



Kanton Glarus
Gemeinde Glarus

Planungs- und Mitwirkungsbericht Art. 47

Teilrevision Ortsplanung Glarus

Glarus, Leimen

Zonenänderung und Ausscheidung Gewässerraum

(Parzellen Nrn. 1224, 1225)

Gemeindeversammlung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Glarus
Gemeindeplanung
Poststrasse 2a
CH-8755 Ennenda

Kontaktperson

Andreas Irniger
Abteilungsleiter Gemeindeplanung
+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 47
b.aliesch@stauffer-studach.ch

Cyrell Noser, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 71
c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni 2023

Bearbeitungsstand

26. März 2024

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Gegenstand und Ziel der Teilrevision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkung nach Art. 7 RBG	7
2.5	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	7
2.6	Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG	7
2.7	Einsprachen nach Art. 26 RBG	8
2.8	Beschlussfassung nach Art. 27 RBG	8
3	Konzept	9
3.1	Bebauungskonzept	9
3.2	Erschliessung und Parkierung	9
3.3	Renaturierung Gewässer (Leimenbach)	10
4	Rahmenbedingungen und Nachweise	10
4.1	Kantonaler Richtplan 2018 (K-RIP)	10
4.2	Arbeitszonenmanagement	12
4.3	Kommunaler Richtplan	13
4.4	Rechtskräftige Nutzungsplanung	14
4.5	Bauzonengrösse, Flächenkompensation	14
4.6	Erschliessung / Versorgung	15
4.7	Sicherstellung der Verfügbarkeit	15
4.8	Baulandmobilisierung	15
4.9	Mehrwertabgabe	16
4.10	Landschaftliche Einordnung	16
4.11	Gewässerraum	17
4.12	Natur und Landschaft	17
4.13	Naturgefahren	18
5	Umsetzung in der Nutzungsplanung	19
5.1	Teilrevision Zonenplan	19
6	Schlussbemerkungen	20

Anhang

Visualisierung Neubau Halle Vormontage und Schlosserei (Schema Vorprojekt)

Beilagen

Beilage A: Plan 1:500 Vorstudie Gewässerraumausscheidung Leimenbach Variante 1, Marty Ingenieure AG (05.12.2023)

Beilage B: Technischer Bericht Gewässerraumausscheidung Leimenbach, Marty Ingenieure AG (09.01.2024)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG ist ein im Stahlwasserbau tätiges Unternehmen mit Sitz in der Gemeinde Glarus. Das Betriebsareal befindet sich im Gebiet Leimen (Abbildung 1). Die Haupttätigkeitsbereiche des Unternehmens sind die Entwicklung und Herstellung von Rechen, Rechenreinigungsanlagen, Klappen, Schützen und Dammbalken für den Einsatz in Kraftwerksanlagen.



Abbildung 1: Luftbild mit Standort Betriebsareal Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG (rot)



Abbildung 2: Situation Betriebsareal Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG, Ansicht Süd-West

Im Jahr 2008 wurde auf dem Betriebsareal auf Parz. Nr. 3233 eine neue Halle für die mechanische Fertigung erstellt (Abbildung 2, «Mechanik»). Südlich davon befindet sich die Halle für die Vormontage und die Schlosserei. Die Schlosserei-Halle bildet mit diversen Grossmaschinen (Abkantpresse, Richtpresse Blechschere und mehreren Krananlagen) das Kernstück des Produktionsbetriebs. Altersbedingt weist die Schlosserei-Halle mittlerweile verschiedene strukturelle und funktionelle Mängel auf (schadhafte Bausubstanz, schlechte Isolation, überalterte Krananlagen,

nicht mehr zeitgemässe Raumeinteilung). Weitere Defizite bestehen hinsichtlich der Wendemöglichkeiten für LKW auf dem Areal, was zu ungünstigen Rangiermanövern bei der Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse / Betriebsareal führt (rückwärtssetzen der LKW im Bereich der Kantonsstrasse).

Eine Sanierung der Schlosserei-Halle wurde geprüft. Diese erwies sich aus betrieblichen Gründen als auch in Anbetracht des Alters der Bausubstanz als nicht zweckmässig. Zudem wird mehr Produktionsfläche für künftige Aufträge benötigt. Daher beschloss die Föh Maschinen- und Anlagenbau AG einen Ersatzneubau der Schlosserei-Halle auf dem Betriebsareal zu realisieren.

Da es sich bei der Schlosserei-Halle um die Kerninfrastruktur des Betriebs handelt, müsste bei einem Ersatzneubau die Produktion für eine längere Zeit eingestellt werden, was aus betrieblicher Sicht nicht möglich ist. Die neue Halle muss in der Folge andernorts auf dem Betriebsareal erstellt werden. Im Rahmen dieser Neuplanung des Areals soll auch die Verkehrssituation für LKW verbessert werden. Im Zuge der Realisierung einer neuen Schlosserei-Halle soll auch der unterirdisch durch das Firmenareal fliessende Leimenbach teilweise offengelegt und revitalisiert werden.

Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist eine Anpassung der rechtskräftigen Nutzungsplanung erforderlich.

1.2 Gegenstand und Ziel der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Ersatzneubau für die Vormontage und Schlosserei der Föh Maschinen- und Anlagenbau AG, Glarus, geschaffen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Im Juli 2023 beauftragte die Gemeinde Glarus das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Nutzungsplanung.

2.2 Ablauf / Termine

Entwurf Teilrevision	Sommer / Herbst 2023
Informelle Vorprüfung	23. Januar 2024
Mitwirkung nach Art. 7 RBG	13. Feb. – 21. Feb. 2024
Gemeinderat (Beschluss öffentliche Auflage)	22. Februar 2024
Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG	29. Feb. – 2. April 2024
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	...
Einreichung Genehmigung Kanton	...

2.3 Vorprüfung

Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens und demzufolge engen Zeitplans wurde auf die Möglichkeit einer formellen Vorprüfung nach Art. 24 Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) verzichtet. Am 23. Januar 2024 wurde die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung im Sinne einer informellen Vorprüfung dem kantonalen Departement Bau und Umwelt (DBU) vorgestellt und besprochen.

Die vorliegende Teilrevision wurde betreffend die vorgesehene Einzonung in die Arbeitszone 2 (615 m²) und Rückzonungen in die Landwirtschaftszone (2084 m²) positiv beurteilt. Seitens der kantonalen Fachstellen wurden verschiedene Hinweise für das Folgeverfahren – namentlich das Bauprojekt der Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG sowie die geplante Revitalisierung des Leimenbachs – vorgebracht.

Im Zuge der informellen Vorprüfung äusserte sich auch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) mit einer Stellungnahme vom 15. Februar 2024 zum vorliegenden Vorhaben. Im Wesentlichen ergaben sich folgende Anliegen zur vorliegenden Teilrevision bzw. zum Folgeverfahren:

- Von den beiden erarbeiteten Varianten Umlegung / Revitalisierung Leimenbach sei die Variante mit einem asymmetrischen Gewässerraum weiterzuerfolgen; da diese Linienführung dem ursprünglichen Gewässerverlauf entspreche und damit eine topografisch und landschaftliche bessere Einordnung erfolge. Zudem wäre es zu begrüssen, wenn der Gewässerraum um ca. 15 m weiter Richtung Westen verlängert würde.
- Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage am südlichen Ortseingang sei spätestens zum Zeitpunkt der Baueingabe ein umfassender Umgebungsplan einzureichen. Die Pflanzung von Hecken sowie die Erstellung der geplanten Trockensteinmauer seien für die landschaftliche Einordnung der geplanten Schlosserei-Halle und deren betriebliche Umgebungsfläche von zentraler Bedeutung. Die nördlich benachbarte Villa «Hochwart» als Objekt von regionaler Bedeutung könne damit in deren Sichtbeziehung teilweise geschützt werden.
- Im Weiteren sei die geplante Höhenentwicklung der neuen Schlosserei-Halle und die Angleichung an die traditionelle Glarner Industriekultur aufzuzeigen bzw. umzusetzen.

Die Prüfung der von den kantonalen Fachstellen sowie der KNHK vorgebrachten Anliegen und Hinweise zum Folgeverfahren erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt in der weiteren Projektbearbeitung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

Aufgrund der Ergebnisse der informellen Vorprüfung erfolgt eine Anpassung der Gewässerraumzone (asymmetrische Linienführung). Auf eine Verlängerung der Gewässerraumzone um 15 m Richtung Westen wird in der vorliegenden Teilrevision verzichtet. Dies, da die landwirtschaftliche Erschliessung der Parz. Nr. 1224 noch

nicht abschliessend feststeht. Eine allfällige Verlängerung des Gewässerraums wird im Rahmen des Folgeverfahrens (konkretes Bauprojekt) geprüft.

2.4 Öffentliche Mitwirkung nach Art. 7 RBG

Am 10. Januar 2024 wurde die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung den Interessenverbänden (WWF Glarus, Pro Natura Glarus, BirdLife Glarnerland, Glarner Natur- und Heimatschutz, Verkehrsclub der Schweiz VCS) vorgestellt und besprochen. Die Teilrevision sowie die geplante Offenlegung und Revitalisierung des Leimenbachs wurden positiv beurteilt. Das Konzept für die Ein- und Auszonungen der Arbeitszone 2 sowie die gesamthafte Reduktion der Bauzone wurden begrüsst. Im Weiteren wurden seitens der Verbände dienliche Hinweise und Empfehlungen – auch betreffend Revitalisierung Leimenbach – für die weitere Projektentwicklung abgegeben.

Die öffentliche Information und Mitwirkung nach Art. 7 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) erfolgte mit Publikation vom 13. Februar 2024 bis 21. Februar 2024. In diesem Zeitraum lag die Teilrevision im Gemeindehaus Ennenda beim Bauamt der Gemeinde Glarus öffentlich auf. Die Unterlagen waren während der Auflagezeit auch unter www.glarus.ch aufgeschaltet. Grundeigentümer im Umkreis sowie durch die geplante Zonenplanänderung betroffene Pächter wurden durch die Gemeinde direkt informiert.

Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Stellungnahmen oder Anträge eingegangen.

2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Gestützt auf die Stellungnahme der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) im Rahmen der informellen Vorprüfung (vgl. Kap. 2.3) erfolgte nach der Mitwirkungsaufgabe eine Anpassung der geplanten Linienführung der Gewässerraumzone des Leimenbachs (asymmetrischer Gewässerraum) sowie damit verbundene minimale Anpassungen weiterer Festlegungen (Natur- und Landschaftsobjekte «Hecke, Lebhag» und «Trockensteinmauer / Lesesteinwall», Zuweisung der Arbeitszone 2).

2.6 Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG

Die öffentliche Auflage erfolgte mit Publikation vom 29. Februar 2024 bis 2. April 2024. Die Unterlagen waren während der Auflagezeit auch unter www.glarus.ch aufgeschaltet.

2.7 Einsprachen nach Art. 26 RBG

Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein. Die Vorlage wird unverändert der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

2.8 Beschlussfassung nach Art. 27 RBG

Ergänzung nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

3 Konzept

3.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht östlich der bestehenden Schlosserei-Halle einen Ersatzneubau vor (Parz. Nrn. 1225, 1232). Um die Produktion aufrechterhalten zu können, wird der Neubau in zwei Bauetappen realisiert. Nach Realisierung der ersten Bauetappe wird die Produktion in den Neubau verlegt, der Altbau abgebrochen und die zweite Bauetappe realisiert (Abbildung 3, Anhang A). Der Neubau umfasst eine deutlich höhere Produktionskapazität.

Der Standort des Neubaus der Schlosserei-Halle begründet sich durch die betrieblich zwingende Nähe zur mechanischen Fertigung. So werden durch den Produktionsprozess bis zu 20 Tonnen schwere Elemente zwischen den beiden Hallen hin und her transportiert.

Auf der südlich des Betriebsareals gelegenen Arbeitszonenreserve (Parz. Nr. 3282) soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Halle für die Korrosionsschutz-Behandlung erstellt werden.

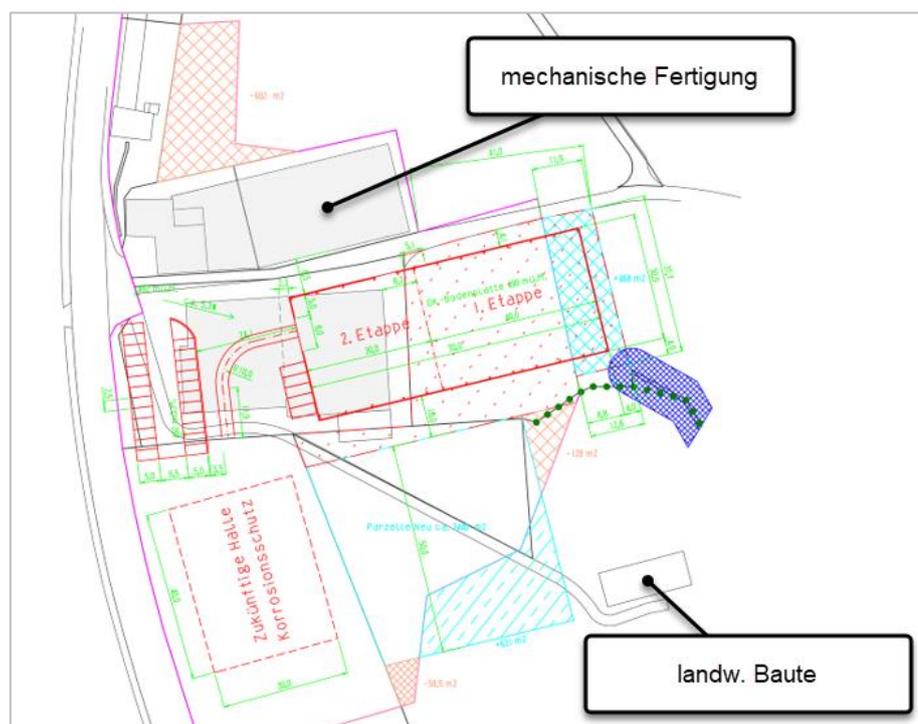


Abbildung 3: Bebauungskonzept Ersatzneubau Vormontage und Schlosserei (etappiert, geplant) sowie Halle für Korrosionsschutz-Behandlung (spätere Realisierung)

3.2 Erschliessung und Parkierung

Im Bereich der Kantonsstrasse ist die Neuorganisation der Parkierung sowie die Schaffung von ausreichend Manövriertfläche für LKW innerhalb des Areals vorgesehen. Die Erschliessung der landwirtschaftlichen Baute auf Parz. Nr. 1224 erfolgt weiterhin über das Betriebsareal der Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG.

3.3 Renaturierung Gewässer (Leimenbach)

Durch das Betriebsareal der Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG sowie unterhalb der bestehenden Schlosserei-Halle verläuft eingedolt der Leimenbach. Das Gewässer wurde (mutmasslich) in den 1950er Jahren im Zuge der Realisierung verschiedener Gewerbebauten eingedolt. Mit dem geplanten Neubau der Gewerbehalle soll der eingedolte Abschnitt des Leimenbachs ausgedolt und der Gewässerlauf Richtung Süden verlegt werden. Der neue Gewässerlauf wird derart gelegt, dass angrenzend an die neue Halle noch eine Lagernutzung sichergestellt ist.

Der Gewässerabschnitt ab der Kantonsstrasse im Bereich der künftigen Verkehrsflächen bis zum ausgedolten, revitalisierten Abschnitt des Leimenbachs wird in einer neuen Eindolung geführt. Dies zur Sicherstellung der notwendigen Manövriere- und Parkierungsfläche sowie zwecks Sicherstellung der Erschliessung der geplanten Halle für die Korrosionsschutzbehandlung (Parz. Nr. 3282) und der landwirtschaftlichen Erschliessung der Parz. Nr. 1224.

Weitere Informationen zur Verlegung und Ausdolung des Leimenbachs sowie zum Hochwasserschutz können den Beilagen A und B entnommen werden.

4 Rahmenbedingungen und Nachweise

4.1 Kantonaler Richtplan 2018 (K-RIP)

Der kantonale Richtplan wurde 2018 gesamthaft überarbeitet und am 3. Dezember 2021 bzw. 22. Aug. 2022 (Kap. Verkehr und Tourismus) vom Bundesrat genehmigt.

Raumentwicklungsstrategie

In der Raumentwicklungsstrategie des kantonalen Richtplans ist in den richtungsweisenden Festlegungen das Schaffen der raumplanerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen festgehalten. Weiter soll die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und der Boden haushälterisch genutzt sowie die landwirtschaftlichen und ökologisch wertvollen Flächen geschont werden. Dies mit der Absicht, die weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu vermeiden. Zudem soll die Landschaftsqualität erhalten und wo möglich gesteigert, sowie die Biodiversität und ökologische Vernetzung gefördert werden.

Die vorliegend geplante Anpassung der Arbeitszone für die Weiterentwicklung eines bestehenden Produktionsbetriebs sowie die geplante Ausdolung des Leimenbachs stehen in Übereinstimmung mit diesen Festlegungen gemäss Richtplan.

Siedlungsgebiet

Kap. S3 des kantonalen Richtplans regelt das Siedlungsgebiet. Namentlich festgelegt wird die Grösse des Siedlungsgebiets und in der Richtplankarte verortet. Das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet entspricht gegen aussen der Bauzone gemäss den rechtskräftigen Nutzungsplanungen der Gemeinden. Das Siedlungsgebiet umfasst dabei:

- den gewachsenen Siedlungskörper mit den überbauten und den nicht überbauten Bauzonen,
- die innerhalb des Siedlungskörpers von Bauzonen umschlossenen Grün- und Freiflächen und die Flächen für Verkehrsanlagen, sowie
- die Flächen für Bauzonenerweiterungen.

Als richtungsweisende Festlegung formuliert der kantonale Richtplan die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte bedarf einer Anpassung und Genehmigung durch den Bund. Die Gemeinde Glarus verfügt über eine umfassend revidierte Nutzungsplanung, welche vom Kanton am 8. Januar 2018 genehmigt wurde. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Glarus ist im Richtplan mit Koordinationsstand «Festsetzung» bezeichnet (Objekt Nr. S3.02).

Vorliegend erfolgt eine Einzonung, welche kompensiert wird. Die gleichzeitigen Auszonungen sind im Umfang grösser als die Einzonungen. Damit wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert bzw. sogar verkleinert.

Arbeitsgebiete

Arbeitszonen und Entwicklungsschwerpunkte für das Arbeiten (ESP) sind in Kapitel S4.2 des kantonalen Richtplans thematisiert. Im kantonalen Richtplan werden nur jene Standorte bezeichnet, welche aus kantonomer Sicht über die besten Voraussetzungen für die Wirtschaft und über die besten Entwicklungspotenziale verfügen. Dabei handelt es sich um Standorte, welche bereits der Bauzone zugewiesen sind oder je nach Nachfrage auch erweitert werden sollen. Ausgerichtet auf die angestrebte Nutzungsausrichtung verfügen die Standorte über eine entsprechende Erschliessungs- oder Lagegunst. Der kantonale Richtplan legt weiter die Mindestanforderungen bei Einzonungen von Arbeitsgebieten (Entwicklungsschwerpunkte) fest.

Auf dem Gemeindegebiet Glarus ist im kantonalen Richtplan das Bahnhofsgebiet Glarus als strategischer Entwicklungsschwerpunkt (Obj. Nr. S4.2.04, Koordinationsstand Festsetzung) sowie das Gebiet Grosszaun in Netstal als Entwicklungsschwerpunkt (Obj. Nr. S4.2.07, Koordinationsstand Zwischenergebnis) festgelegt. Die weiteren Arbeitsgebiete werden im kantonalen Richtplan nicht bezeichnet und sind nicht Inhalt des kantonalen Richtplans. Für diese gelten die kommunalen Richtpläne.

Gemäss den richtungsweisenden Festlegungen (S4.2-B/4, weitere kommunale Arbeitsgebiete) sind Einzonungen für Betriebserweiterungen im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen, 80% der bestehenden Arbeitszone an diesem Standort konsumiert sind und keine für den Betrieb gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist.

Vorliegend handelt es sich um eine betriebliche Erweiterung mit ausgewiesenem Bedarf (vgl. Kap. 1.1 / Kap. 3.1). Die östlich des bestehenden Standorts der

Schlosserei-Halle gelegene Arbeitszonenreserve (Parz. Nr. 1225) ist für das geplante Vorhaben nicht ausreichend, weshalb eine Erweiterung der Bauzone im Umfang von 615 m² erforderlich ist. Das Vorhaben ist aufgrund der betrieblichen Abläufe standortgebunden. Zudem sieht das Konzept für die weitere betriebliche Entwicklung auf Parz. Nr. 3282 die Realisierung einer weiteren Halle vor. Die geplante Einzonung wird kompensiert bzw. mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen wird die Bauzone insgesamt reduziert.

Landwirtschaft

Im Kap. N3.1 werden die Vorranggebiete für die Landwirtschaft und die Fruchtfolgeflächen thematisiert. Zwecks Sicherung einer ausreichenden Bewirtschaftungsgrundlage für die Landwirtschaft bezeichnet der kantonale Richtplan hierfür die ertragsreichen Flächen. Ergänzend zu den Vorranggebieten für die Landwirtschaft werden im kantonalen Richtplan weiter die Fruchtfolgeflächen (FFF) festgelegt. Die FFF umfassen das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland.

Die Gemeinden haben die Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten und bei der Beurteilung von Nutzungs- und Bauvorhaben zu berücksichtigen. Werden Vorranggebiete durch Vorhaben im Bereich Siedlung und Verkehr sowie Umwelt tangiert, erfolgt eine umfassende Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Funktionen der Landwirtschaft.

Mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen erfolgt in der Flächenbilanz (vgl. Kap. 4.5) eine Vergrösserung der Landwirtschaftszone und damit die Vergrösserung und Sicherung des Vorranggebiets für die Landwirtschaft.

4.2 Arbeitszonenmanagement

Gemäss Art. 30a Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) haben die Kantone eine Arbeitszonenbewirtschaftung einzuführen (Arbeitszonenmanagement). Der kantonale Richtplan enthält eine entsprechende Handlungsanweisung, ein solches Arbeitszonenmanagement einzuführen (S.4.2-C/2). Die Federführung liegt hier beim Kanton.

Der Kanton Glarus hat die Arbeiten für ein Arbeitszonenmanagement für den Kanton Glarus gestartet. Das Arbeitszonenmanagement wird voraussichtlich 2025 implementiert werden können. Die Einzonung von Arbeitszonen setzt ein Arbeitszonenmanagement voraus.

Auf dem gesamten Gemeindegebiet Glarus besteht nur noch ein beschränktes Angebot an Arbeitszonenreserve. Vorliegend handelt es sich um Anpassungen der Bauzone im Zusammenhang mit der standortgebundenen Weiterentwicklung eines bestehenden Produktionsbetriebs. In Anbetracht des geringen Umfangs der nutzungsplanerischen Massnahmen sowie der daraus resultierenden Verkleinerung der Bauzone erachtet die Gemeinde die nutzungsplanerische Umsetzung ohne Vorliegen eines Arbeitszonenmanagement als möglich und als mit dem Gesetz vereinbar.

4.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde am 22. März 2013 durch die Gemeindeversammlung erlassen. Im kommunalen Richtplan hat die Gemeinde Arbeitsgebiete bezeichnet, so auch den Standort der Föh Maschinen- und Anlagenbau AG im Gebiet Leimen, Glarus.

Die für die vorliegende Einzonung vorgesehene Fläche liegt gemäss kommunalen Richtplan innerhalb des «Spezialgebiets» und tangiert randlich das bezeichnete Gebiet zwecks «Prüfung Freiraumnutzungen (L 2.1)», vgl. Abbildung 4. Laut Handlungsanweisung des Kap. L 2.1 des kommunalen Richtplans sind für diese bezeichneten Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanung mit geeigneten Massnahmen wertvolle Freiräume, Vorgärten und charakteristische Freiraumelemente zu sichern (Freihalte- / Grünzone etc.).

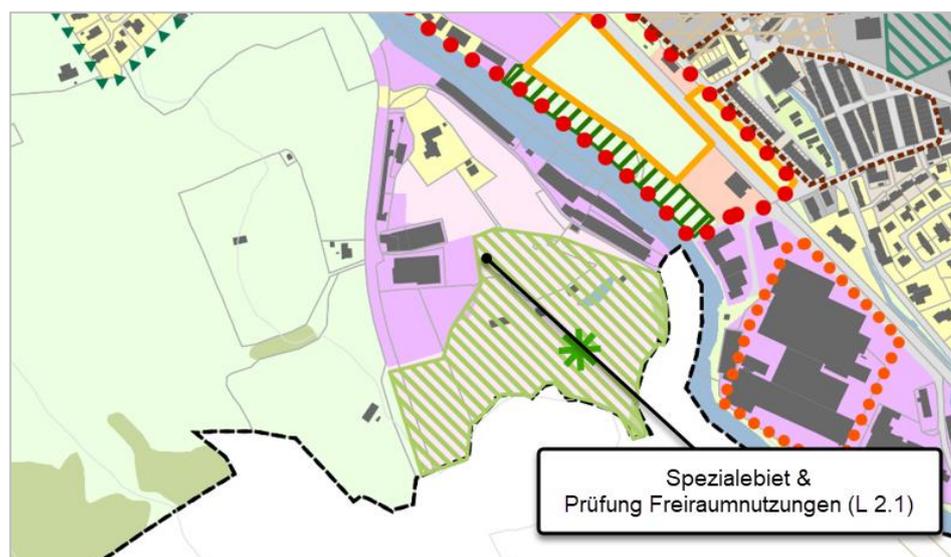


Abbildung 4: Auszug kommunaler Richtplan, Teil Siedlung, Gebiet Leimen, Glarus

Im Anschluss an die Erarbeitung und Beschlussfassung des kommunalen Richtplans erfolgte die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Im Zuge der Gesamtrevision wurde auf Festlegungen für die Freiraumnutzung im Gebiet Leimen verzichtet. Die vorliegende Anpassung steht somit in keinem Widerspruch zu den Entwicklungsabsichten gemäss kommunalen Richtplan.

4.4 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Per 1. Januar 2011 fusionierten die vier ehemaligen Gemeinden Netstal, Glarus, Riedern und Ennenda zur Gemeinde Glarus. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die einzelnen Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden zusammengeführt und vereinheitlicht. Die Gesamtrevision wurde vom Kanton am 8. Januar 2018 genehmigt. Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus umfasst folgende für diese Teilrevision relevanten Planungsmittel:

- Bauordnung vom 23. September 2016 (Stand 1. Juli 2022)
- Zonenplan Siedlung 1:5000 (vgl. Abbildung 5)

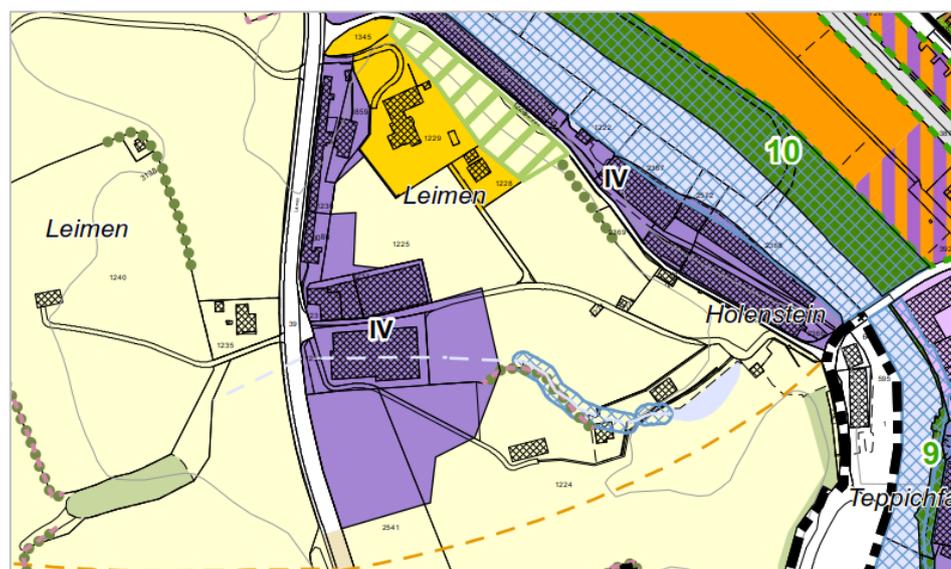


Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Gebiet Leimen, Glarus)

Das Betriebsareal der Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG ist der Arbeitszone 2 mit der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen, die geplante Bauzonenerweiterung der Landwirtschaftszone. Durch das Betriebsareal sowie den geplanten Baustandort für die neue Schlosserei-Halle verläuft ein eingedoltes Gewässer, westlich davon ist das Gewässer offen geführt. Im Bereich des offen geführten Gewässerabschnitts ist eine Gewässerraumzone festgelegt. Entlang des offenen Gewässerabschnitts wird die Ufervegetation als Hecke sowie die Trockensteinmauer mittels Festlegung geschützt. Weitere Ausführungen zum Gewässerraum siehe Kap. 4.11.

4.5 Bauzonengrösse, Flächenkompensation

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Bedingungen für die Gemeinden verändert. Das revidierte Bundesgesetz verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit dem vorliegenden Vorhaben ist eine Einzonung im Gesamtvolumen von 615 m² vorgesehen. Gleichzeitig erfolgen Auszonungen im Gesamtvolumen von 2084 m².

Die Bauzone wird damit um insgesamt 1469 m² verkleinert. Dem Gebot der häus-
hälterischen Bodennutzung kann somit entsprochen werden.

Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche (m ²)	Hinweis
1224	Arbeitszone 2	Landwirtschaftszone	- 1455	Auszonung
1225	Landwirtschaftszone	Arbeitszone 2	+ 615	Einzonung
	Arbeitszone 2	Landwirtschaftszone	- 629	Auszonung
Einzonung Total			+ 615	
Auszonung Total			- 2084	
Bilanz Bauzone			- 1469	

4.6 Erschliessung / Versorgung

Der Standort der Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG liegt an die Kantonsstrasse und ist strassenseitig über die Kantonsstrasse erschlossen. Weiter bestehen die erforderlichen Werkerschliessungen. Fragen der Dimensionierung sind auf Stufe Baubewilligung zu klären und festzulegen.

4.7 Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung betroffenen Flächen (Parz. Nm. 1224, 1225) sind im Eigentum der Gemeinde Glarus. Die betrieblich notwendige Flächen der Arbeitszone sollen von der Firma Fäh Maschinen- und Anlagenbau AG erworben werden.

4.8 Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 33a Abs. 1 RBG können die Gemeinden im Zonenplan die strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauzonenflächen bezeichnen, welche innert zehn Jahren nach Erschliessung überbaut oder zur Überbauung veräussert sein müssen.

Vorliegend handelt es sich um eine Einzonung im untergeordneten Umfang mit Flächenkompensation aufgrund eines konkreten Bedarfs; im Weiteren erfolgt die Einzonung auf Grundeigentum der Gemeinde Glarus. Aufgrund dessen wird auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit (Baulandmobilisierung) verzichtet.

4.9 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 33b RBG wird für erhebliche Vorteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, eine Abgabe erhoben. Als raumplanerische Massnahmen gelten insbesondere:

- die Neuzuweisung zu einer Bau-, einer Abbau- oder Deponiezone;
- die Um- oder Aufzonung, wenn die Nutzungsmöglichkeiten dadurch verbessert werden;
- Sondernutzungsplanungen, mit welchen gegenüber der Regelbauweise eine Mehrnutzung zugelassen wird;
- die Abparzellierung oder Entlassung eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht.

Die Pflicht zur Leistung der Mehrwertabgabe entsteht mit Eintritt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme und ist durch die Grundeigentümer zu entrichten, welche in Folge einer raumplanerischen Massnahme einen Mehrwert erlangen. Die Höhe der Abgabe beträgt mindestens 20% des entstandenen Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 30'000.-, wird keine Abgabe erhoben. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung realisiert wird (Art. 33j RBG). Vorliegend übersteigt die Auszonung der Arbeitszone in die Landwirtschaftszone deutlich, womit kein planungsbedingter Mehrwert entsteht.

Gemäss Art. 7 Bauordnung Glarus werden bei Einzonungen und mehrwertrelevanten Umzonungen mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. Da keine mehrwertrelevante Umzonung vorliegt, ist kein Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags erforderlich.

4.10 Landschaftliche Einordnung

Das Betriebsareal ist aus Sicht Landschaft (insbesondere Süd-West) gut einsehbar. Mit der entstehenden Situation durch den Neubau der Schlosserei und den geplanten betrieblichen Umgebungsflächen (Parkierung, arealinterne Verkehrsfläche, Lagerflächen) sind erhöhte Anforderungen betreffend der gestalterischen Gesamtwirkung und der optimalen Einpassung in das Landschaftsbild anzustreben.

Materialisierung und Farbgebung sind im Hinblick auf eine gute Einordnung in die Landschaft entsprechend zu wählen. Im Weiteren ist insbesondere im Zusammenhang mit Verkehrs- und Lagerflächen eine Bepflanzung zwecks Sichtschutz zu prüfen. Genauere Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, der Umgebung und hinsichtlich allfälliger Pflanzungen im Übergang zur offenen Landschaft werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

4.11 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Festlegung des Gewässerraums im Kanton Glarus erfolgt über die Nutzungsplanung (Gewässerraumzone). Solange der Gewässerraum in der Nutzungsplanung nicht festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.

Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn:

- ein Gewässer im Wald oder Sömmerungsgebiet liegt;
- ein Gewässer eingedolt ist;
- ein Gewässer künstlich angelegt ist;
- ein Fliessgewässer sehr klein ist;
- stehende Gewässer eine Wasserfläche < 0.5 ha aufweisen.

Die Gemeinde Glarus hat im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet die Gewässerräume festgelegt. Auf eine Festlegung einer Gewässerraumzone für den eingedolten Abschnitt des Leimenbachs wurde im Rahmen der Gesamtrevision verzichtet (Nicht-Vornahme).

Gemäss Art. 54 RBG haben Bauten und Anlagen grundsätzlich einen so grossen Gewässerabstand einzuhalten, dass bei Eingriffen in das Gewässer dessen natürlicher Verlauf beibehalten oder wiederhergestellt werden kann. Der geplante Ersatzneubau der Schlosserei kommt über der Eindolung des Leimenbachs zu liegen, einen ausreichenden Abstand im Sinne von Art. 54 RBG kann somit nicht eingehalten werden.

Für den neu offen geführten Gewässerabschnitt des Leimenbachs erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung die Sicherung des künftigen Gewässerlaufs mittels der Festlegung einer Gewässerraumzone.

4.12 Natur und Landschaft

Gemäss Art. 12 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung werden die Gemeinden verpflichtet, Verzeichnisse der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung zu erstellen. Die Gemeinde Glarus hat ein solches Verzeichnis «Natur und Landschaft» erarbeitet und zusammen mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung beschlossen.

Das vorliegende Vorhaben tangiert eine Hecke (Obj. Nr. H122) sowie eine Trockensteinmauer (Obj. Nr. T235). Für die Umsetzung der neuen ausgedolten Bachführung ist ein Teilabbruch der bestehenden Trockensteinmauer sowie eine Teilentfernung der Hecke erforderlich. Das Konzept sieht vor, im Zuge der Ausdolung und Revitali-

sierung des Leimenbachs eine neue Trockensteinmauer sowie eine neue Hecke zu pflanzen. Die genaue Ausgestaltung ist Gegenstand des Wasserbauprojekts und nicht der vorliegenden Nutzungsplanung. Im Weiteren gelten die übergeordneten Vorgaben der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.

4.13 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons liegen das Betriebsareal der Fähr Maschinen- und Anlagenbau AG bzw. der geplante Baustandort für den Ersatzneubau der Schlosserei ausserhalb der Gefährdungsbereiche durch Naturgefahren. Für weitere Informationen zum Hochwasserschutz in Verbindung mit der Ausdolung und Revitalisierung des Leimenbachs siehe Beilage B.

5 Umsetzung in der Nutzungsplanung

5.1 Teilrevision Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden folgende Flächen wie folgt zugewiesen:

Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche (m ²)	Hinweis
1224	Arbeitszone 2	Landwirtschaftszone	1455	Auszonung
1225	Landwirtschaftszone	Arbeitszone 2	615	Einzonung
	Arbeitszone 2	Landwirtschaftszone	629	Auszonung

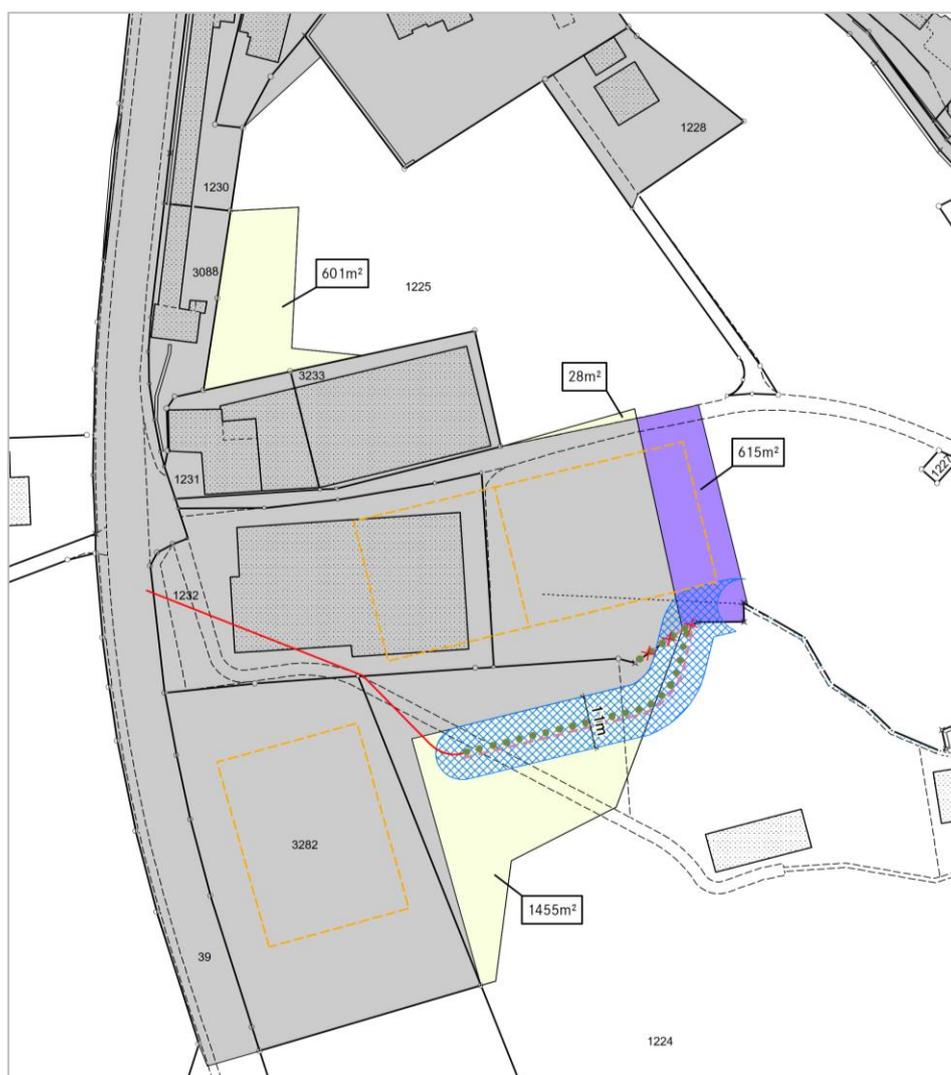


Abbildung 6: Zonenplanänderung Gebiet Leimen

Im Weiteren erfolgt für die geplante teilweise Ausdolung und Revitalisierung des Leimenbachs (vgl. Kap. 3.3) die räumliche Sicherung mittels einer Gewässerraumzone nach Art. 44 Bauordnung. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die projekt-

bezogene Anpassung und erweiterte Festlegung der rechtskräftigen Natur- und Landschaftsobjekte «Hecke, Lebhag» und «Trockensteinmauer / Lesesteinwall».

6 Schlussbemerkungen

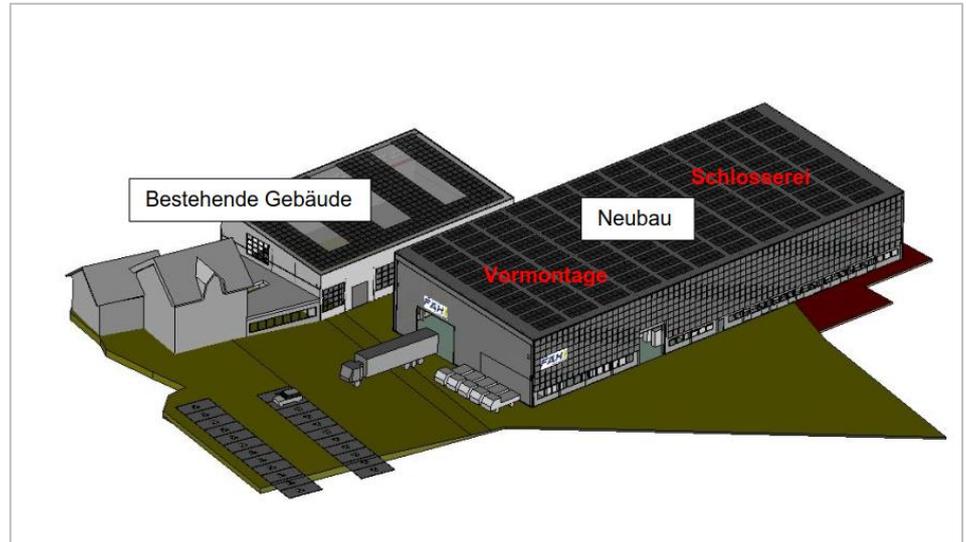
Mit der vorliegenden Anpassung des Zonenplans werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Ersatzneubaus der Schlosserei-Halle der Föh Maschinen- und Anlagenbau AG zur betrieblichen Weiterentwicklung geschaffen. Der geplante Standort begründet sich in den betrieblichen Abläufen sowie zwecks Sicherstellung der südlichen Arbeitszonenreserve für die weitere künftige betriebliche Entwicklung (neue Halle für Korrosionsschutz-Behandlung). Mit der Neuorganisation der Betriebsgebäude erfolgen auch Verbesserungen der Erschliessung und Verkehrssicherheit beim Anschlusspunkt an die Kantonsstrasse.

In der Flächenbilanz erfolgt eine geringfügige Reduktion der Bauzone. Im Weiteren können mit der Verlegung und Revitalisierung des Leimenbachs neue ökologische Werte sowie eine Aufwertung des südlichen Ortseingangs von Glarus geschaffen werden.

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Zonenplanänderung zweckmässig und steht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Anhang

Anhang A – Visualisierung Neubau Halle Vormontage und Schlosserei



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-Ost