

Bau und Umwelt
Kirchstrasse 2
8750 Glarus

Gemeinde Glarus Nord
Bau und Umwelt
Schulstrasse 2
8867 Niederurnen

Glarus, 17. Mai 2018 / ps

Teilrevision Ortsplanung Gemeinde Glarus Nord, Flugplatz Mollis; kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. März 2018 haben Sie uns um die Vorprüfung der Unterlagen zur erwähnten Teilrevision der Ortsplanung gebeten. Nach Art. 24 bzw. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) ist das Departement Bau und Umwelt Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde für den Zonenplan und das Baureglement.

Sie haben uns folgende Dokumente (alle mit Bearbeitungsdatum 21. März 2018) zur Vorprüfung eingereicht:

- Zonenplan 1:2'500 Ausschnitt Flugplatz Mollis
- Zonenplan 1:2'500 Ausschnitt Niederurnen
- Anpassung Bauordnung Mollis
- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV.

Aufgrund der Einschätzung der betroffenen kantonalen Amtsstellen halten wir Untenstehendes fest. Unsere Kommentare sind mit folgenden Charakterisierungen versehen:

- Z: Vorbehalte (sind zwingend zu berücksichtigen, andernfalls kann es zur Nichtgenehmigung in diesen Punkten führen)
- H: Hinweise (unverbindlich)

Informationshalber erhalten Sie als Beilage die Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen in Kopie.

1. Allgemeines

- 1.1. Mit der Genehmigung nach Art. 28 RBG werden die Recht- und Zweckmässigkeit der Planungsinstrumente geprüft. Genehmigungsbehörde ist das Departement Bau und Umwelt (DBU).
Die Genehmigung wird erteilt, wenn ein Planungsinstrument den gesetzlichen Vorschriften und den übergeordneten Planungen entspricht und nicht unzweckmässig erscheint. Bei der Zweckmässigkeitsprüfung wird der Gemeinde grundsätzlich ein grosser Ermessensspielraum gewährt.

- 1.2. Anpassungen von Baureglementen und Nutzungsplänen sind gemäss Art. 29 RBG angezeigt, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint. Mit der Übernahme des Flugplatzes Mollis durch die Gemeinde Glarus Nord, der Genehmigung des SIL-Objektblattes Flugfeld Mollis durch den Bundesrat sowie der Ansiedlung der Firma Kopter AG haben sich die Verhältnisse geändert. Die Nutzungsplanungsrevision erscheint auch aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten.
- 1.3. Für das Genehmigungsverfahren ist eine Berichterstattung gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) einzureichen. Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht entspricht den formellen Anforderungen, ist aber inhaltlich gemäss den nachfolgenden Einschätzungen zu ergänzen (Z).

2. Raumplanungsrechtliche Voraussetzungen für Neueinzonungen

- 2.1. Gestützt auf Art. 38a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben die Kantone bis am 1. Mai 2019 ihre Richtpläne an die Anforderungen des revidierten RPG anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG).
Nach Ablauf der erwähnten Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt (Art. 38a Abs. 3 RPG).

Der Kanton Glarus ist momentan daran, den kantonalen Richtplan gesamthaft zu überarbeiten. Zurzeit ist noch nicht absehbar, ob der angepasste Richtplan bis zum 1. Mai 2019 vom Bundesrat genehmigt werden kann. Dies bedeutet, dass die Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision durch das DBU entweder vor dem 1. Mai 2019 erfolgen muss oder erst nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat erfolgen kann.

Sofern die Gemeinde Glarus Nord eine Genehmigung vor dem 1. Mai 2019 erwartet, ist das Genehmigungsdossier dem DBU frühzeitig, d.h. mindestens bis zum 31. Dezember 2018 einzureichen (H).

- 2.2. Land kann nach Art. 15 Abs. 4 RPG neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn
 - a. es sich für die Überbauung eignet
 - b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 - c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
 - d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
 - e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Das Gebiet eignet sich für eine Überbauung, sofern die entsprechende Erschliessung sichergestellt werden kann. Vgl. zur Erschliessungsfrage auch die Stellungnahme der Hauptabteilung Tiefbau vom 4. Mai 2018.

An dieser Stelle halten wir fest, dass das Land zum Zeitpunkt der Genehmigung der Einzonung noch nicht erschlossen sein muss. Nach Art. 19 RPG hat das Gemeinwesen die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen. Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist nach Art. 22 RPG, dass das Land erschlossen ist.

Der Planungsbericht gibt keine Hinweise, ob die Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG erfüllt werden. Der Einzonungsbedarf wird im Wesentlichen mit einem

Projekt der Firma Kopter AG begründet und mit einer Konzeptstudie (Abb. 3 Planungsbericht) belegt. Die Ansiedlung dieser Firma im Flugplatzbereich erscheint funktional sinnvoll (Helikopter-Kompetenzzentrum) und wird vom Kanton grundsätzlich unterstützt.

In Art. 5 der Bauordnung Mollis wird für die neue Zone 4e festgelegt, dass die Gewerbe- und Industriezone auf aviatiknahe Betriebe ausgerichtet ist. Nicht aviatiknahe Betriebe sind nach unserer Interpretation der Bestimmung jedoch ebenfalls zulässig. Dies bedeutet, dass in der vorgesehenen Gewerbe- und Industriezone sämtliche Arten von Gewerbe- und Industriebetrieben zonenkonform sind. Aus unserer Sicht erscheint es raumplanerisch nicht zweckmässig, dieses Gebiet für alle Gewerbe- und Industrienutzungen zu öffnen. Dies insbesondere auch unter dem Aspekt, dass in der Gemeinde Glarus Nord noch grosse Reserven an Arbeitszonen bestehen.

In der von der Gemeindeversammlung zurückgewiesenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung Glarus Nord war vorgesehen, eine Flugplatzzone A und B auszuscheiden. Auf diese Differenzierung soll nun offenbar verzichtet werden, was wir raumplanerisch nicht nachvollziehen können. Die Differenzierung macht raumplanerisch durchaus Sinn, im Bereich des SIL-Perimeter nur Flugplatzanlagen zuzulassen (entsprechend der ursprünglich geplanten Flugplatzzone B) und das Gebiet ausserhalb für weitere Betriebe zu öffnen.

Der Zonentyp innerhalb des SIL-Perimeters sollte deshalb überprüft werden. Ebenfalls ist zu prüfen, ob ausserhalb des SIL-Perimeters nicht eine bedingte, projektbezogene Einzonung gestützt auf den neuen Art. 32a RBG zweckmässig wäre. Für die Genehmigung ist zudem nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG erfüllt sind (Z).

Mit der geplanten Zonierung wird Kulturland nicht zerstückelt. Das Land ist im Besitz der öffentlichen Hand, womit die Verfügbarkeit sichergestellt ist. Die Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 Bst. c. und d. RPG sind erfüllt.

- 2.3. Der gültige kantonale Richtplan 2004 wurde vom Bundesrat unter dem Vorbehalt genehmigt, dass Siedlungserweiterungen und damit Neueinzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung stattfindet. Diese Anforderung entspricht im Wesentlichen der oben erwähnten Übergangsbestimmung von Art. 38a RPG. Mit der vorgesehenen Kompensation (flächengleiche Auszonung) und bei Berücksichtigung der dazu nachfolgend geäusserten Vorbehalte werden diese Vorgaben eingehalten.
- 2.4. Bei der Genehmigung der Richtplananpassung 2015, bei welcher die Fruchtfolgeflächen festgesetzt wurden, hat der Bundesrat festgehalten, dass die Fläche im Gebiet Bodenwald im FFF-Inventar verbleibt und dass im Rahmen der Nutzungsplanung eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist, bei der Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zur Anwendung kommt. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht fehlen Ausführungen zu einer Interessenabwägung. Mit der Auszonung des Gebiets Inseli steht u.E. eine geeignete Kompensationsmöglichkeit zur Verfügung. Der Planungsbericht ist inhaltlich mit Aussagen zur umfassenden Interessenabwägung zu ergänzen (Z).
- 2.5. Der Mitwirkungsentwurf des kantonalen Richtplans 2018 vom 14. November 2017 sieht für das Gebiet des Flugplatzes verschiedene Festlegungen vor. Zum einen wird das Gebiet als Strategischer Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit der Nutzungsausrichtung "Arbeitsnutzungen mit Bezug zur Aviatik (Aviatik-Cluster)" definiert. Bezüglich der Zonierung werden folgende Grundsätze als richtungsweisende Festlegung formuliert (S3-B/2):
 - ESP sind gemäss der Nutzungsausrichtung zu entwickeln. Dabei ist eine flächensparende Bodennutzung zu sichern.

- Einzonungen können bei ausgewiesenem Bedarf und bei den erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen vorgenommen werden. Als erforderlich gilt bei Nutzungen mit geringer Arbeitsplatzdichte mindestens eine öV-Güteklasse D. Strassenorientierte Nutzungen bedingen einen möglichst direkten Anschluss an eine Kantonsstrasse und die Auswirkungen auf das Strassennetz sind darzulegen.

Obwohl der Richtplan 2018 erst in einem Mitwirkungsentwurf vorliegt, ist dieser bei der raumplanerischen Beurteilung zu berücksichtigen. Wie die vorstehend formulierten Anforderungen erfüllt werden sollen, ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht zu kommentieren (Z).

3. Kommunalen Richtplan

- 3.1. Das Flugplatzgebiet Mollis ist im Gemeinderichtplan (GRIP) als Entwicklungsschwerpunkt definiert. Die geplante Einzonung ist demzufolge als GRIP-konform zu beurteilen.
- 3.2. Gleiches gilt für die vorgesehenen Auszonungen in den Gebieten Inseli und Grüt.
- 3.3. Gemäss GRIP ist für die Kompensationsflächen Teilgebiet Weid/Berufsschule in Niederurnen eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Ebenfalls wird in diesem Gebiet eine Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt. Aufgrund dieser Festlegung im GRIP ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Auszonungsflächen einer Zone für noch nicht bestimmte Nutzung und nicht direkt einer Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Hinzu kommt, dass sich die westlichen Teile der Parzellen Nr. 768 und 2046 Grundbuch Niederurnen gemäss rechtsgültigem Zonenplan Niederurnen seit langem in der Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung liegen. Nach Art. 55 der rechtsgültigen Bauordnung Niederurnen sind Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung definitiv einer Bauzone oder der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Die Frist für diese Zuordnung ist seit längerem abgelaufen. Auch daraus ergibt sich die Notwendigkeit, diese Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen und nicht weiter in der Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung zu belassen.

Aufgrund dieser Beurteilung ist die Zonierung im Gebiet Weid/Berufsschule zu überprüfen (Z).

4. Mehrwertabgabe

- 4.1. Nach Art. 5 RPG regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Die Landsgemeinde 2017 hat der Revision des RBG mit der Neuaufnahme der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (Art. 33b ff RBG) zugestimmt. Das revidierte RBG tritt per 1. Juli 2018 in Kraft.
Nach Art. 87a Abs. 2 RBG gelten die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe nicht für Zonenplanrevisionen, wenn das öffentliche Auflageverfahren vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen durchgeführt worden ist (H).
- 4.2. Nach Art. 33c RBG ist die Mehrwertabgabe von den Grundeigentümern zu entrichten, die als Folge einer raumplanerischen Massnahme einen Mehrwert erlangen. Entgegen der Feststellung im Planungsbericht S. 14 sind auch Gemeinden und Kanton abgabepflichtig. Nicht der Mehrwertabgabe untersteht lediglich die Zuweisung von Land der Gemeinden und des Kantons in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

- 4.3. Bei der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist demzufolge der Mehrwertausgleich zu regeln, sofern die öffentliche Auflage nicht vor dem 1. Juli 2018 erfolgt (Z).

5. Anträge der kantonalen Amtsstellen

- 5.1. Gemäss Stellungnahme der Abt. Jagd und Fischerei vom 12. April 2018 wird die Funktion des noch nicht nutzungsplanerisch gesicherten Wildtierkorridors durch eine Überbauung der neu eingezonten Gebiete möglicherweise beeinträchtigt. Es wird deshalb einerseits beantragt, die Zone für Wildtierkorridore gleichzeitig mit der vorgesehenen Einzonung auszuscheiden und andererseits werden Ergänzungen der Bauordnung beantragt (Z).
- 5.2. Die Abt. Umweltschutz und Energie beantragt in der Stellungnahme vom 3. Mai 2018 ebenfalls, dass die Vernetzungsflächen des Wildtierkorridors sowie die Ausgleichsflächen im Rahmen der Nutzungsplanänderung räumlich festzulegen sind (Z).

Weiter hält die Abt. Umweltschutz und Energie fest, dass entgegen den eingereichten Plangrundlagen im Bereich der Einzonung kein Grundwasserschutzareal bestehe. Die Plangrundlagen sind entsprechend zu korrigieren (Z).

- 5.3. Für die Hauptabteilung Tiefbau (Stellungnahme vom 4. Mai 2018) sind die Verkehrszahlen im Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht plausibel. Zudem ist der Nachweis für die Einhaltung der zulässigen Belastung auf den bestehenden Strassen zu erbringen (Z).
- 5.4. Die Abt. Landwirtschaft macht geltend, dass die Kompensationsfläche Weid-Berufsschule Niederurnen qualitativ nicht gleichwertig sei, da sie nicht der Landwirtschaftszone, sondern lediglich der Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung zugewiesen werde. Die Zonierung des Gebiets Weid-Berufsschule ist zu überprüfen (Z; vgl. auch vorstehend Ziffer 3.3).

6. Fazit

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung kann eine Genehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn die erwähnten Vorbehalte ausgeräumt und entsprechende Ergänzungen bzw. Anpassungen vorgenommen werden.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme. Zur Beantwortung allfälliger Fragen steht Ihnen Herr Peter Stocker, Abteilungsleiter Raumentwicklung und Geoinformation, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Kaspar Becker
Regierungsrat

Kopie

- DVI, Frau Landestathalter Marianne Lienhard
- Christian Zehnder, Kontaktstelle für Wirtschaft

Beilagen:

- Stellungnahme Abt. Jagd und Fischerei vom 12. April 2018
- Stellungnahme Abt. Landwirtschaft vom 24. April 2018
- Stellungnahme Abt. Umweltschutz und Energie vom 3. Mai 2018
- Stellungnahme Abt. Wald und Naturgefahren vom 9. April 2018
- Stellungnahme Hauptabt. Tiefbau vom 4. Mai 2018