



Kanton Glarus
Gemeinde Glarus

Planungs- und Mitwirkungsbericht Art. 47 RPV

Teilrevision Ortsplanung Glarus

Ennetbühls

(Parzelle Nr. 193, 228, 229, 1480)

Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Glarus, Postrasse 2a; 8755 Ennenda

Kontaktperson

Andreas Irniger, Gemeindeplaner

+41 58 611 89 96

andreas.irniger@glarus.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Beat Aliesch, Projektleitung

+41 81 258 34 44

b.aliesch@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2022 2021

Bearbeitungsstand

12. Mai 2022

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage Kartoni-Areal	1
1.2	Gegenstand und Ziel der Teilrevision	2
2	Allgemeines	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Ablauf / Termine	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkungsaufgabe nach Art. 7 RBG	4
2.5	Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG	5
2.6	Einsprachen nach Art. 26 RBG	5
2.7	Beschlussfassung nach Art. 27 RBG	5
3	Planungen und Grundlagen	6
3.1	Kommunaler Richtplan und Masterplan	6
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
3.3	Richtkonzept	7
3.4	Hochwasserschutz	7
3.5	Erschliessungskonzept	8
3.6	Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	9
4	Anpassungen Zonenplan	10
4.1	Massnahmen	10
4.2	Flächenbilanz Bauzone	11
5	Schlussbemerkungen	13

1 Anlass

1.1 Ausgangslage Kartoni-Areal

Das Kartoni-Areal liegt direkt gegenüber dem Bahnhof Glarus. Das Areal gehört zum Gebiet Untere Allmeind / Ennetbühls. Auf dem Areal sind heute noch Produktionseinrichtungen der Weidmann Electrical Technology in Betrieb. Das Areal war einst Standort der Glarner Textilindustrie und dann genutzt von einer Kartonfabrik. Die Produktion der Weidmann wird seit längerer Zeit heruntergefahren und die Aufgabe des Produktionsstandortes erfolgt voraussichtlich 2021.

Die Gemeinde Glarus hat sich mit der künftigen Entwicklung des Gebietes Ennet-bühls im Rahmen ihrer Richtplanung 2013 auseinandergesetzt und das Gebiet zusammen mit dem Bahnhof als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) festgelegt. 2018 wurden die im Richtplan festgelegten Entwicklungsziele für den ESP Bahnhof Glarus – Ennetbühls konkretisiert und in einen, vom Gemeinderat im Mai 2019 zur Kenntnis genommenen Masterplan, überführt (vgl. Kap. 3.1).

Aufgrund verschiedener im Masterplan noch nicht geklärten Fragen haben die Eigentümer des Kartoni-Areals beschlossen, die Konzeption gemäss Masterplan 2019 nochmals zu reflektieren und ein entsprechendes Richtkonzept als Grundlage für die weitere Planung und Projektierung festzulegen (vgl. Kap. 3.3). Ein wichtiger Inhalt des Konzepts ist die Schaffung eines grösseren zentralen Grünraumes und die Renaturierung und Vitalisierung des heute in einem Kanal geführten Dorfbaches. Die Renaturierung erfolgt im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz.

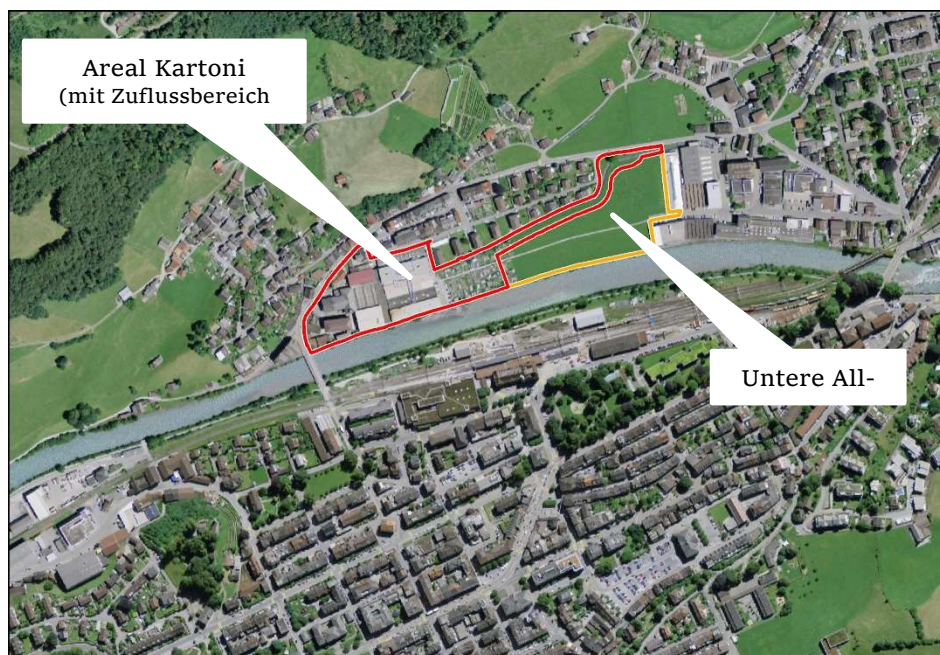


Abb. 1: Gebiet Ennetbühls mit Areal Kartoni mit Zuflussbereich Dorfbach (rot) und Untere Allmeind (gelb)

1.2 Gegenstand und Ziel der Teilrevision

Aufgrund des neuen Richtkonzept und des vorgesehenen Hochwasserschutzes im Abschnitt des Dorfbaches werden verschiedene Anpassungen im Zonenplan vorgenommen. Die Anpassungen betreffen die Parzellen Nr. 193, 228, 229 und haben zum Ziel, den Zonenplan in diesem Gebiet in allen Bereichen mit dem Richtkonzept zur Überbauung des Kartoni-Areals sowie der Erschliessung des Gebietes Untere Allmeind abzustimmen. Die Änderungen betreffen:

1. Ausscheidung einer Grünzone Park
2. Ausscheidung der Gewässerraumzone im Abschnitt Dorfbach
3. Ausscheidung einer Verkehrsfläche zwecks Erschliessung des Gebietes Untere Allmeind
4. Geringfügige Anpassung der Wohn- und Arbeitszone an die Gewässerraumzone Linth

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Im Februar 2021 beauftragte die Gemeinde Glarus das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur, mit der Teilrevision der Nutzungsplanung.

2.2 Ablauf / Termine

- Entwurf Planungsmittel März 2021
- Vorprüfung 21.04 – 19.08.2021
- Mitwirkung nach Art. 7 PBG 12.11 – 3.12.2021
- Gemeinderat (Beschluss Planaufgabe) 19.05.2022
- Öffentliche Auflage nach Art. 25 PBG 27.05 - 27.06.2022
- Behandlung der Einsprachen keine Einsprachen
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung
- Einreichung Genehmigung Departement

2.3 Vorprüfung

Die Zonenplanänderung ist gestützt auf Art. 24 PBG im April 2021 den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht worden. Nachfolgend aufgeführt sind die materiell massgebenden Rückmeldungen aus der Vorprüfung. Bei den mit (Z) bezeichneten Ausführungen handelt es sich um Vorbehalte, welche zu einer Nichtgenehmigung führen könnten.

Hinweis / Anregung	Umgang
Die Gewässerraumzone ist auch im Bereich der vorgesehenen Grünzone auszuscheiden (Z).	<i>Der Zonenplan wird entsprechend angepasst.</i>
In der Vorlage ist die Herleitung der Linienführung der geplanten neuen Erschliessung der Unteren Allmeind darzulegen. Dabei ist die Variantenprüfung aufzuzeigen. Weiter näher zu erläutern ist der Umgang mit dem Freiraumkorridor gemäss kommunalem Richtplan (Z).	<i>Die Linienführung der neuen Erschliessung ergibt sich aufgrund des Erschliessungskonzepts des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Der Bericht wird entsprechend ergänzt. Der Bericht wird weiter ergänzt in Bezug auf die Frage zum Umgang mit dem Freiraumkorridor gemäss kommunalem Richtplan.</i>
Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausscheidung neuer Bauzonen bis zum Vorliegen der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat nicht möglich ist (Z).	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Einzonung handelt es sich um eine projektbedingte Zuweisung von 30 m2 von der Grün- zur Wohn- und Arbeitszone 3. An dieser Einzonung wird daher festgehalten.</i>

Als Begründung der Arrondierung Wohn- und Arbeitszone 3 ist die Anpassung an den vorgesehenen Bereich Nukleus im Planungsbericht festzuhalten (H).	<i>Der Bericht wird entsprechend ergänzt und der Plan angepasst.</i>
Die Zone mit Überbauungsplanpflicht ist auf die neue Zonenabgrenzung anzupassen (Z).	<i>Der Plan wird entsprechend angepasst.</i>
Eine Flächenbilanz der Ein- und Umzonungen ist wünschenswert (H).	<i>Der Bericht wird entsprechend ergänzt.</i>
Das Thema Mehrwertabgabe ist im Planungsbericht abzuhandeln (Z).	<i>Der Bericht wird entsprechend ergänzt.</i>

2.4 Mitwirkungsaufgabe nach Art. 7 RBG

Die Überbauungsplan wurde der Bevölkerung vorgängig der Mitwirkung an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Mitwirkung erfolgte mit Publikation vom 12. November – 3. Dezember 2021. Die Unterlagen zur Mitwirkung waren im Gemeindehaus in Ennenda bei der Abteilung Hochbau der Gemeinde Glarus aufgelegt und während der Auflagezeit auch unter www.glarus.ch/planaufgaben aufgeschaltet.

Aufgrund einer Eingabe in der Mitwirkung wurde die Lage der neuen Erschliessung des südlichen Teils etwas weiter nach Norden verlegt. Sie ist neu so festgelegt, dass eine zweckmässige Bautiefe für grössere Gewerbebauten gewährt ist.

2.5 Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG

Die öffentliche Auflage erfolgt mit Publikation vom 27. Mai – 27. Juni 2022 für die Dauer von 30 Tagen. Die Unterlagen zur öffentlichen Auflage sind im Gemeindehaus in Ennenda bei der Abteilung Hochbau der Gemeinde Glarus aufgelegt und sind während der Auflagezeit auch unter www.glarus.ch/planauflagen aufgeschaltet.

2.6 Einsprachen nach Art. 26 RBG

Zwei Einsprachen gingen gegen den Überbauungsplan Kartoni ein. Zur vorliegenden Teilrevision Ortsplanung, Ennetnühls gingen keine Einsprachen ein.

2.7 Beschlussfassung nach Art. 27 RBG

[Ausführung nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung]

3 Planungen und Grundlagen

3.1 Kommunalen Richtplan und Masterplan

Das Gebiet Ennetbühls ist im kommunalen Richtplan zusammen mit dem Bahnhof als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) festgelegt. Für den ESP wurde ein Masterplan erarbeitet (vgl. Ausführungen Kap. 1.1). Der Masterplan hatte zum Ziel, die im Richtplan festgelegten Entwicklungsskizzen zu konkretisieren. Diese sahen im Norden des Areals nach wie vor eine gewerbliche Nutzung vor, ein verdichtetes Wohnen angrenzend und ein öffentlicher Freiraum im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt der Linth.

Freiraumkorridor gemäss kommunalem Richtplan

Das Gebiet im Süden des Plangebiets ist im kommunalen Richtplan als Freiraum / Grünraum festgelegt, dies mit dem Ziel des Erhalts, der Weiterentwicklung und der Verbindung von Freiräumen. Der Freiraum im Gebiet Obere Allmeind ist aktuell über die Zuweisung der Fläche zur Landwirtschaftszone als Freiraum gesichert. Eine weitergehende planerische Sicherung qualitativer Aspekte besteht noch nicht. Eine solche wird im Rahmen der Ausarbeitung des Überbauungsplanes Teilgebiet Süd vorgenommen.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Das Areal Kartoni ist der Zone WA3 zugewiesen, im Bereich der Linth ist eine Grünraumzone und darauf abgestimmt die Gewässerraumzone ausgeschieden. Das südlich angrenzende Gebiet der Unteren Allmeind ist der Wohnzone W3 und ein Teil der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Bereich der Linth ist ebenfalls eine Grünraumzone und eine Gewässerraumzone ausgeschieden.

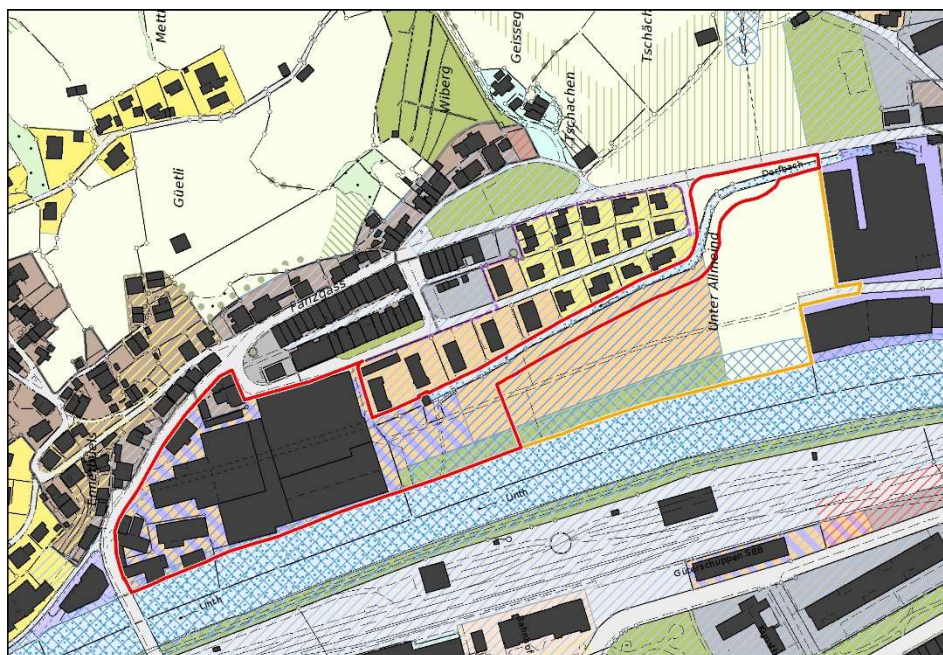


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

3.3 Richtkonzept

Zur Klärung der im Masterplan noch offenen Fragen und zur Reflexion des bisherigen Konzepts haben die Eigentümer des Kartoni-Areals unter engem Miteinbezug der Gemeinde über ein Workshopverfahren mit einem Fachgremium ein Richtkonzept zur Überbauung, der Freiraumgestaltung und der Erschliessung des Kartoni-Areals und der Unteren Allmeind erarbeitet. Dieses Konzept (Kartoni Quartier, Richtkonzept Oktober 2021 und Konzept Kartoni-Park; Gestaltungskonzept Februar 2021) bilden die Grundlage für den Überbauungsplan Kartoni bzw. die infolge dessen erforderlichen Anpassungen des Zonenplans.

Auf Ausführungen zum Richtkonzept wird an dieser Stelle verzichtet und auf den Planungs- und Mitwirkungsbericht Überbauungsplan Kartoni verwiesen.

3.4 Hochwasserschutz

Im Zuge der Abklärungen zur baulichen Entwicklung auf dem Kartoni-Areal wurden ergänzend zum Hochwasserschutzprojekt Linth (Vorprojekt 2014, Ergänzung 2020) weitere vertiefende Abklärungen zum Hochwasserschutz vorgenommen und für das Areal ein Hochwasserschutzkonzept erstellt (Marty Ingenieure AG, Arealentwicklung Kartoni - Untere Allmeind, Hochwasserschutz. Vorstudie Januar 2021, mit Ergänzung September 2021).

Ein massgebendes Element des Konzepts ist die Umlenkung des Dorfbaches und dessen direkte Einführung in die Linth. In diesem Zuge geprüft wurden namentlich auch die Möglichkeiten den heutigen Dorfbachkanal zu renaturieren und zu vitalisieren. Neben der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Dorfbachs soll damit der Hochwasserschutz gewährleistet werden. Dies betrifft die Überbaubarkeit des Areals Kartoni sowie den angrenzenden und bereits überbauten Ortsteil Ennetbühls. Die Beseitigung der Gefährdung ist Voraussetzung zur Umsetzung und Realisierung des Richtkonzepts.

Die Renaturierung und Vitalisierung des Dorfbaches mit dem integrierten Hochwasserschutzkonzept ist die massgebende Grundlage zur Ausscheidung des Gewässerraumes in diesem Abschnitt.



Abb. 3: Situation Hochwasserschutz/Revitalisierung Dorfbach. (Quelle, Marty Ingenieure, Vorprojekt Okt. 2021)

3.5 Erschliessungskonzept

Bis anhin war angedacht, dass gesamte Areal (Kartoni Nord und Kartoni Süd) von Norden her vor allem über den Kronenplatz zu erschliessen. Neu sieht das Konzept eine Erschliessung des nördlichen Teils von Norden her vor, wogegen der südliche Arealteil neu von Süden her erschlossen wird.

Das neue Erschliessungskonzept für das Kartoni-Areals ergibt sich aufgrund folgender Überlegungen:

- Die bestehende Erschliessungssituation im Bereich des Kronenplatzes gestaltet sich als schwierig und teilweise gefährlich. Aufgrund dessen erfolgt die Erschliessung des Kartoni-Areals neu auf Höhe des Hänggiturms. Durch eine neue Erschliessung im Süden wird der durch den südlichen Arealteil ausgelöste Verkehr an anderer Stelle auf die Glarnerstrasse geführt, womit das Verkehrsaufkommen im nördlichen Arealbereich erheblich reduziert wird.

- Der kommunale Richtplan sieht im Massnahmenblatt «Entwicklungsschwerpunkt Siedlung S 3.2» ein Erweiterungspotential für eine Arealarrondierung im südlichen Arbeitsgebiet vor. Mit der neuen Erschliessung für das südliche Teil des Areals lässt sich auch die Erschliessung des Arbeitsgebietes verbessern. Die Lage der neuen Strasse ist abgestimmt auf diese Arrondierung.
- Der qualitativ hochwertige Kartoni-Freiraum auf dem nördlichen Arealteil soll Treffpunkt und Aufenthaltsort von Ennetbühls werden. Der Freiraum ist ein Kernelement der Gebietsentwicklung. Eine Durchschneidung dieses Areals mit einer Erschliessungsstrasse für den südlichen Teil würde die Qualität dieses Freiraums erheblich einschränken und die geplante Renaturierung/Vitalisierung des Dorfbachs erheblich beeinträchtigen.

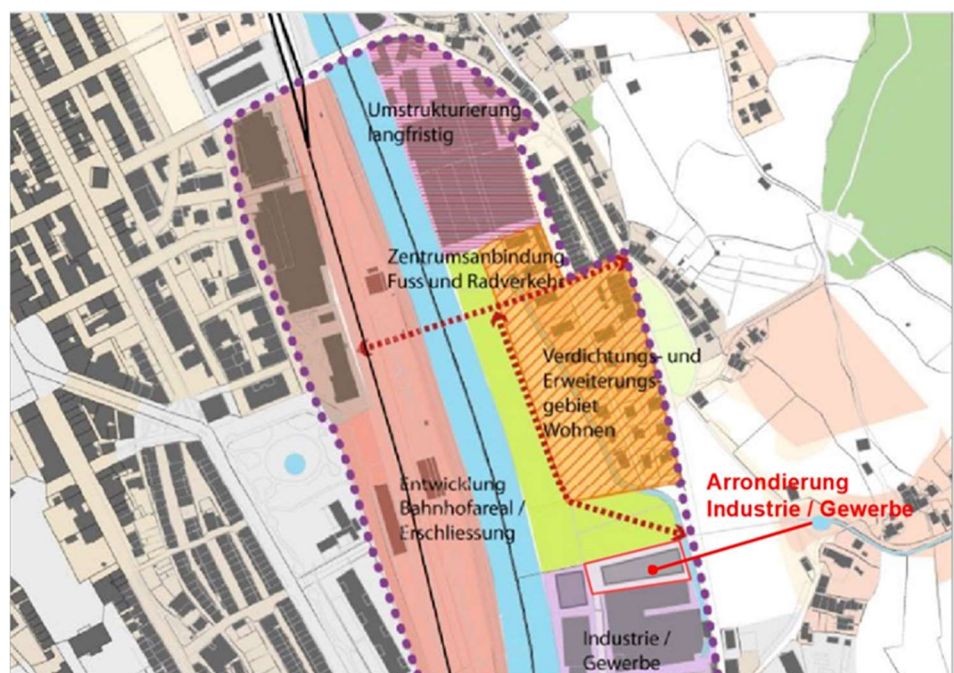


Abb. 4: Entwicklungsskizze ESP Bahnhof Glarus / Ennetbühls. (Quelle, kommunaler Richtplan Glarus)

3.6 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Das kantonale Gesetz über die Raumentwicklung und das Baurecht (RBG) verpflichtet die Gemeinde für über raumplanerischen Massnahmen geschaffene Mehrwerte mit einer Abgabe von mindestens 20% zu belasten. Dabei können aber im öffentlichen Interesse stehende Leistungen des Grundeigentümers an diese angerechnet werden. Darunter fallen z.B. Leistungen in Form von Landabtretungen zu Gunsten der Öffentlichkeit.

Die eigentliche Wertvermehrung infolge Anpassung der Grundordnung beschränkt sich im Rahmen der Teilrevision auf die Umzonung von 30 m² von der Grünzone in die Bauzone WA3. Dem steht eine wertvermindernde Umzonungen von 1'765 m² von der Bauzone WA3 und 1'063 m² von der Bauzone W3 in die Grünzone entgegen (vgl. Kapitel 4.2 Flächenbilanz Bauzone). Damit entsteht durch die Zonenänderungen kein Abgabetatbestand im Sinne des RBG.

4 Anpassungen Zonenplan

4.1 Massnahmen

In Abstimmung mit der beabsichtigten Entwicklung auf dem Kartoni-Areal und zur Sicherung des zentralen Freiraumes sowie der Erschliessung des Gebietes Untere Allmeind wird der Zonenplan wie folgt angepasst:

1. Ausscheidung einer Grünzone mit Zweckbestimmung Grün- / Freiraum)
Im Bereich des Kartoni-Freiraumes wird eine Grünzone mit Zweckbestimmung 7) Grün- / Freiraum gemäss Anhang III Bauordnung. Damit kann die Nutzung gemäss Richtkonzept Freiraum umgesetzt werden (Aufenthalt, Event, Spiel- und Grünbereiche).
Mit der Umzonung von Wohn- und Arbeitszone in eine Grünzone sichert die Gemeinde die Freihaltung dieses Raumes zwischen dem Kartoni-Areal und dem Gebiet Untere Allmeind, dies auch für den Fall, dass der derzeitige Überbauungsplan Kartoni angepasst werden sollte. Dieser Freiraum soll unabhängig davon gesichert werden.
2. Ausscheidung Gewässerraumzone
Im Bereich Hochwasserschutz/Revitalisierung Dorfbach erfolgt die Ausscheidung der Gewässerraumzone. Diese umfasst die Mindestbreite von 16.0 m. Infolge der angrenzenden Hochbauten und abgestimmt auf das Hochwasserschutzkonzept in diesem Abschnitt erfolgt die Festlegung lateral verschoben. Aufgrund des bereits relativ konkret festgelegten Verlaufs des neuen Dorfbaches, wird die Gewässerraumzone auch im Bereich der Freihaltezone ausgeschieden.
3. Ausscheidung Verkehrsfläche
Zwecks Sicherstellung der Erschliessung des Gebietes Untere Allmeind (südlicher Teil des ESP) wird eine Verkehrsfläche Strasse ausgeschieden. Die Sicherung einer Erschliessung des

Gebietes Untere Allmeind von Süden (Kartoni Süd) her ist ein zentrales Element der neuen Gesamtplanung (vgl. Ausführungen Kap. 3.5).

Die Ausscheidung der neuen Verkehrsfläche ist räumlich auf die geplante Arrondierung der südlich angrenzenden Arbeitszone abgestimmt.

4. Geringfügige Anpassung Bauzone an Gewässerraumzone Linth
 Die heute ausgewiesene Bauzone ist im Bereich südlich des Werkareals Weidmann auf Parz. 229 nicht auf die Gewässerraumzone abgestimmt. Auf Empfehlung der Gestaltungskommission wird die geplante Bebauung in Abstimmung mit den bestehenden östlichen Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich bis zur ausgewiesenen Gewässerraumzone erfolgen.
 In Abstimmung mit der Überbauung auf dem Kartoni-Areal bzw. dem Bereich Nukleus wird daher eine Fläche von 30 m² von der Grünzone zur Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen.

4.2 Flächenbilanz Bauzone

Die einzelnen Änderungen des Zonenplans betreffen die Parzellen Nr. 193, 228, 229 und 1480. Infolge der Anpassungen reduziert sich die Bauzone um gesamthaft rund 2'800 m².

Flächenbilanz Änderungen Zonenplan:

Parz.	Fläche mit Änderungen	Zone / Zuweisung		Bilanz Bauzone
		bisher	neu	
193	366 m ²	Wohn- und Arbeitszone 3	Grünzone Park	- 366 m ²
	290 m ²	Gewässer	Grünzone Park	0 m ²
229	1'063 m ²	Wohnzone 3	Grünzone Park	- 1'063 m ²
	1'399 m ²	Wohn- und Arbeitszone 3	Grünzone Park	- 1'399 m ²
	30 m ²	Grünzone	Wohn- und Arbeitszone 3	+ 30 m ²
	747 m ²	Landwirtschaftszone	Verkehrsfläche Strasse	0 m ²
228	40 m ²	Landwirtschaftszone	Verkehrsfläche Strasse	0 m ²
1480	30 m ²	Gewässer	Verkehrsfläche Strasse	0 m ²
Total	3'965 m²			- 2'858 m²

Übersicht Anpassungen Zonenplan

Genehmigungsinhalt	
Grundnutzungen im Baugebiet	
	Wohn- und Arbeitszone 3
	Grünzone (Zweckbestimmung Grün-/Freiraum)
	Verkehrfläche Strasse
Überlagernde Nutzungszonen	
	Zone mit Überbauungsplanung
Überlagernde Schutzzonen	
	Gewässerraumzone
Orientierungsinhalt	
	Bauzone
	Gewässer

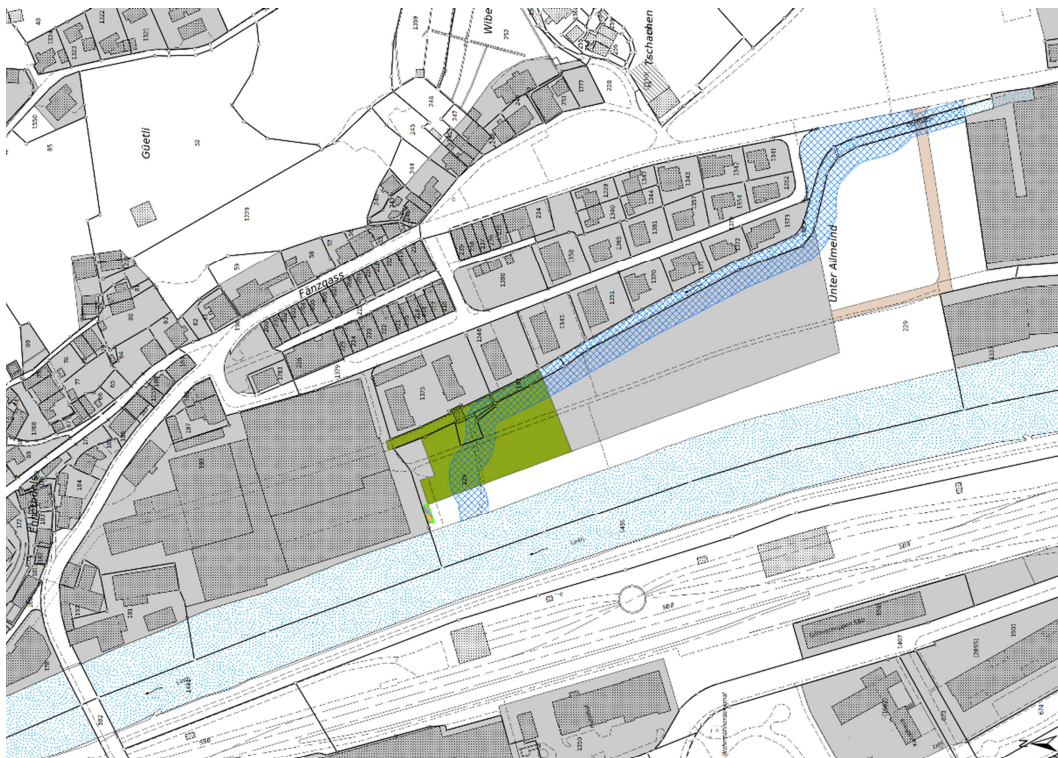


Abb. 5.1: Zonenplanänderung Ennetbühls, Glarus

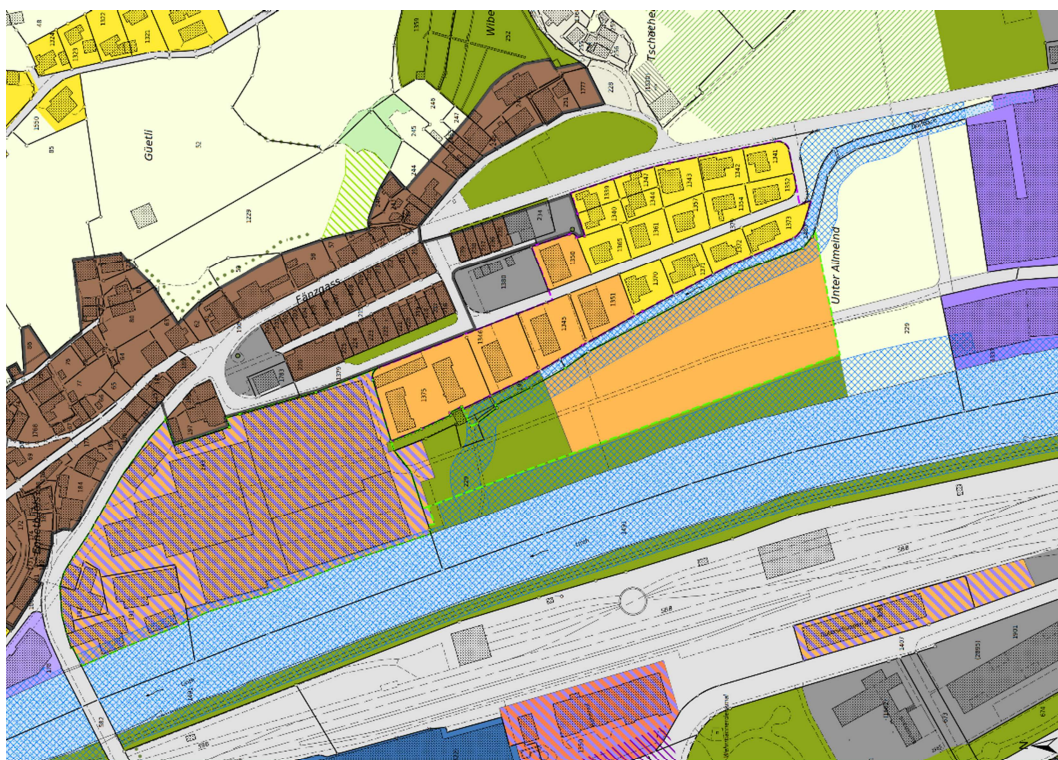


Abb. 5.2: Zonenplanänderung Ennetbühls, Glarus; integriert in Zonenplan

5 Schlussbemerkungen

Bei den Zonenplanänderungen handelt es sich um Anpassungen im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung des Kartoni-Areals und der Unteren Allmeind als Teil des ESP Ennetbühl – Bahnhof. Die Anpassungen sichern insbesondere auch den Freiraum Kartoni-Park als zentralen Freiraum für das gesamte Gebiet auf Stufe Grundordnung und mit den Anpassungen werden weiter die Voraussetzungen geschaffen zur Sicherung des Hochwasserschutzes im Gebiet Kartoni, der unteren Allmeind und in Teilen von Ennetbühl. Die Gemeinde erachtet es deshalb als zweckmässig, diese Teilrevision projektbezogen vorzunehmen.