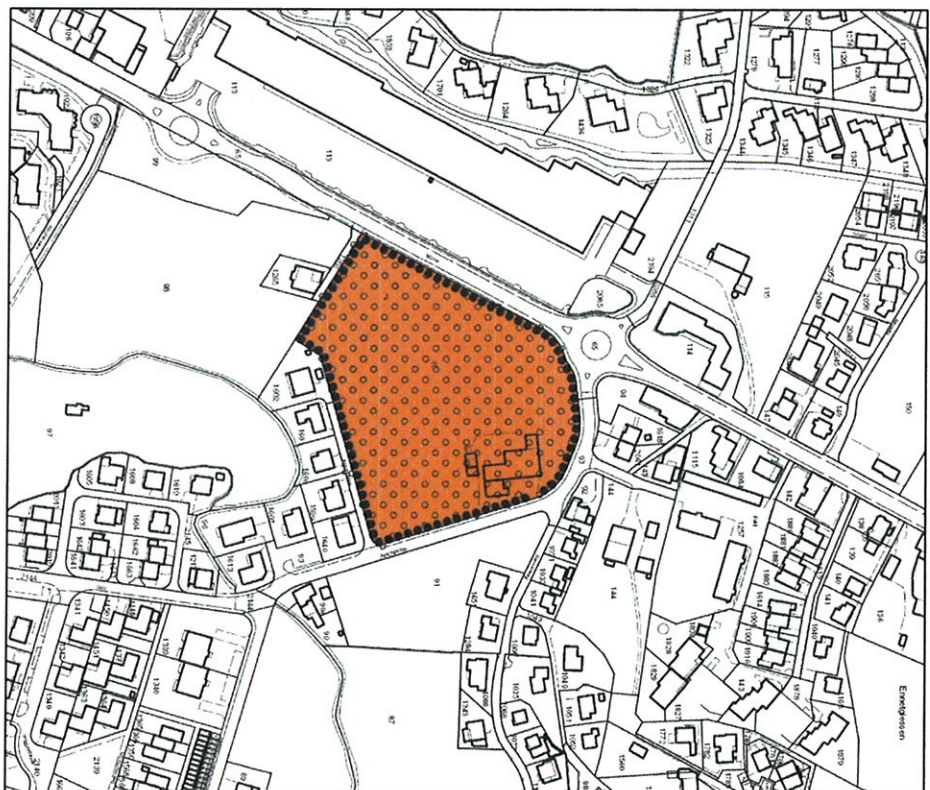


Mitwirkung

Änderung Nutzungsplan Tal
Kat. Nr. 95 / 61
Im Feld / Erlen

Bericht nach Art. 47 RPV



420-12
24. August 2011

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Übersicht	3
2.	Zonenplananpassung / Rahmenbedingungen	4
2.1	Gestaltung der Überbauung.....	4
2.2	Verträge	5
2.2.1	Vertragsinhalte	5
2.2.2	Auszug Raumentwicklungs- und Baugesetz	5
2.2.3	Absicht Gemeinde Glarus Nord	5
2.4	Lärmschutz	6
2.5	Fruchtfolgefleichen	6
3.	Bericht nach Art. 47 RPV	7
3.1	Raumplanungsgesetz Art. 15 / Art. 21	7
3.2	Kantonaler Richtplan (2009)	7
3.3	Kommunaler Siedlungsrichtplan (12. April 2002)	8
3.4	Nachweise	8
3.4.1	Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung 8	8
3.4.2	Haushälterische Bodennutzung.....	9
3.4.3	Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen	9
3.4.4	Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.....	9
3.4.5	Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen	9
3.4.6	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes	9
3.4.7	Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft.	9
3.4.8	Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen	10
3.4.9	Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz	10
3.4.10	Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.....	10
3.5	Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung	10
3.6	Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung.....	11

1. Ausgangslage

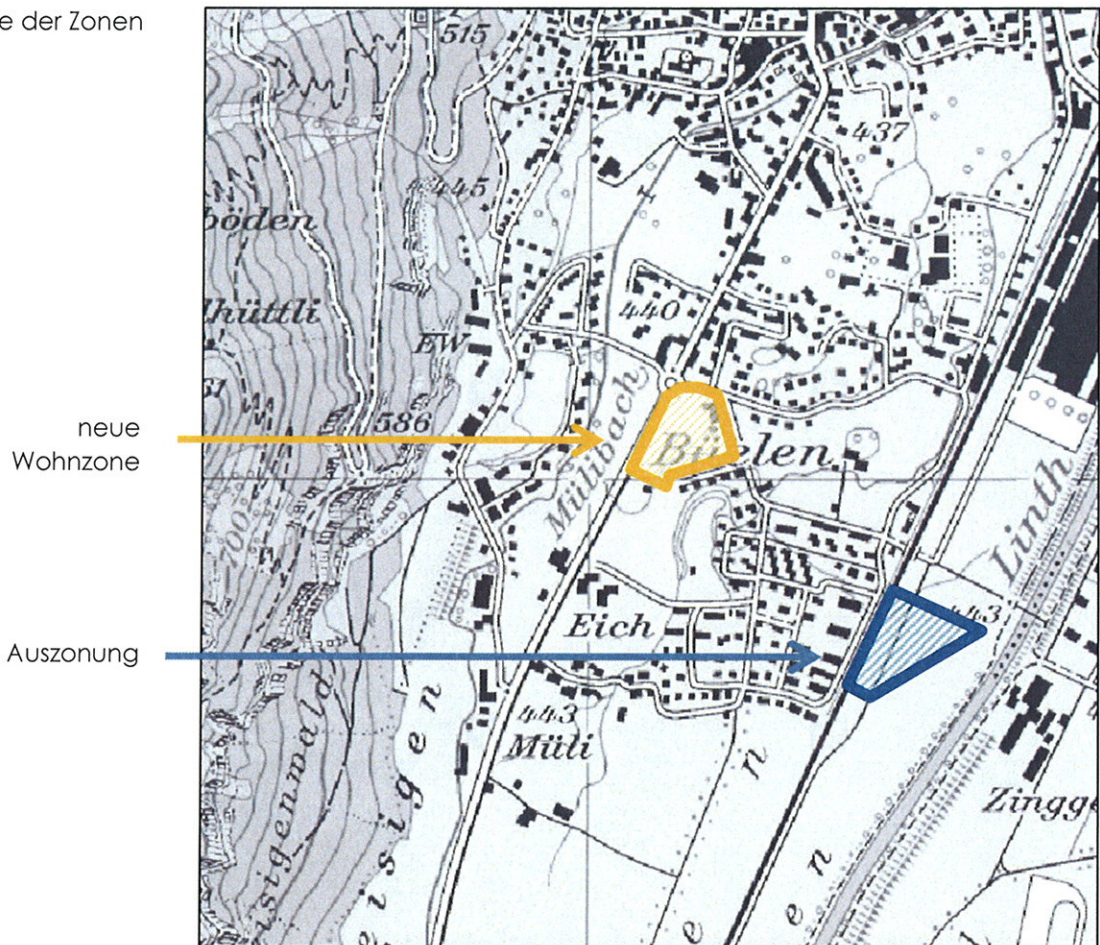
Ein- und Auszonung In der Gemeinde Glarus Nord, im Ortsteil Näfels ist vorgesehen, eine Teilanpassung der Nutzungsplanung vorzunehmen. Es ist geplant, ein Grundstück im Zentrum, welches heute in der Landwirtschaftszone liegt, in die Wohnzone W2a (mit kleinem Bonus) einzuzonen. Parallel dazu wird an peripherer Lage eine flächengleiche Auszonung vorgenommen.

1.1 Übersicht

Lage Die Parzelle KTN 95 liegt östlich des Kreisels Freihof. Das Grundstück ist komplett von der Bauzone respektive der Aserstrasse und der Hauptstrasse Glarus - Näfels umgrenzt.

Der auszuzonende Teil der Parzelle Kat 61 grenzt im Süden an die Landwirtschaftszone und im Norden an die Industriezone. Im Westen und Osten wird die Ausdehnung von der Eisenbahn bzw. der Linth begrenzt.

Standorte der Zonen



Plan 1: Standort der geplanten Ein- und Auszonung, Quelle: map.geo.admin.ch

2. Zonenplananpassung / Rahmenbedingungen

Im Feld KTN 95	Das Grundstück KTN 95 befindet sich heute in der Landwirtschaftszone und ist somit eine Landwirtschaftsinsel innerhalb der Bauzonen in der Gemeinde Glarus Nord, Ortsteil Näfels. Es ist vorgesehen, eine Fläche von rund 16'360 m ² in die Wohnzone W2a (mit kleinem Bonus) einzuzonen.
Erlen KTN 61	Das Industriegebiet Erlen wurde noch nicht überbaut. Es befindet sich südlich der Bahnlinie Glarus – Niederurnen / Oberurnen und wird als Kompensation zum Gebiet Feld flächengleich ausgezont.

2.1 Gestaltung der Überbauung

Überbauungsplan- pflicht	An der zentralen Lage soll eine architektonisch und ortsbaulich gute Überbauung realisiert werden. Um eine geordnete und qualitativ hochstehende Überbauung sicherstellen zu können, ist ein Überbauungsplan auszuarbeiten. Der Überbauungsplan hat neben den gesetzlichen Vorgaben folgende minimale Inhalte aufzuzeigen:
Richtlinien Überbauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Überbauung • Ins Bebauungskonzept integrierte Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Kantonsstrasse (beispielsweise in Form von Nebenbauten und Garagen oder einer mit entsprechenden Grundrissen gestalteten Überbauung). Der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte der ES II ist zu erbringen. • An die Lärmschutzarchitektur entlang der Kantonsstrasse bestehen erhöhte gestalterische Anforderungen. Der Umgang mit Materialien, Farben und Strukturierung ist besonders wichtig. Die Lärmschutzmassnahmen dürfen nicht als homogene Wand zur Geltung kommen. • Die Erschliessung des MIV erfolgt via Aserstrasse. • Der motorisierte Verkehr und der Langsamverkehr sind möglichst am Siedlungseingang voneinander zu trennen. • Eine möglichst direkte Fusswegverbindung zur Bushaltestelle Krumm ist aufzuzeigen. • Für die Freiräume ist ein verbindliches Konzept auszuarbeiten. Es ist eine besonders gute Aussenraumgestaltung umzusetzen. Hierbei ist den Spiel- und Gemeinschaftsflächen eine hohe Bedeutung beizumessen.
Richtlinien im Baureglement	Die spezifischen Anforderungen an den Überbauungsplan werden als Richtlinie im Anhang des Baureglements der Gemeinde Glarus Nord festgelegt.

2.2 Verträge

2.2.1 Vertragsinhalte

Verträge bei Neu-
einzonungen

Mit einer Einzonung steigt der Wert des Landes beträchtlich. Der Kanton Glarus hat im Raumentwicklungs- und Baugesetz die Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung in Art. 33 festgelegt. Es wird festgehalten, dass bei Einzonungen wenn immer möglich Verträge mit den Eigentümern erstellt werden sollen, bei denen namentlich folgende Inhalte geregelt werden:

- Planungswertausgleich
- Fristgerechte Überbauung
- Kaufrecht der Gemeinde
- etc.

2.2.2 Auszug Raumentwicklungs- und Baugesetz

Auszug Raumentwick-
lungs- und Baugesetz
Kt. Glarus

Art. 33

Verträge

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.

2.2.3 Absicht Gemeinde Glarus Nord

Verträge sind in
Bearbeitung

Die Gemeinde Glarus Nord beabsichtigt, entsprechende Verträge mit dem Grundeigentümer Kat. Nr. 95 abzuschliessen. Die Verträge sind derzeit in Bearbeitung.

2.4 Lärmschutz

Massgeblich ist der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung

Bei der Neueinzonung sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung massgebend. Es sind folgende Werte einzuhalten:

Empfindlichkeitsstufe II

- 55 db(A) am Tag
- 45 db(A) in der Nacht

Die Lärmberechnungen haben eindeutig gezeigt, dass ohne geeignete Massnahmen respektive ohne integrale Überbauung diese Grenzwerte nicht eingehalten sind. Im Beilagenbericht ist ein detailliertes Lärmgutachten mit möglichen Bebauungsarten aufgezeigt. Mit einer auf die Situation abgestimmten Überbauung können die geforderten Lärmwerte eingehalten werden.

2.5 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen im Gebiet Erlen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete und umfassen das ackerfähige Kulturland, welches in Krisenzeiten die Versorgungsbasis des Landes sichert. Sie sind somit ein wesentlicher Bestandteil der landwirtschaftlichen Flächen.

Die heutige Landwirtschaftszone im Gebiet Feld ist nicht mit Fruchtfolgeflächen überlagert. Einer Einzonung steht in dieser Hinsicht nichts entgegen. Im Gegensatz dazu liegt das Gebiet Erlen in der vom Kanton ausgeschiedenen Fruchtfolgefläche Kategorie 1b. Diese Gebiete genügen den Anforderungen des Bundes. Durch die Auszonung kann wertvolles Kulturland für die Landwirtschaft zurück gewonnen und vor einer Überbauung geschützt werden.

3. Bericht nach Art. 47 RPV

3.1 Raumplanungsgesetz Art. 15 / Art. 21

Art. 15 RPG Gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und

a) weitgehend überbaut ist
oder

b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Das Gebiet Feld liegt heute in der Landwirtschaftszone. Die Landwirtschaftszone liegt isoliert innerhalb der Bauzone und bietet längerfristig kaum eine landwirtschaftliche Existenzgrundlage. Die Bewirtschaftung innerhalb der Bauzone ist erschwert. Mit der Haltung von Nutztieren treten hinsichtlich der Luftreinhalteverordnung verschiedene Probleme auf.

Durch die hervorragende Lage angrenzend ans Zentrum von Näfels und die gute verkehrstechnische Erschliessung sowie den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten kann davon ausgegangen werden, dass das Land innerhalb von 15 Jahren benötigt und überbaut wird.

Art. 21 RPG a) Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

b) Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

Revision der Ortsplanung Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 30.5.2006 genehmigt. Nun ist vorgesehen, dass die Grundstück KTN 95 im Rahmen des Teilzonenplanes „im Feld“ in eine Wohnzone umgezont wird.

Die dadurch wegfallende Landwirtschaftszone ist anderweitig zu kompensieren. Mit dem Gebiet Erlen findet man einen optimalen Ersatz. Es liegt in der Fruchtfolgefläche, grenzt an die Landwirtschaftszone (ist keine Insel) und wurde bisher nicht überbaut.

Aus ortsbaulicher Sicht ist die Schliessung der Bauzone zweckmässig und zu begrüssen.

3.2 Kantonaler Richtplan (2009)

Festlegung Im kantonalen Richtplan liegt das Gebiet „im Feld“ innerhalb des landwirtschaftlichen Vorranggebietes. Das Gebiet Erlen liegt im Industrie- und Gewerbegebiet und in der blauen Gefahrenzone. Nach Möglichkeit sollten hier keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Mit der Umzonung kann eine effizientere Nutzung des Raumes angestrebt werden. Die Landwirtschaftsinsel innerhalb der Bauzone wird aufgelöst und an einen für Landwirtschaft optimal gelegenen Standort versetzt. Zudem wird der Gefahrenlage durch Hochwasser besser Rechnung getragen.

3.3 Kommunalen Siedlungsrichtplan (12. April 2002)

Siedlungsentwicklungsgebiet	Im kommunalen Siedlungsrichtplan ist das Gebiet Feld als Bauzone vorgesehen. Der Bereich unmittelbar entlang der Kantonsstrasse soll in eine Wohn- und Gewerbezone festgesetzt, der rückliegende Bereich als Wohnzone ausgeschieden werden.
Anforderungen des kommunalen Richtplanes	Die Anforderungen des kommunalen Richtplanes sind teilweise erfüllt. Mit dem Teilzonenplan wird eine Wohnzone realisiert. Aufgrund eines Lärmgutachtens (siehe Beilagebericht) konnte der Nachweis erbracht werden, dass die gesetzlich geforderten Lärmwerte (Planungswert ES II) eingehalten werden können. Dementsprechend wurde auf die Festsetzung einer Wohngewerbezone verzichtet.

3.4 Nachweise

Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

Art. 47 Genehmigung von Nutzungsplänen	<i>¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.</i>
Erlassende Behörde	Die erlassende Behörde des Teilzonenplans Feld ist die Gemeindeversammlung Glarus Nord.
Kantonale Genehmigungsbehörde	Gemäss Art. 16 Abs. 3 RBG ist der Regierungsrat die kantonale Genehmigungsbehörde für Nutzungspläne.

3.4.1 Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten.

Sofern die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG für das Vorhaben relevant sind, werden sie wie folgt berücksichtigt:

3.4.2 Haushälterische Bodennutzung

Das Gebiet ist heute praktisch komplett von der Bauzone eingeschlossen. Eine Einzonung ist aus ortsbaulicher Sicht zu begrüssen.

Durch die Einzonung wird das Siedlungsgebiet der Gemeinde Näfels nicht erweitert, sondern wird nach innen verdichtet. Dies entspricht den Planungsgrundsätzen der haushälterischen Bodennutzung.

3.4.3 Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen

Mit der Einzonung des Gebietes Feld werden die Vorgaben des kommunalen Siedlungsrichtplanes umgesetzt. Die raumplanerischen Tätigkeiten sind aufeinander abgestimmt.

3.4.4 Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.

Das Gebiet Feld grenzt unmittelbar an das Zentrum von Näfels. Es entsteht eine Wohnzone, welche gut erschlossen ist. Durch eine Überbauung des Gebietes Feld wird der bereits bebauten Nachbarschaft Rechnung getragen. Die Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebs innerhalb der Siedlung ist längerfristig nicht zweckmässig.

3.4.5 Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen

Das Gebiet Feld grenzt unmittelbar an das Zentrum von Näfels. Es entsteht eine Wohnzone, welche gut erschlossen ist. Mit einer spezifisch auf die Situation ausgerichteten Überbauung, kann das Gebiet von der stark befahrenen Kantonsstrasse abgeschirmt und vor den starken Lärmimmissionen geschützt werden.

3.4.6 Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes

Durch die Kompensation (Auszonung im Gebiet Erlen) der Einzonung, wird Land von der Bebauung freigehalten, welches sich besser für die landwirtschaftliche Nutzung eignet als das Gebiet Feld.

3.4.7 Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft.

Durch die Einzonung im Gebiet „im Feld“ gehen rund 16'360 m² Kulturland verloren. Als Kompensation wird dafür dieselbe Fläche im Gebiet Erlen ausgezont. Das danach neu zur Verfügung stehenden Kulturland ist einerseits aufgrund der Lage (dezentral der Siedlung) und andererseits aufgrund

der Bodenbeschaffenheit (Fruchtfolgefäche) für die landwirtschaftliche Nutzung besser geeignet.

3.4.8 Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen

Obwohl das Grundstück heute in der Landwirtschaftszone liegt, wird das Siedlungsgebiet nicht ausgedehnt, denn die Parzelle liegt isoliert innerhalb der Bauzone. Durch die Auszonung des Grundstücks im Gebiet Erlen, wird die heute mögliche Ausdehnung des Siedlungsgebiets verringert.

3.4.9 Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz

Mit der Realisierung des Einkaufszentrums Krumm wurde eine neue Bushaltestelle realisiert. Die Bushaltestelle liegt optimal, um auch das Gebiet im Feld bedienen zu können.

3.4.10 Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen

Die direkt angrenzende Kantonsstrasse verursacht viel Strassenverkehrslärm. Durch eine spezifisch angepasste Überbauung können die Immissionen deutlich verringert werden. Die Lärmberechnungen haben gezeigt, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können. Ein entsprechender Nachweis ist im Beilagebericht erbracht.

3.5 Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

Gemäss Art. 4 RPG wird verlangt:

Anforderungen

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Auflage- und Einspracheverfahren

Die Mitwirkung bei der Erarbeitung des Teilzonenplanes wird im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens (20 Tage) gegeben. Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens erfolgen allenfalls Anpassungen an den Unterlagen. Anschliessend wird die Planung öffentlich aufgelegt.

3.6 Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

USG Die Anforderungen des Übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung sind eingehalten. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung können eingehalten werden. Dies ist im Rahmen eines Lärmgutachtens im Beilagebericht ausgewiesen.