen aus dem Vorteil entsprechende und zumutbare Beträge einzufordern, deren Höhe die Kosten nicht übersteigen darf.

Diese Grundsätze der Haushaltführung sind hier nicht eingehalten. Hier soll das bisherige „Gebiet mit Privaterschliessung“ ausdrücklich aufgehoben werden (vgl. Zonenplan Änderungen, oben rechts). Wird das Gebiet in eine Bauzone eingeteilt, handelt sich die Gemeinde die Erschliessungspflicht ein, mit nicht offengelegten Folgen.

Im Finanzplan 2017-2020 sind keine Erschliessungskosten für das Gebiet Rhodannenbergr eingestellt, auch nicht im Investitionsplan 2017-2010. Das vom Kanton in Art. 36 Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) geforderte Erschliessungsprogramm liegt soweit ersichtlich nicht vor, ist jedenfalls nicht publiziert.

Art. 26 des Gemeindegesetzes mit dem Titel „Information der Öffentlichkeit“ lautet wie folgt:

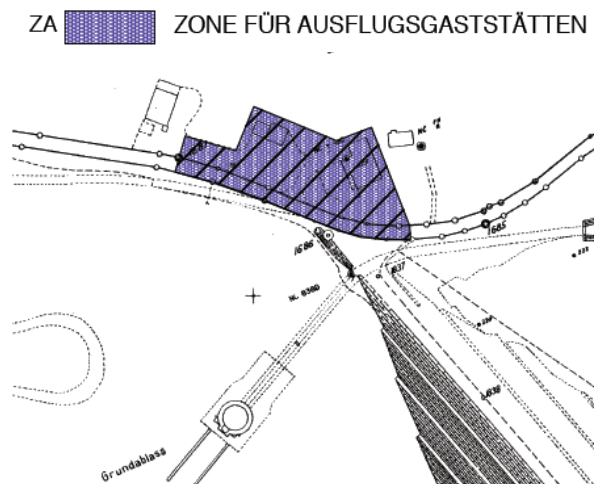
1 Die Stimmberechtigten werden von der Vorsteherschaft vor jeder Versammlung oder Urnenabstimmung mittels Unterlagen (Art. 51) orientiert über: a. die Vorlagen, Anträge und Auffassungen der Behörden; b. die Hauptanliegen von antragstellenden Stimmberechtigten; c. die finanziellen Auswirkungen der Geschäfte von erheblicher Tragweite.

Angaben zu den finanziellen Auswirkungen fehlen, die Stimmberechtigten wissen also nicht, auf was sie sich mit dieser Einzonung in eine Bauzone einlassen.

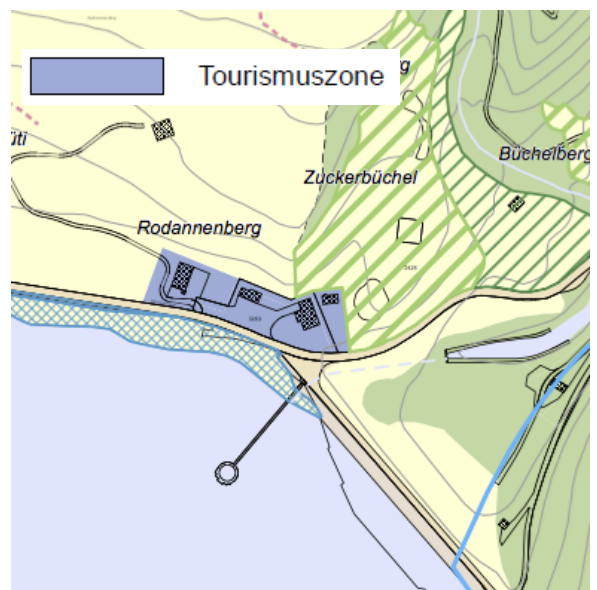
Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Umzonung Zone für Ausflugsgaststätten in die neue Tourismuszone.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Entwurf Bauordnung Art. 24

Art. 24

¹ Die Tourismuszonen sind für Bauten und Anlagen der Tourismus- und Erholungsnutzung bestimmt.

² In der Tourismuszonen beim Gebiet Rhodannenber sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) Einrichtungen für Restauration, Beherbergung und damit zusammenhängende Infrastrukturen
- b) Einrichtungen für die Bewirtung der Gäste im Freien
- c) Wohnungen für die Betriebsinhaber/-innen sowie für standortgebundene Betriebsangehörige
- d) Parkplätze für Gäste und Betriebsangehörige sowie Spiel- und Erholungseinrichtungen

³ Die Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauen sind für die erforderlichen Bauten und Anlagen eines Campingplatzes bestimmt. Der Saisonbetrieb ist auf die sichere Erreichbarkeit und gefahrenlose Nutzung des Campingplatzes abzustimmen. Die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten.

⁴ Sowohl in der Tourismuszonen beim Gebiet Rhodannenber als auch in den Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauen ist als Grundlage für Neubauten und wesentliche Änderungen ein Überbauungsplan zu erstellen. Bei geringfügigen Anpassungen kann die zuständige Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten. Nicht zulässig sind die Neuerstellung und die Umnutzung bestehender Bauten zu Ferienwohnungen oder die Dauervermietung von Wohnungen und Appartements.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Gemeinden haben gemäss RBG eine Erschliessungspflicht für Bauzonen. Diese kann nicht mit Zusätzen „Privaterschliessung“ abgetreten werden. Die Erschliessungskosten werden gemäss den kantonalen Gesetzgebungen je nach Anlage teilweise übertragen oder verursachergerecht und/oder kostendeckend verrechnet. Die in diesen Gesetzen enthaltenen Bestimmungen verfolgen genau die Grundsätze, welche der Antragsteller aus dem FHG zitiert. Da bei solchen kleinen Anlagen zukünftige Gebühren sehr hoch würden, werden in der Regel die Nutzniesser bereits bei den Investitionskosten zur Beteiligung verpflichtet, sodass die Gebühren moderat bleiben. Die Gemeinde wird solche Anlagen in der Regel erst auf Verlangen der Nutzniesser bauen. **Mit den vorhandenen gesetzlichen Regelungen hat die Gemeinde die Instrumente, um eine für die Gemeinde finanzierbare und angemessene Erschliessungsinfrastruktur zur Verfügung zu stellen.** Die Erschliessungskosten können erst beziffert werden, wenn konkrete Projekte vorliegen. Konkrete Projekte werden aber erst erarbeitet, wenn die Grundlagen wie Zonenplanung und Überbauungsprojekt vorhanden sind.

Ein Mehrwert wird nicht abgeschöpft, da das eingezonte Land der Gemeinde gehört und sie deshalb direkt vom Mehrwert in der ganzen Höhe profitiert.

Für die Erweiterung des Restaurants / Hotels Rhodannenber bestehen Studien. Aufgrund dieser ist zu erwarten, dass ein zukünftiges, verbindliches

Projekt gemäss den von der Gemeinde vorgeschlagenen Bestimmungen gebaut werden kann.

Der aktuelle Grundeigentümer des Hotels Rhodannenber konnte mit einem überzeugenden Konzept darlegen, dass nur mit einem massgeblichen Ausbau eine längerfristige Tragfähigkeit des Betriebes gesichert ist, dass der Ausbau landschaftlich passend möglich ist und der angestrebten nachhaltigen touristischen Entwicklung im Klöntal entspricht. Läge das Hotel weiterhin in einer Nichtbauzone (Zone für Ausfluggaststätten) wäre der geplante Ausbau in diesem Rahmen nicht möglich.

Für die geplanten Ausbauvorhaben beim Hotel Rhodannenber ist die vorgesehene Tourismuszonen deshalb eine zweckmässige Zonenfestlegung. Mit der Überbauungsplanpflicht kann die detaillierte Ausgestaltung des Vorhabens durch die Gemeinde mitbestimmt werden.

Mit der Bauzone und dem Überbauungsplan hat die Gemeinde also massgebende Mitentscheidungsmöglichkeiten. Es sind also alle Weichen gestellt, dass ein gutes Projekt erstellt werden kann.

Die kantonalen Amtsstellen wurden im Rahmen von Vorabklärungen einbezogen. Das Vorhaben entspricht den Planungszielen gemäss kantonalem und kommunalem Richtplan. Es wird eine angestrebte sanfte und naturnahe Tourismusentwicklung möglich sein, welche baulich passend und rücksichtsvoll in die Landschaft integriert werden kann. Die Tourismuszonen wurde als Nichtbauzone in die kantonale Vorprüfung geschickt. Der Kanton hat in dieser Vorprüfung festgestellt, dass für das geplante Vorhaben beim Rhodannenber eine Sonderbauzone gemäss RPG Art. 18 geprüft werden kann. Aus diesem Grunde wurde eine neue Tourismuszonen im Sinne einer Bauzone geschaffen.

Es ist unbestritten, dass in den nächsten Jahren im Klöntal verschiedene Fragen zu den Ferienhäusern, Gaststätten und Campingplätzen und insbesondere zur Erschliessung (Sicherheit Strasse, Kanalisation) unabhängig von der aktuellen Nutzungsplanungsrevision geklärt werden müssen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Hotelvorhaben Rhodannenber als für die Gemeinde sehr wichtiges Tourismusvorhaben gewichtet wird. Die Erschliessungsfragen sollen auf der Basis der vorliegenden Nutzungsplanung gewissenhaft und stufengerecht weiter abgeklärt werden (Erschliessungsplanung/-programm, Überbauungsplan).

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.34 abzulehnen und Art. 24 der Bauordnung wie folgt mit einem neuen Abs. 5 zu ergänzen:

Art. 24 (ergänzt):

Absätze 1 bis 4 unverändert

⁵ Der Gemeinderat regelt die verursachergerechte Kostentragung der Erschliessung im Rahmen des vorgegebenen Überbauungsplans.

2.35. Antrag Peter Rufibach, Stein 2, 8750 Riedern, betr. Bestimmungen zur Tourismuszone Rhodannen-berg

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Es sei Art. 24 der Bauordnung Gemeinde Glarus wie folgt zu ergänzen:

5. Absatz: Zulässig sind in der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannen-berg Neubauten und Umnutzungen zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Aparthotel) im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes, unter Vorbehalt allfälliger Einschränkungen gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen.

Begründung des Antragstellers

1. Die Infrastruktur des Hotel Rhodannen-berg stammt zum überwiegenden Teil aus dem Jahr 1984 und die gesamte Gebäudehülle wie auch das Interieur bedürfen in den kommenden Jahren einer Gesamtsanierung. Zudem stösst das Hotel im Beherbergungsbereich regelmässig an seine Kapazitätsgrenzen, was eine Ausweitung des Beherbergungsangebotes notwendig macht. Ohne Erweiterungsbauten ist der Hotel- und Restaurationsbetrieb langfristig nicht überlebensfähig.

2. Die notwendige Gesamtsanierung kann aus betriebseigenen Mitteln nicht geleistet werden, weshalb es zusätzlicher Mittel bedarf. Zur Beschaffung solcher Mittel ist die Hotel Rhodannen-berg AG darauf angewiesen, Teile der zukünftigen Erweiterungsbauten des Hotels im Sinne von touristisch bewirtschafteten Einheiten verkaufen und auf diese Weise finanzieren zu können. Mit Annahme

der beantragten Ergänzung von Art. 24 der Bauordnung würden die Grundlagen dazu geschaffen.

3. Der Wortlaut der beantragten Ergänzung lehnt sich eng an die Bestimmungen des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes an. Die touristisch im Rahmen eines Hotelbetriebes bewirtschafteten Wohneinheiten dürfen ausschliesslich für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen und nicht für die dauerhafte Vermietung dienen. Im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebes (Aparthotelbetrieb) können die Wohneinheiten nicht individuell ausgestaltet werden, das heisst die Wohnungseinheiten sind nicht auf den persönlichen Gebrauch durch den Eigentümer ausgerichtet. Die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung der Wohneinheiten sind vielmehr einheitlich und entsprechen dem gesamten Beherbergungskonzept.

4. Die dereinstigen Eigentümer der einzelnen Wohneinheiten des Aparthotels erhalten somit lediglich ein Recht auf zeitlich beschränkte Mitnutzung der Wohneinheit, müssen diese jedoch voll im Beherbergungsbetrieb eingebunden lassen.

5. Diese Form der touristisch bewirtschafteten Wohneinheiten ist auch gemäss Zweitwohnungsgesetz in Gebieten, in welchen dieses greift, weiterhin zulässig. Damit sollen Gesamtsanierungen von älteren Hotelbetrieben möglich bleiben. Genau diese Stossrichtung verfolgt der vorliegende Antrag. Es soll die Grundlage geschaffen werden, um die Finanzierung der notwendigen Gesamtsanierung mit Erweiterungsbauten zu einem überlebensfähigen Hotel- und Restaurationsbetrieb Rhodannen-berg im Klöntal zu ermöglichen.

Abschliessend ersuchen wir Sie, diesen Antrag wohlwollend zu prüfen und der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Art. 24

Art. 24

¹ Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen der Tourismus- und Erholungsnutzung bestimmt.

² In der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenbergr sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) Einrichtungen für Restauration, Beherbergung und damit zusammenhängende Infrastrukturen
- b) Einrichtungen für die Bewirtung der Gäste im Freien
- c) Wohnungen für die Betriebsinhaber/-innen sowie für standortgebundene Betriebsangehörige
- d) Parkplätze für Gäste und Betriebsangehörige sowie Spiel- und Erholungseinrichtungen

³ Die Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauen sind für die erforderlichen Bauten und Anlagen eines Campingplatzes bestimmt. Der Saisonbetrieb ist auf die sichere Erreichbarkeit und gefahrenlose Nutzung des Campingplatzes abzustimmen. Die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten.

⁴ Sowohl in der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenbergr als auch in den Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauen ist als Grundlage für Neubauten und wesentliche Änderungen ein Überbauungsplan zu erstellen. Bei geringfügigen Anpassungen kann die zuständige Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten. Nicht zulässig sind die Neuerstellung und die Umnutzung bestehender Bauten zu Ferienwohnungen oder die Dauervermietung von Wohnungen und Appartements.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Vorschlag entspricht einem Trend in der Hotelfinanzierung: Teilfinanzierung durch Aparthotel.

Die durch die Antragsteller genannten Begründungen sind nachvollziehbar.

Es gibt aber auch Risiken, welche es abzusichern gilt. Das Konzept kann scheitern und es entsteht der Druck, die Wohnungen zu Ferienwohnungen umzunutzen. Für diesen Fall sollen Vorkehrungen im Überbauungsplan getroffen werden. Insbesondere ist der Zusammenhang von Gastronomie, Hotel und Aparthotel aufzunehmen.

Im Sinne der Unterstützung des Gesamtvorhabens durch den Gemeinderat spricht er sich für eine Annahme des Antrags aus. Damit nicht eine unverträgliche Vergrösserung des Projektes entsteht, muss das bauliche Volumen und Nutzungsmass der landschaftlichen Qualität und der Qualität der Gesamtanlage untergeordnet werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.35 anzunehmen und Art. 24 der Bauordnung wie folgt zu ergänzen:

Art. 24 (ergänzt):

Absätze 1 bis 4 unverändert

⁵ Zulässig sind in der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenbergr Neubauten und Umnutzungen zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Aparthotel) im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes, unter Vorbehalt allfälliger Einschränkungen gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Die Gesamtanlage muss erhöhte Anforderungen an die landschaftliche Einpassung, hochwertige Architektur und Freiraumgestaltung entsprechen. Das Nutzungsmass muss sich den Einpassungsanforderungen unterordnen.

⁶ Der Gemeinderat regelt die verursachergerechte Kostentragung der Erschliessung im Rahmen des vorgegebenen Überbauungsplans. (Hinweis: Absatz 5 aus Antrag 2.34 wird neu Absatz 6)

2.36. Antrag August Berlinger, Burgstrasse 41, 8750 Glarus, betr. Durchgangsbreiten auf Trottoirs

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Es sei in der Bauordnung der Artikel 65 um einen Absatz 4 zu ergänzen mit folgendem Wortlaut:

Die Trottoirs haben jederzeit durchgehend auf mindestens der halben Breite für den ungehinderten Fussgängerverkehr frei zu bleiben. Bei Trottoirs über 4 Metern Breite kann der Gemeinderat die frei zu haltende Breite temporär auf minimal 2 Meter beschränken (vorbehalten bleibt Artikel 79 der Bauordnung).

Begründung des Antragstellers

Die Trottoirs sind grundsätzlich für den Fussverkehr gedacht und erstellt worden. Sie sind aber auch für kommerzielle Nutzung attraktiv. Das legitime gesetzliche Vorrecht der Fussgänger – vor allem der schwächeren Teilnehmer wie Kindergarten- und Schulkinder, Sehbehinderte, Rollator-Rollstuhlangewiesene, Kinderwagenstossende usw. – ist auf Gemeindeebene nirgends sauber geregelt und daher fühlt sich niemand in der Verwaltung (weder bei der Bauabteilung noch bei den Diensten, noch anderswo) wirklich dafür verantwortlich. Obwohl allen das Problem von behindernden oder gar überbordenden kommerziellen Nutzungen auf diesen eigentlich den Fussgängern vorbehaltenen Flächen bekannt ist, nimmt sich dieses wegen fehlender Regelung und Lästigkeit des Themas niemand an. Die beantragte Ergän-

zung des Art. 65 BO schafft Klarheit. Sie sichert den Primat der Fussgänger und lässt moderate kommerzielle Nutzung zu.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Art. 65, öffentlicher Raum

3.2.2 Umgebungsgestaltung

Art. 65

¹ Als öffentlicher Raum im Siedlungsgebiet gelten öffentlich zugängliche Strassen und Wege, Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, öffentliche Innenhöfe und Grünräume sowie Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toilettenanlagen, Unterführungen etc.

² Der öffentliche Raum und die Übergänge zu den angrenzenden privaten Räumen sind, abgestimmt auf den Schutzstatus des Ortsbildes sowie die Anforderungen an ortstypische Gestaltung und Nutzerfreundlichkeit attraktiv zu gestalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Für die Durchgangsbreiten auf Trottoirs bestehen diverse Vorgaben aus den Gesetzgebungen des Strassen- und Verkehrsrechts, dem Behindertengleichstellungsgesetz sowie aus diversen technischen Normierungen und Empfehlungen von Verbänden.

In diesen gesetzlichen Regelungen, Normierungen und Empfehlungen sind die notwendigen Durchgangsbreiten, Hindernisse, Absperrungen, Schranken, etc. definiert.

Die richtige Anwendung der gesetzlichen Regelungen erfordert eine fachliche Beurteilung von Fall zu Fall.

Mit der vorgeschlagenen Regelung werden die gesetzlichen Vorgaben in keiner Art und Weise eingehalten. Es wird eine zusätzliche Regelung eingeführt, die sogar zu Falschbeurteilungen führen kann, welche dann rechtliche Haftungsfolgen haben könnten. Ein situationsgerechtes Beurteilen wird oft nicht mehr möglich sein.

Von solchen Regelungen wie vorgeschlagen, ist deshalb Abstand zu nehmen.

Für Sondernutzungen der Trottoirs sind Bewilligungen einzuholen, die koordiniert durch die Hauptabteilungen Gemeindekanzlei und Bau und Umwelt erfolgen. Der Bewilligungsprozess funktioniert in der Praxis einwandfrei. Die gestellten Vorwürfe können nicht nachvollzogen werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.36 abzulehnen.

2.37. Antrag Erich Leuzinger, Oberdorfstr. 9, 8750 Riedern, betr. Bestimmungen zur Mischzone beim Löntsch in Riedern

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Zur kommunalen Bauordnung:

Es sei diese dahingehend zu ergänzen, dass in der Wohn- und Arbeitszone am Löntsch in Riedern die bisherigen Nutzungsbeschränkungen gemäss Bauordnung Riedern Art. 11, Abs. 2, weitergelten und somit nicht aufgehoben werden.

Begründung des Antragstellers

1) In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass entweder Art. 19 der Bauordnung oder die Übergangsbestimmungen am Ende der Bauordnung mit einem entsprechenden Passus zu ergänzen wären, z.B. dahingehend:

In der Wohn- und Arbeitszone in Riedern am Löntsch sind nur der Erhalt und Ersatz von Wohnbauten sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal gestattet. Gemischte Wohn-/Gewerbebauten sind in der Regel im Erdgeschoss gewerblich und im Dachgeschoss vorzugsweise für Wohnzwecke zu nutzen.

Dies ist der Wortlaut von Art. 11, Abs. 2, BauO Riedern, weshalb allenfalls in den Schlussbestimmungen darauf hinzuweisen wäre, dass diese nicht aufgehoben wird, sondern die weiterhin geltende Nutzung für die Wohn- und Arbeitszone am Löntsch definiert (nicht aber für andere Wohn- und Arbeitszonen).

Gegenstand des Antrages ist somit nur das Beibehalten der bisher zulässigen Nutzung in dieser Zone.

2) Nach Art. 19 der neuen Bauordnung sind bloss Ein- und Zweifamilienhäuser in der WAZ nicht gestattet, und eine Verbindung zwischen Wohnbauten und Betrieb wird nicht mehr verlangt. Gemäss Bericht Metron, S. 101, sind im Gegenteil auch reine Wohnbauten oder reine Gewerbebauten gestattet, nur darf es sich bei den Wohnbauten nicht um Ein- oder Zweifamilienhäuser handeln. Diese Ordnung mag für andere WAZ angemessen und akzeptabel sein, wird aber an bezüglich der WAZ am Löntsch zu stellenden Anforderungen absolut nicht gerecht. Diesbezüglich ist zu beachten, dass dort die zu wahren gesetzlichen Abstände (v.a. Gewässerabstand) sowie die räumli-

chen Verhältnisse die Erstellung von Neubauten nicht zulassen, bestehen doch recht eigentlich keine Baulücken. Zudem liegt das Gebiet auch noch in der Gefahrenzone 2, was nahelegt, dass in den Erdgeschossen keine Wohnräume sein sollten. Die Nutzungsfrage betrifft somit den Fall von Umbauten und Umnutzungen. Die bisherige Nutzungsordnung hat nur in einem einzigen Fall zu Schwierigkeiten geführt, wobei allerdings einstweilen das Verwaltungsgericht entschied, dass die angebehrte Nutzungsänderung nicht mit Art. 11, Abs. 1, BauO Riedern, in Einklang stehe. Konkret geht es um die Asylantenunterkunft im ehemaligen Restaurant Edelweiss, welche nach wie vor unerwünscht ist und unzulässig bleiben sollte, zumal sich in der Gemeinde Glarus bereits eine Asylantenunterkunft befindet (Durchgangsheim Ennenda). Es stehen nachgerade zahllose Alternativen für Asylantenunterkünfte zur Verfügung.

Abschliessend ersuche ich Sie um Gutheissung und Unterstützung des Antrages.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Rechtskräftige Bauordnung Riedern, Art. 11, Abs. 2

Art. 11 Gewerbezone

1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche, industrielle oder touristische Nutzungen mit besonderen Anforderungen an den Standort, an das Gebäude und an die Umgebung bestimmt.

2 Der Erhalt und Ersatz von Wohnbauten sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal ist gestattet. Gemischte Wohn-/ Gewerbebauten sind in der Regel im Erdgeschoss gewerblich und im Dachgeschoss vorzugsweise für Wohnzwecke zu nutzen.

3 Die Gewerbezone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Entwurf Bauordnung, Art. 19

Art. 19

¹ Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

² Verkaufsflächen über 500 m² pro Gebäude oder Betrieb sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

³ Bei reinen Gewerbebauten kann eine Länge über 45 m bewilligt werden, wenn eine gute architektonische Lösung vorgelegt wird.

Stellungnahme des Gemeinderates

Mit der neuen Bauordnung liegt ein einheitliches Regelwerk für das gesamte Gemeindegebiet vor. Es ist nicht im Sinne der Gesamtrevision, altrechtliche Bestimmungen beizubehalten. Zudem ist es nicht zweckmässig, Einzelbestimmungen für einen spezifischen Ort festzulegen. Die Zonen werden aufgrund raumplanerischer Vorgaben, Eignungen und Zweckmässigkeit nach einheitlichen Kriterien zugeordnet.

Im Gebiet „Sitli“ wurde die gewachsene Struktur übernommen und diese entspricht einer Mischzone. Aus planerischer Sicht ist dies die richtige Zonierung für das Gebiet.

Die vom Antragsteller vorgeschlagene rechtskräftige Bestimmung ist zudem sehr vage formuliert („in der Regel...“) und lässt offen, was tatsächlich möglich ist und was nicht. Diese Regelung kann somit nicht als zweckmässig betrachtet werden. Zudem ist es planerisch unzweckmässig an dieser Lage, entgegen der bereits bestehenden Nutzungsmischung eine reine Gewerbezone vorzuschlagen (kein Bedarf, falsche Lage).

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.37 abzulehnen.

2.38. Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750 Glarus, betr. Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten in Kernzonen

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

BO Art. 14 (Dachform und Dachgestaltung): Der erste Satz in Absatz 2 soll heissen: Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf deren Länge höchstens 4/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

(Art. 14 BO betrifft Dachgestaltung für Kernzonen)

Begründung des Antragstellers

Die beiden Artikel (Art. 14 und 64) sind inhaltlich eng miteinander verknüpft. Die Änderungsanträge streben eine bessere Ausnutzung der ausbaufähigen Dachgeschosse in den Wohngebieten an. Es sollen statt wie bisher nur 3/5 der Fassadenlänge künftig 4/5 der Fassadenlänge mit Lukarnen versehen werden dürfen. Dies ist insbesondere beim Ausbau von alten, baufälligen Häusern mit niedrigen Kniestockmauern und flach geneigten Dächern wichtig. Nur durch den grosszügigeren Ausbau gemäss Antrag lassen sich derartige Dachstockflächen sinnvoll nutzbar machen. Die beigelegten Darstellungen (Planskizzen und Fotos) visualisieren den Antrag.



Abbildungen 1-3: Visualisierung 3/5 und 4/5 Regelung
(Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Art. 14, Abs. 2

Art. 14

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die zulässigen Dachformen sind in der Regel Satteldach und Walmdach. Dachzinnen über Sattel- und Walmdächer sind in der Kernzone Wiederaufbauegebiet zulässig.

² Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf deren Länge höchstens 3/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Ihre Höhe ist auf der bedeutendsten Strassenseite auf 2.0 m beschränkt, bei der zur Strasse abgewandten Seite ist die Höhe nicht beschränkt. In der Kernzone Wiederaufbauegebiet Glarus (KWG) sind auf der bedeutendsten Strassenseite keine offenen Dacheinschnitte zulässig.

³ Zur Verbesserung der Einpassung kann eine Gliederung verlangt werden. Dachaufbauten können fassadenbündig angeordnet werden.

⁴ In der Kernzone Wiederaufbauegebiet ist die Traufe auf der bedeutendsten Strassenseite durchgehend zu gestalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die festgelegte 3/5-Regelung orientiert sich am Bestand, die bestehende Bausubstanz ist so gewachsen. Mit der neuen Bauordnung wurde die Grösse der Dachaufbauten von 1.50 m auf 2.0 m vergrössert. Die neuen Bestimmungen der Bauordnung sind diesbezüglich und auch in weiteren Punkten sehr liberal.

Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten wurden mit dem kantonalen Denkmalpfleger besprochen und als bewilligungsfähig erachtet.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.38 abzulehnen.

2.39. Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750 Glarus, betr. Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten für alle Zonen

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

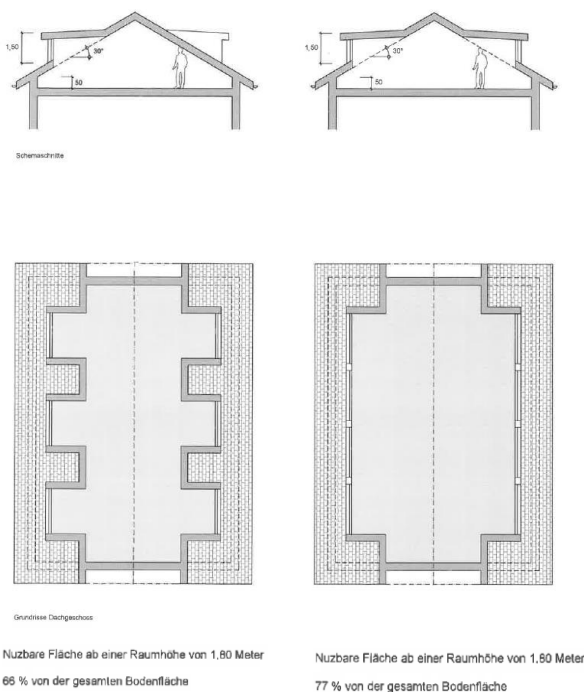
BO Art. 64 (Dachgestaltung): Der neue Abs. 2 soll heissen: Vorbehältlich anders lautender Zonenbestimmungen darf bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten deren Länge bis 4/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

(Art. 64 BO betrifft Dachgestaltung für alle Zonen)

Begründung des Antragstellers

Die beiden Artikel sind inhaltlich eng miteinander verknüpft. Die Änderungsanträge streben eine bessere Ausnutzung der ausbaufähigen Dachgeschosse in den Wohngebieten an. Es sollen statt wie bisher nur 3/5 der Fassadenlänge künftig 4/5 der Fassadenlänge mit Lukarnen versehen werden dürfen. Dies ist insbesondere beim Ausbau von alten, baufälligen Häusern mit niedrigen Kniestockmauern und flach geneigten Dächern wichtig. Nur durch den grosszügigeren Ausbau gemäss Antrag lassen sich derartige Dachstockflächen sinnvoll nutzbar machen. Die beigelegten Darstellungen (Planskizzen und Fotos) visualisieren den Antrag.

Ist-Zustand (gemäss BO) Ergänzungsantrag an die GV



Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Art. 64

Art. 64

¹ Sämtliche Bedachungen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Belichtungselemente haben sich betreffend Materialwahl, Detailgestaltung, Grösse, Anordnung und Farbe ruhig in die Dachlandschaft einzufügen. In der Regel ist die Dacheindeckung in dunkler Farbe zu halten oder das Dach zu begrünen.

² Vorbehältlich anders lautender Zonenbestimmungen darf bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten deren Länge bis zu 3/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

³ Der Dachaufbau darf nicht über den First des Hauptbaus ragen.

Stellungnahme des Gemeinderates

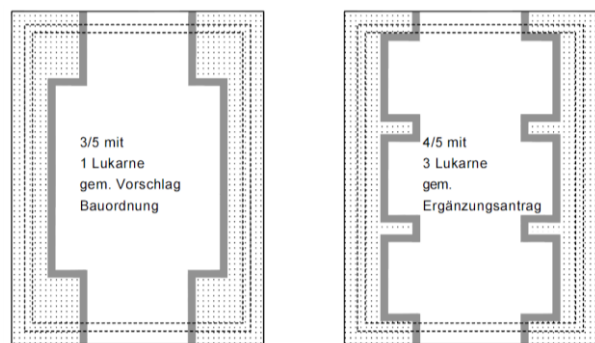
Die festgelegte 3/5-Regelung orientiert sich am Bestand, die bestehende Bausubstanz ist so gewachsen. Mit der neuen Bauordnung wurde die Grösse der Dachaufbauten von 1.50 m auf 2.0 m vergrössert. Die neuen Bestimmungen der Bauordnung sind diesbezüglich und auch in weiteren Punkten sehr liberal.

Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten wurden mit dem kantonalen Denkmalpfleger besprochen und als bewilligungsfähig erachtet.

Die nachfolgenden Darstellungen ergänzen die Skizzen vom Antragsteller, damit alle möglichen Varianten aufgezeigt werden und die gegenübergestellten Regelungen miteinander vergleichbar sind.

Ist-Zustand (gemäss BO)

Variante Antragsteller



Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.39 abzulehnen.

2.40. Antrag Jakob Hösli, Am Bach 5, 8750 Glarus, betr. Bestimmungen in der Naturschutzzone

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

BO Art. 41.2 (Naturschutzzone) ist zu präzisieren:

Neu: „Wo nichts anderes geregelt ist, richtet sich die Nutzung nach der Direktzahlungsverordnung.“ Der Rest ist zu streichen.

Begründung des Antragstellers

Übergeordnetes Recht regelt diese Zonen genügend. Wiederholungen in der BO.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Art. 41, Abs. 2

Art. 41

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

² Wo nichts anderes geregelt ist, richtet sich die Nutzung nach der Direktzahlungsverordnung für die Biotoptypen:

- a) extensive Wiesen
- b) extensive Weiden
- c) Streuflächen

³ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen können im Bestand erhalten und bei Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung und einer Interessenabwägung erneuert und erweitert werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Bauordnung sehr knapp zu halten und übergeordnete Festlegungen möglichst nicht zu wiederholen und, falls es nicht notwendig ist, diese auch nicht zu präzisieren. Dem Antrag kann somit zugestimmt werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.40 anzunehmen und Art. 41 der Bauordnung wie folgt zu ändern:

Art. 41 (geändert):

² Wo nichts anderes geregelt ist, richtet sich die Nutzung nach der Direktzahlungsverordnung **des Bundes für die Biotoptypen:**

- ~~a) extensive Wiesen~~
- ~~b) extensive Weiden~~
- ~~c) Streuflächen~~

2.41. Antrag Jürg Meili, Schlöffeli 12, 8754 Netstal, betr. Bestimmungen zur Hochspannungsleitung bei der Badi Netstal

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht: Bauordnung, Zweckbestimmung C Sport- und Intensiverholungszone (Anhang III):

Aktuell: Badeanlage mit Parkierung (Hochbauverbot unter Hochspannungsleitung).

Änderungsantrag: Badeanlage mit Parkierung (Bauverbot von OMEN nach NISV innerhalb des Untersuchungsperimeters der Hochspannungsleitung).

Begründung des Antragstellers

Das Ausscheiden von neuen Bauzonen innerhalb des Untersuchungsperimeters von Hochspannungsleitungen ist nach Art. 16 NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) zulässig, wenn durch planerische Massnahmen sichergestellt wird, dass keine OMEN innerhalb des Untersuchungsperimeters erstellt werden können. Der Untersuchungsperimeter ist in der Regel breiter als die Hochspannungsleitung. Weiter sind Hochbauten, die keine OMEN sind, zulässig, sofern die LeV (Verordnung über elektrische Leitungen) eingehalten wird.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Anhang III: Zweckbestimmung C

Sport- und Intensiverholungszone

- A) Aussensportanlagen, Fussballplatz, Eisanlagen, Sporthalle
- B) Aussensportanlagen, Fussballplatz, Retentionsraum
- C) Badeanlage mit Parkierung
(Hochbauverbot unter Hochspannungsleitung)**
- D) Sporthalle

Stellungnahme des Gemeinderates

Die beantragte Änderung des Anhangs entspricht einer technischen Präzisierung. Die bestehende Situation hält die Vorgaben ein. Die beantragte Änderung kann daher durchgeführt werden.

OMEN: Orte mit empfindlicher Nutzung bzw. Orte, an denen sich Menschen längere Zeit aufhalten.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, den eingereichten Antrag 2.41 anzunehmen und die Nutzungsplanung in diesem Punkt gemäss Antrag 2.41 zu ändern.

2.42. Antrag Markus Rhyner, Sonnenhügelstr. 37, 8750 Glarus, betr. Aufhebung bestehender Überbauungspläne

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Anträge eingereicht:

1. Es sei Art. 85, Abs. 2, des Entwurfs der neuen Bauordnung insofern abzuändern, als dass nicht nur die dort genannten beiden Überbauungspläne, sondern auch sämtliche weiteren Überbauungspläne, deren betreffende Gebiete bereits vollständig überbaut sind, insbesondere der Überbauungsplan „Wohnpark Höhe“ vom 8. Februar 2006, mit Inkrafttreten der Bauordnung als aufgehoben erklärt werden.

Begründung des Antragstellers

Gemäss Entwurf der Bauordnung ist lediglich die Aufhebung zweier Überbauungspläne (Villa Spältly Lurigenstrasse und Überbauung Freuliger), nicht aber eine Aufhebung der zahlreichen weiteren in der Gemeinde Glarus bestehenden Überbauungspläne vorgesehen. Aus welchem Grund diese unzulässige bzw. nicht erforderliche Differenzierung erfolgt, wird in den Auflagedokumenten bzw. in der Vorlage an keiner Stelle erläutert.

Aufgrund der grundsätzlich angemessen regulierenden neuen Bauordnung mit ihren klaren, sinnvollen und eine moderne Bauweise ermöglichenden baurechtlichen Vorschriften ist es nicht erforderlich, Überbauungspläne in Gebieten, welche heute bereits vollständig überbaut sind, unter der neuen Bauordnung weiterhin aufrechtzuerhalten. Denn die neue Bauordnung stellt bereits als solche sicher, dass allfällige Änderungen wie An- oder Nebenbauten auf von Überbauungsplänen erfassbarem, bereits überbautem Gebiet sich in die bestehende Bebauung gut einordnen und angemessen dimensioniert sind. Es ist daher nicht angängig, die Einsprache bzw. den vorliegenden Antrag mit dem vagen Schlagwort der Planbeständigkeit abzuweisen.

Meine Auffassung, dass Überbauungspläne von Gebieten, die vollständig überbaut worden sind, aufgehoben werden können, teilt auch die Abteilung Hochbau der Gemeinde Glarus. Sie beschied mir im Laufe des Nutzungsplanungsverfahrens, dass dem Planungsbüro diesbezüglich ein Fehler unterlaufen sei, welcher noch nicht bemerkt worden sei. Die Abteilung werde beantragen, dass die Sachlage in der für die öffentliche Auflage bestimmten Fassung richtiggestellt werde (vgl. den meiner Einsprache vom Frühjahr 2016 beigelegten E-Mail-Verkehr zwischen mir und der Abteilung Hochbau).

Die sich sowohl nach Auffassung der Abteilung Hochbau als auch von mir aufdrängende Anpassung unterblieb jedoch unerklärlicherweise in der nun der Gemeindeversammlung vorgelegten Version der Bauordnung. Aus diesem Grund ist sie nunmehr aufgrund entsprechend dem eingangs gestellten Antrag 1 vorzunehmen. Unterbliebe diese Anpassung weiterhin, so würde die Bauordnung in mehrerer Hinsicht rechtliche Mängel aufweisen (vgl. hierzu meine Einsprache vom Frühjahr 2016).

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Entwurf Bauordnung Art. 85, Abs. 2

² Durch diese Bauordnung werden folgende Überbauungspläne aufgehoben:

Ortsteil Glarus

- a) Spezielle Bauvorschriften für die Bauparzellen südlich und westlich der Villa Spältly an der Lurigenstrasse vom 13. August 1992

Ortsteil Ennenda

- b) Überbauung Freuliger, 1979/1980

Stellungnahme des Gemeinderates

Eine erste Überprüfung der bestehenden Überbauungspläne hat bereits stattgefunden und dazu geführt, dass zwei offensichtlich nicht mehr zweckmässige Überbauungspläne bereits mit der Vorlage der Nutzungsplanung aufgehoben werden.

Nach Beschluss und Rechtskraft der Nutzungsplanung ist eine vertiefte Prüfung aller rechtskräftigen Überbauungspläne erforderlich.

Art. 51 der Bauordnung legt fest, dass der Gemeinderat eine Liste der rechtskräftigen Überbauungspläne erstellt und publiziert. In diesem Zusammenhang wird auch die erforderliche Überprüfung vorgenommen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass ein separates Verfahren zur gesamthaften Überprüfung und – soweit zweckmässig – Aufhebung einzelner Überbauungspläne in den kommenden Jahren folgt. Dieses Verfahren muss formelle Vor-

gaben einhalten (Auflage, Einsprachemöglichkeit usw.). Der Gemeinderat beabsichtigt, dieses Verfahren innert drei Jahren nach Rechtskraft der Nutzungsplanung durchzuführen (Zeitraumen bis Ende 2019).

Generell ist festzuhalten, dass die Überbauungspläne immer spezielle Rechte und Pflichten der Überbauung begründen und sie somit für das ganze Gebiet von Bedeutung sind. Eine leichtfertige Aufhebung ist somit nicht möglich. Es ist auch nicht massgeblich, ob die entsprechenden Bebauungen realisiert sind, sondern ob die Rechte und Pflichten ersatzlos aufgehoben und durch die Regelbauweise der Bauordnung ersetzt werden können.

Der Überbauungsplan sichert gemäss gesetzlichen Vorgaben eine spezielle Bebauung, Erschliessung und auch Freiraumvorgaben über die Zeit hinweg und nicht nur erstmalig bei der Bebauung.

Das Verfahren zur Aufhebung weiterer Überbauungspläne wurde noch nicht durchgeführt, insbesondere wurde die Aufhebung weiterer als in Art 85 Abs. 2 BO aufgeführten Überbauungspläne nicht öffentlich aufgelegt. Eine Aufhebung von Überbauungsplänen ohne korrektes Verfahren ist nicht möglich.

Über den Antrag kann nicht abgestimmt werden, da die Thematik nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage ist.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Überprüfung der Überbauungspläne bis Ende 2019 durchzuführen.

2.43. Antrag Markus Rhyner, Sonnenhügelstr. 37, 8750 Glarus, betr. Abbauzone Elggis Süd der KFN

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Anträge eingereicht:

2. Es sei die Zone für Erdentnahme (Abbauzone) der Kalkfabrik Netstal AG (KFN) dahingehend anzupassen, als dass diese auf die nördliche Abbauzone („Gründen“) zu beschränken sowie auf die Aufnahme des südlichen Gebiets („Elggis Süd“) in die Abbauzone zu verzichten sei.

Begründung des Antragstellers

Gemäss der Vorlage an die Gemeindeversammlung ist eine neue Abbauzone in der Nähe des heutigen Standorts der KFN vorgesehen, um die Rohstoffreserven für deren Produktion sicherzustellen. Die Abbauzone umfasst zwei Gebiete, nämlich „Gründen“ und „Elggis Süd“. Ich beantrage, die Abbauzone auf das nördliche Gebiet „Gründen“ zu beschränken und auf die Aufnahme des südlichen Gebiets „Elggis Süd“ in die Abbauzone zu verzichten. Bereits der heutige Betrieb der KFN verursacht eine äusserst hohe Belastung für die Anwohner, dies insbesondere aufgrund von Lärm, Erschütterungen und Staubemissionen. Würde das Abbaugbiet „Elggis Süd“ realisiert, so hätte ein dicht besiedeltes Gebiet samt Schulanlage im Bereich Buchholz und Umgebung nochmals deutlich stärker als heute solche Immissionen zu erleiden. Hinzu kommt, dass mit dem Abbaugbiet „Elggis Süd“ massive Einschnitte ins Landschaftsbild sowie in den Naturhaushalt der Pflanzen- und Tierwelt im genannten Gebiet einhergehen. Auch müsste für die Realisierung des Abbaugbiets „Elggis Süd“ extra aufgeforsteter, heute sich in gut gepflegtem Zustand befindlicher Wald gerodet werden. Unter diesen Umständen kann das Projekt der KFN, zumindest was das Gebiet „Elggis Süd“ anbelangt, nicht als umweltverträglich bezeichnet werden.

All diese mit einem Abbaugbiet „Elggis Süd“ verbundenen gewichtigen negativen Auswirkungen für eine grosse Zahl der Bevölkerung in den Ortsteilen Netstal, Riedern und Glarus stehen in keinem Verhältnis zu einem allfälligen Nutzen für die KFN. Angesichts der weiter fortschreitenden Globalisierung sowie Desindustrialisierung in der Schweiz ist insbesondere höchst ungewiss, ob die KFN – ganz unabhängig vom Umfang der Rohstoffvorkommen – auch noch in 20, 30 Jahren am Standort Netstal wird rentabel produzieren können. Nur zur Aufrechterhaltung eines dannzumal allenfalls unrentablen Betriebs rechtfertigt sich die Schaffung des mit den beschriebenen massiven Nachteilen verbundenen Abbaugbiets „Elggis Süd“ klarerweise nicht. Dies alles, zumal bereits der neu als Abbaugbiet ausgeschiedene Bereich «Gründen» ein flächenmässig grosses zusätzliches Gebiet umfasst.

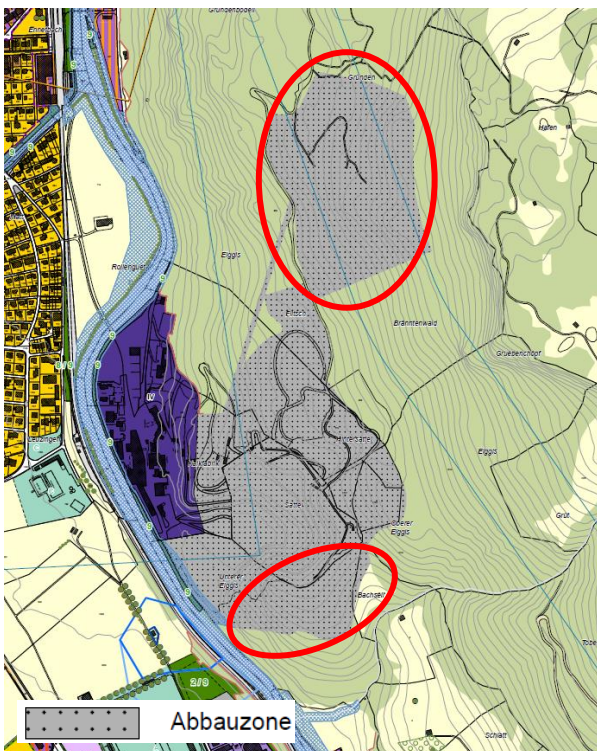
Da die zu tätige Interessenabwägung (insbesondere massive Nachteile für grosse Bevölkerungsteile versus derzeit nicht ausgewiesenes Bedürfnis an Rohstoffen einer einzigen privaten Unternehmung) deutlich gegen das Vorhaben der KFN ausfällt, ist eine Aufnahme des südlichen Ge-

biets „Elggis Süd“ in die Abbauzone unverhältnismässig (Art. 5 Abs. 2 BV) und hat deshalb auch aus rechtlichen Gründen zu unterbleiben. Dies ganz abgesehen von den gegen ein Abbaugebiet „Elggis Süd“ sprechenden politischen Gründen – die Gemeinde Glarus hat sich ja zum Ziel gesetzt, eine attraktive Wohngemeinde zu sein, was mit der Schaffung einer derart nahe an Wohn- und Naherholungsgebiet gelegenen Abbauzone nicht vereinbar ist.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Erweiterung und Anpassung Abbauzone Kalkfabrik Netstal AG.

Ausschnitt Zonenplan Entwurf



rot umkreist: Erweiterung Abbauzone Gründen und Elggis Süd

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Projekt „Rohstoffsicherung Kalkfabrik“ ist die Grundlage zur Beurteilung des Vorhabens in jeglicher Hinsicht (Machbarkeit, Umwelt, Wirtschaftlichkeit). Es ist bereits umfassend erarbeitet und enthält auch einen Bedürfnisnachweis zur langfristigen Rohstoffsicherung des Betriebes. Dieser ist erbracht, die Erweiterung der Abbaugelände ist notwendig, damit die Unternehmung in die Zukunft investieren kann. Es ist zu beachten, dass in den beiden Abbaugeländen verschiedene Materialtypen zu Tage kommen und abgebaut werden.

Die Umweltbeeinträchtigung wurde in einem aufwändig erarbeiteten Umweltverträglichkeitsbericht abgeklärt. Es wurde ein breiter Themenfächer bearbeitet bezüglich Luftreinhaltung, Lärmschutz, Strassenverkehrslärm, Erschütterungen, Grundwasser, Oberflächenwasser, Landschaft, Bodenschutz, Abfälle, Materialbewirtschaftung, Störfallvorsorge, Flora, Fauna, Lebensräume und Wald.

Die Unternehmung zeigt auf, dass sie mit diversen Massnahmen das möglichste tun wird. Im Projekt ist vorgesehen, dass z.B. ein etappenweiser Abbau und eine etappenweise Renaturierung erfolgt (zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes). Zudem sind immissionsarme Abbauverfahren und ökologische Ausgleichsmassnahmen vorgesehen.

Der Kanton hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass das Vorhaben umweltverträglich ist. Die Auflagen betreffen organisatorische Massnahmen (Notfallplanung), Ablagerungen, Einsetzen einer Begleitkommission zur Überwachung der Rekultivierungsaufgaben, Ausgleichsfonds für Rekultivierungen und notwendige Präzisierungen des Dossiers für die Umsetzung.

Die Umweltbelange wurden also umfassend abgeklärt und das möglichste für eine umweltverträgliche Umsetzung des Vorhabens geplant. Das Dossier der Umweltverträglichkeit lag im Februar 2016 zusammen mit dem Dossier der Revision Nutzungsplanung öffentlich auf.

Der Gemeinderat spricht sich für eine Erweiterung der Abbauzone aus, denn er will die langfristige Entwicklung der Kalkfabrik Netstal AG sowie die bestehenden Arbeitsplätze sichern.

Mittels des Abbauvertrages zwischen der Gemeinde Glarus und der Kalkfabrik Netstal werden zudem weitere detaillierte Bedingungen für einen Abbau in diesen beiden Gebieten geregelt (vgl. dazu auch Memorial Teil 1, Kapitel 2.2.11).

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.43 abzulehnen.

2.44. Antrag Andreas Schlittler-Bähni, Rosengasse 27, 8750 Glarus, betr. Abbauvertrag mit der KFN

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht: (bezieht sich auf Kap. 2.45, Punkt 3)

Ich stelle hiermit den Antrag, den Beschlussentwurf (Bulletin 1. Teil Seite 14 unter Ziffer 2.7) wie folgt zu ändern resp. zu ergänzen:

„3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse, inkl. dem Abschluss eines Abbauvertrages mit der Kalkfabrik Netstal AG beauftragt.“

Begründung des Antragstellers

Ich anerkenne die Bemühungen und Aufwendungen der Kalkfabrik Netstal bei der Ausgestaltung ihres Projekts. Insbesondere begrüsse ich die beschriebene Etappierung des Abbaus.

Bodenschätze und andere natürliche Ressourcen sind ein Gemeingut. Sie sind für die gesamte Bevölkerung bestimmt. Jedoch nicht nur und ausschliesslich der heute lebenden Generation, nein, auch in Zukunft sollte die Allgemeinheit von diesen Ressourcen profitieren können. Deshalb muss es eine Staatsaufgabe sein, diese schutzwürdigen Interessen für kommende Generationen wahrzunehmen.

Bodenschätze sind endlich. Dies wird auch in den publizierten Unterlagen deutlich (GEOTEST, Techn. Bericht), in welchen explizit darauf hingewiesen wird: „Es empfiehlt sich grundsätzlich mit dem wertvollen Rohstoff Troskalk haushälterisch umzugehen (d.h. keine Verwendung für die Schotterproduktion), da nach der Ausbeute der Troskalkressourcen in den Gebieten Gründen und Elggis keine weiteren Vorkommen in der Nähe mehr vorhanden sind, die einen obertägigen Abbau erlauben würden.“

Der mir heute vorliegende Vertragsentwurf 1.1 bezeichnet das Ende des Vertrags mit dem vollständigen Abschluss der Abbauarbeiten sowie der Wiederherstellung. Gemäss GEOTEST, Abbaustufe 5, wird eine Zeitspanne von 40-42 Jahren angegeben.

Der Abbauschädigung wird ein Basispreis pro m² von CHF 1.20 über die gesamte Vertragsdauer zu Grunde gelegt. Auch wenn dieser Preis indexiert wird, widerspiegelt er nicht das Potential dieser Ressource in der Zukunft und müsste daher deutlich höher liegen.

Ein Ausgleich könnte bspw. ein allfälliger „Generationen-Zuschlag“ sein, welcher zweckgebunden geöffnet würde und bei Ende des Vertrags einer kommenden Generation zur Verfügung stünde.

Ich bitte Sie, meine Damen und Herren, die vorgebrachte Anpassung in ihre Überlegungen und Verhandlungen miteinzubeziehen und danke Ihnen dafür bestens.

Betroffene Massnahme aus der Nutzungsplanung

Betrifft Memorial Teil 1, Kapitel 2.7, Punkt 3

Beauftragung Gemeinderat mit dem Abschluss eines Abbauvertrages mit der Kalkfabrik Netstal AG.

Stellungnahme des Gemeinderates

Mittels des Abbauvertrages zwischen der Gemeinde Glarus und der Kalkfabrik Netstal werden die detaillierten Bedingungen für einen Abbau in diesen beiden Gebieten geregelt. Das Eigentum des fraglichen Bodens bleibt bei der Gemeinde, das Recht des Abbaus der KFN wird mit einer grundbuchlichen Dienstbarkeit geregelt.

Der Dienstbarkeitsvertrag liegt im Entwurf vor. Er basiert weitgehend auf dem bisherigen Abbauvertrag der früheren Gemeinde Netstal und der KFN.

Die Eckpunkte sind die folgenden:

- Die Abbauschädigung beträgt CHF 1.20 pro m³, indexiert nach dem Produzentenpreisindex B (ca. 100'000 bis 120'000 m³ pro Jahr).
- Die Abbauschädigung entspricht dem gleichen Preis wie im derzeit laufenden Vertrag. Er wurde durch eine unabhängige Beraterfirma im Auftrag beider Parteien ermittelt und beurteilt.
- Alle einschlägigen Gesetze sowie die Auflagen und Bedingungen sämtlicher behördlicher Bewilligungen sind integrierender Bestandteil des Abbauvertrages.
- Die notwendigen Waldrodungsarbeiten werden durch die Gemeinde ausgeführt.
- Die Rekultivierung des Abbaugbietes hat etappenweise und laufend zu erfolgen und wird durch eine Begleitkommission, gebildet aus Vertretern des Kantons, der Gemeinde und der KFN, überwacht.
- Der Abschluss eines solchen Abbauvertrages (Dienstbarkeitsvertrages) obliegt gestützt auf Art. 11, Abs. 1, lit. j und k, der Gemeindeordnung aufgrund der Zeitdauer und des finanziellen Wertes des Vertrages der Gemeindeversammlung. Der effektive Abschluss des endgültigen Vertrages im Rahmen des Vollzuges der Nutzungsplanung soll dann aber durch den Gemeinderat erfolgen. Nachfolgend wird diese Übertragung der Kompetenz in Anwendung von Art. 11, Abs. 3, der Gemeindeordnung beantragt (siehe 2.7, Memorial 1). Der vollständige Entwurf des Abbauvertrages lag während

der Planauflagefrist ebenfalls im Gemeindehaus Ennenda auf.

Insgesamt wurde der bestehende Abbauvertrag verschärft, indem alle kantonalen Auflagen aufgenommen wurden.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht müsste die Abbauschädigung sogar tiefer sein, als sie heute besteht und im Vertrag aufgeführt ist.

Durch eine unabhängige Beraterfirma im Auftrag beider Parteien erfolgt eine Überprüfung der betriebswirtschaftlichen sowie der öffentlichen Aspekte. Die betriebswirtschaftliche Tragbarkeit wurde mit den öffentlichen Werten (angemessene Entschädigung der Öffentlichkeit) abgewogen.

Der Gemeinderat strebt am Standort der Kalkfabrik ein Gleichgewicht zwischen einer angemessenen Entschädigung für den Abbau von öffentlichem Grund und der Sicherung von Arbeitsplätzen an.

Bei Vorlage des Abbauvertrages an der Herbst-Gemeindeversammlung 2016 könnten die Stimmberechtigten keine Anpassungen am Abbauvertrag vornehmen, sondern diesen „lediglich“ gesamthaft zurückweisen. Die vorgeschlagene Kompetenzdelegation an den Gemeinderat spart Zeit, ist sachlich praktikabel und aufgrund der durchgeführten Verhandlungen inhaltlich angezeigt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt aus den obengenannten Gründen, dem Beschlussesentwurf des Gemeinderates unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.44 abzulehnen.

2.45. Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 27 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes, in Verbindung mit Art. 11, 12 und 17 der Gemeindeordnung, die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus unverändert zu erlassen. Dieser Beschluss beinhaltet:
 - a. die Genehmigung des Zonenplans Siedlung
 - b. die Genehmigung des Zonenplans Landschaft
 - c. die Genehmigung des Zonenplans Gefahren
 - d. die Genehmigung der Bauordnung.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Anpassungen der Gemeindeversammlung an der Nutzungsplanung entsprechend einzuarbeiten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse, inkl. dem Abschluss eines Abbauvertrages mit der Kalkfabrik Netstal AG, beauftragt.

Stellungnahme und Anträge der GPK

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK) zu Trakt. 2 „Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus“:

Der Gemeinderat hat die GPK an einer Sitzung am 1. September 2016 über die Nutzungsplanung und Bauordnung informiert und die Vorlage vorgestellt. Die anwesenden Personen seitens Gemeinderat, Ressort Planung und Bau sowie ein externer Berater konnten alle Fragen der GPK kompetent und umfangreich beantworten.

1. Die Gemeindeversammlung ist gestützt auf Art. 27 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes für den Erlass der Nutzungsplanung und der Bauordnung zuständig. Die GPK erachtet die Vorlage somit als rechtmässig.
2. Die Bürgerinnen und Bürger waren eingeladen, am Prozess mitzuwirken. Der Einbezug der Bevölkerung war somit von Anfang an gewährleistet. Daher erachten wir den Prozess als transparent und strukturiert.
3. Der Gemeinderat stellt das Gesamtinteresse der Gemeinde in den Vordergrund.
4. Die Nutzungsplanung bedeutet Planungssicherheit für die Weiterentwicklung der Gemeinde.

Die Mitglieder der GPK, welche für das Ressort Planung und Bau zuständig sind, informierten sich zudem regelmässig über die Fortschritte in dieser Thematik.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt, die nun vorliegende Nutzungsplanung sowie Bauordnung wie im Memorial dargelegt anzunehmen. Die materielle Beurteilung der eingegangenen Anträge fällt nicht in die Zuständigkeit der GPK, zumal eine vertiefte Prüfung in der verfügbaren Zeit aufgrund der Komplexität der Materie gar nicht möglich war.

