



Gemeindeversammlungsunterlagen

Ausserordentliche Gemeindeversammlung der Gemeinde Glarus Nord vom Samstag, 19. September 2020, 10.00 Uhr bis ca. 16.00 Uhr, auf dem Areal der Eternit AG, 8867 Niederurnen

Allfälliger Folgetermin: Dienstag, 22. September 2020, 20.00 Uhr, ebenfalls in Niederurnen

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung legt Ihnen der Gemeinderat die neue Nutzungsplanung II (NUP II) der Gemeinde Glarus Nord zur Beschlussfassung vor.

Sie haben im Juni 2020 mit dem Bulletin 1 die wichtigsten Informationen zum Planungsablauf und zu den wesentlichen Planungsgrundsätzen der Vorlage sowie sämtliche Unterlagen zur Beschlussfassung erhalten. Von der Möglichkeit, vor der Gemeindeversammlung Abänderungsanträge einzureichen, machte die Stimmbevölkerung rege Gebrauch. 46 Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern haben über 100 Anträge eingereicht. Im vorliegenden Bulletin 2 sind nun alle eingereichten Abänderungsanträge sowie die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderates aufgeführt. Nur wenige Anträge mussten aus rechtlichen oder anderen Gründen für unzulässig erklärt werden. Im Anhang sind diese Eingaben dokumentiert.

Der Gemeinderat und die Verwaltung haben zusammen mit Raumplanungsexperten seit der Rückweisung der NUP I vor drei Jahren intensiv an der Revision der Nutzungsplanung gearbeitet. Vertiefte Studien und Bestandesaufnahmen dienten als Grundlage zur Ausgestaltung der NUP II. Es wurden viele Gespräche mit Betroffenen und Interessierten – Einzelpersonen und Gruppen – geführt. Gemeinsam mit den Experten und den Einwohnerinnen und Einwohnern lotete die Gemeinde so das Verbesserungspotenzial aus. Die eingebrachten Anliegen waren wichtig für die Erarbeitung der Vorlage. Diese Rückmeldungen flossen in die Abwägungen und Entscheide des Gemeinderates mit ein.

Die Abwägung von verschiedenen Interessen bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben stellte allerdings für den Gemeinderat einen Balanceakt dar. Dies zeigen auch die Abänderungsanträge, die teilweise sehr unterschiedliche – ja manchmal sogar gegensätzliche – Anliegen und Ansichten aus verschiedenen Perspektiven einbringen.

Der Gemeinderat steht für die Interessen der Allgemeinheit ein. Er kann nicht alle Einzelinteressen berücksichtigen. Ortsplanung bedeutet immer auch Interessensausgleich. Und Interessensausgleich muss sich sowohl am Gesamtinteresse orientieren als auch auf das Engagement aller zählen können. Die NUP II ist eine demokratische Vorlage. Damit die NUP II auch weiterhin eine solch breite Abstützung erfährt, ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, Sie zur Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung zu ermuntern.

Da die Lintharena wegen Umbau geschlossen ist und weil wir wegen des Corona-Virus zu Sondermassnahmen gezwungen sind, hat der Gemeinderat intensiv nach einem geeigneten Versammlungsort gesucht. Er hat nach vielen Abklärungen den Auftrag gegeben, eine Gemeindeversammlung in einem möglichst offenen Zelt zu organisieren. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Zelt auf dem Eternit-Areal und mit den entsprechenden Schutzmassnahmen alles unternommen zu haben, damit die NUP II doch rechtzeitig, korrekt und für alle Teilnehmenden sicher an der Gemeindeversammlung behandelt und verabschiedet werden kann.

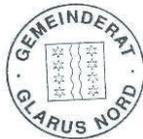
Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bulletin nicht nur die im Wortlaut abgedruckten Anträge der Antragstellerinnen und Antragsteller zur NUP II und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderates zu lesen, sondern auch die Stellungnahme der GPK und insbesondere auch das abgedruckte Schutzkonzept zu studieren sind. Der Gemeinderat freut sich auf eine grosse Beteiligung an dieser in jeder Hinsicht ausserordentlichen Gemeindeversammlung am Samstag, 19. September 2020 in Niederurnen.

Glarus Nord, 18. August 2020

Im Namen des Gemeinderates Glarus Nord



Thomas Kistler
Gemeindepräsident



Andrea Antonietti
Gemeindeschreiberin

Gratisbus / Gratiszug (SBB)

Der Stimmrechtsausweis gilt auf dem Busnetz Glarner Unterland / Kerenzerberg sowie für die SBB-Zugverbindung als Fahrausweis. Wir bitten Sie deshalb, von diesem Angebot Gebrauch zu machen und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anzureisen.

Empfehlung des Gemeinderates: Anreise von Näfels-Mollis mit dem Zug und Anreise von Ober- und Niederurnen zu Fuss oder mit dem Velo. Ab Bilten wird ein Extrabus eingesetzt.

Zug ab Näfels:

- | | |
|-------------------------|----------|
| ▪ Näfels-Mollis Bahnhof | ab 08.50 |
| ▪ Niederurnen Bahnhof | an 08.52 |
| ▪ Näfels-Mollis Bahnhof | ab 09.22 |
| ▪ Niederurnen Bahnhof | an 09.25 |

Bus ab Mühlehorn:

- | | |
|--------------------------|----------|
| ▪ Mühlehorn: Bahnhof | ab 08.38 |
| ▪ Obstalden: Post | ab 08.47 |
| ▪ Filzbach: Sportzentrum | ab 08.51 |
| ▪ Mollis: Post | ab 09.03 |
| ▪ Näfels-Mollis: Bahnhof | ab 09.10 |
| ▪ Näfels: Schöneegg | ab 09.12 |
| ▪ Oberurnen: im Horn | an 09.16 |

Zusätzliche Haltestellen:

- Mühlehorn: Dorf, Oberdorf, Stutz, Hohrain, Beerenboden;
- Obstalden: Stocken, Walenguflen;
- Filzbach: Reutegg, Milchzentrale, Garage, Römerturm;
- Mollis: Winden, Chapellenstutz, Beglingen, Haltli, Kirchplatz;
- Näfels: Post, Freulerpalast, Letz, Lintharena;
- Oberurnen: im Grütli, Feuerwehrplatz.

Extrabus ab Bilten:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| ▪ Bilten: Ussbühl | ab 09.00 |
| ▪ Niederurnen: Eternit AG | ca. an 09.20 |

Zusätzliche Haltestellen:

- alle Haltestellen in Bilten

Achtung: Bus fährt nicht via Ziegelbrücke

Nach Versammlungsende steht Ihnen ein Extrabus nach Bilten zur Verfügung. Nach Näfels-Mollis-Kerenzen verkehren Zug und Bus nach ordentlichem Fahrplan.

Sollte die Versammlung am Dienstag, 22. September 2020, 20.00 Uhr, fortgesetzt werden, gelten für den öV folgende Zeiten:

Zug ab Näfels: 18.50 oder 19.22

Bus ab Mühlehorn: 18.38

Extrabus ab Bilten: 19.00

Die Rückfahrt ist in jedem Fall gewährleistet.

Bitte bringen Sie Ihren persönlichen Stimmrechtsausweis, welchen wir Ihnen vorgängig zugestellt haben, an die Gemeindeversammlung mit.

Schutzkonzept für die Durchführung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Verhinderung der Verbreitung des Coronaviurs (Covid-19) und Unterbrechung der Übertragungsketten

Der Regierungsrat hat anlässlich seiner Sitzung vom Dienstag, 18. August 2020 dem Gesuch des Gemeinderates Glarus Nord betreffend Erteilung der Ausnahmegewilligung gemäss Art. 7 der COVID-19-Verordnung "Besondere Lage" zur Durchführung der Gemeindeversammlung mit voraussichtlich mehr als 1'000 Personen zugestimmt. Die Bewilligung erfolgte unter der Auflage, das Schutzkonzept in wenigen Punkten anzupassen. Diese Auflagen sind im unterbreiteten Schutzkonzept enthalten und werden an der a.o. Gemeindeversammlung umgesetzt.

Glarus Nord hat mit der Nutzungsplanung II einen ganzheitlichen Ansatz für die Entwicklung der Gemeinde entworfen. Ein erfolgreicher Abschluss dieses Geschäfts durch die Zustimmung der Bevölkerung legt den Grundstein für eine selbstbestimmte Zukunft, denn die Gemeinde kann mit der NUP II ihre Autonomie aufrechterhalten. Die NUP II sorgt für die dringend benötigte Rechtssicherheit und Gleichbehandlung. Mit dem Projekt harmonisiert die Gemeinde die unterschiedlichen Bauordnungen der einzelnen Dörfer und verhindert Ungleichbehandlungen. Mit der NUP II soll auch übergeordnetes Recht umgesetzt werden. Aus diesen Gründen sind aus Sicht des Gemeinderates wie auch des Regierungsrates die Voraussetzungen erfüllt, dass überwiegend öffentliche Interessen eine Durchführung dieser a.o. Gemeindeversammlung rechtfertigen.

In Anlehnung an das Schutzkonzept des Kantons für die Landsgemeinde hat die Gemeinde ein Schutzkonzept für diese ausserordentliche Gemeindeversammlung erstellt. Für die Durchführung der Versammlung steht der Gemeinde auf dem Eternit-Gelände in Niederurnen ein grossräumiges Areal zur Verfügung. Dieses Areal wird umzäunt, so dass die Eingangskontrolle mit Fiebertmessung und Abgabe der Masken und Desinfektionsmittel bereits beim Einlass auf das Gelände vollzogen werden kann. Innerhalb des umzäunten Areals wird sich das Versammlungslokal selbst (überdachter Bereich; allenfalls auf zwei Seiten geschlossen), ein separater Unterstand für die Verpflegung, WC-Anlagen sowie Handwasch- inkl. Desinfektionsstationen befinden. Während der Versammlung gilt im Zelt Maskenpflicht. Das übrige Areal ist gross genug, um die Abstandsregeln einhalten zu können. Überwacht wird dies während der gesamten Dauer der Versammlung durch einen Ordnungsdienst. Um zu verhindern, dass sich zu viele Personen gleichzeitig ausserhalb des Zeltes aufhalten, wird auf die Abhaltung einer generellen Pause verzichtet. Die Versammlungsteilnehmer können sich individuell ausserhalb des Zeltes im umzäunten Areal verpflegen.

Entscheid über die Durchführung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat gibt den Entscheid über die Durchführung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung am Freitag, 18. September 2020 bekannt.

Traktanden

1. Begrüssung und Erläuterung zum Ablauf der Gemeindeversammlung
2. Erlass der Gesamtrevision Nutzungsplanung II der Gemeinde Glarus Nord

Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüssung und Erläuterungen zum Ablauf an der Gemeindeversammlung .	10
2.	Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord	12
2.8	Während der Auflagefrist eingereichte Anträge der Stimmberechtigten	12
2.9	Zonenzuweisung / Empfindlichkeitsstufen.....	13
2.9.1	Antrag Kaspar Bähler-Dalpan, Seelmessgasse 8, 8753 Mollis, Hans Bähler-Rusterholz, Vorderdorfstrasse 17, 8753 Mollis, und Flavia Bähler, Kärpfstrasse 9, 8868 Oberurnen, betr. Abweisung resp. Nichtgenehmigung Nutzungsplanung NUP II	13
2.9.2	Antrag Alters- und Pflegeheime Glarus Nord, Fritz Noser, Verwaltungs-ratspräsident, Letz 11, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Teil-Parz. Nr. 494, GB Mollis, zur Dorfkernzone DK	18
2.9.3	Antrag Peter Staub, Rosenhofstrasse 16, 8753 Mollis, betr. Zuweisung des Gebiets Schafeläggen bis Oberrüteli, GB Mollis, zur Wohnzone Ebene WE	20
2.9.4	Antrag Res Lütschg, Beglingen 13, 8753 Mollis, betr. Zuweisung der Teil-Parz. Nrn. 727, 728, GB Mollis, zur Dorfkernzone DK	22
2.9.5	Antrag Fritz Heussi, Schönegg 3, 8752 Näfels, betr. Belassung der Parzellen Nrn. 42 und 500, GB Bilten, in der Wohn- und Gewerbezone WG2.....	23
2.9.6	Antrag Angela Noser, Lindenstrasse 4, 8865 Bilten, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 382, GB Bilten, zur Wohnzone Hang WH	28
2.9.7	Antrag Claudio Noser, Lindenstrasse 4, 8865 Bilten, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 234, GB Bilten, zur Wohnzone dicht Wd	31
2.9.8	Antrag Marcel Stucki, Tschingel 1, 8868 Oberurnen, betr. Belassung der Parz. Nr. 34, GB Oberurnen, in der Ferienhauszone Fe	33
2.9.9	Antrag Josef Landolt, Denkmalweg 8b, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 1860, GB Näfels, zur Dorfkernzone DK	35
2.9.10	Antrag Erika Blöchliger-Oswald, Risi 15, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 2117, GB Näfels, zur Dorfkernzone DK	36
2.9.11	Antrag Erika Blöchliger-Oswald, Risi 15, 8752 Näfels, betr. Streichung Überbauungsplanpflicht auf Parz. 2117, GB Näfels.....	37
2.9.12	Antrag Gertrud Lienhard-Oswald, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, Ursula Schmid-Oswald, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Streichung Überbauungsplanpflicht auf Parz. Nr. 2118 und Nr. 2119, GB Näfels	39
2.9.13	Antrag Niklaus Hauser, Hertenackerstrasse 5, 8753 Mollis, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 185 und Nr. 2059, GB Näfels, zur Wohnzone Ebene WE	40

2.9.14	Antrag Urs Brotschi, Panoramastrasse 40, 8757 Filzbach, betr. Zuweisung der Teil-Parzellen Nrn. 278, 279, 587, GB Filzbach, der Wohnzone Hang WH.....	43
2.9.15	Antrag Horst und Liliane Schrepfer, Voglingen 12, 8758 Obstalden, betr. Belassung der Parz. Nr. 195, GB Obstalden, in der Wohnzone W2.....	45
2.9.16	Antrag Dietrich Elmer, Seegarten 8, 8874 Mühlehorn, betr. Zuweisung der Teil-Parz. Nr. 359, GB Mühlehorn, zur Dorfkernzone DK.....	46
2.9.17	Antrag Gaby Meier, Sagengüetli 1, 8867 Niederurnen, betr. Zuweisung der Teil-Parzellen Nrn. 198 und 596 zur Dorfkernzone DK.....	48
2.9.18	Antrag Stefan Fischli-Fässler, Feld 37, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 1305, Nr. 1306 und Nr. 61, GB Näfels, zur Landwirtschaftszone	50
2.9.19	Antrag Kanton Glarus, Regierungsrat Rolf Widmer, Rathaus, 8750 Glarus, betr. Belassung der Parz. Nr. 1815, GB Mollis, in der Arbeitszone A	52
2.9.20	Antrag Christian Zehnder, Sonnenhof 12, 8753 Mollis, betr. Belassung der Parz. Nr. 1815, GB Mollis, in der Arbeitszone A.....	54
2.9.21	Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 1815, GB Mollis, in die Landwirtschaftszone.....	55
2.9.22	Antrag Esther Zimmermann Grob, Seeflechtenstrasse 28, 8753 Mollis, Hansueli und Manuela Taryn Lutz, Seeflechtenstrasse 2, 8753 Mollis, Frank Eberhard, Känelstrasse 4, 8753 Mollis, betr. Anpassung Baureglement Art. 9	55
2.9.23	Antrag Niederer Autobetrieb AG, Ros (Rosmarie) Niederer-Grimm und Kristin Niederer, Kerenzbergstrasse 74, 8757 Filzbach, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 768, GB Mollis, zur Arbeitszone A.....	57
2.9.24	Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Anpassung Plandarstellung bei Dorfkernzone und Dorfzone / Ergänzung Baureglement Art. 9 / Anpassung Baureglement Art. 11 und Art. 12.....	59
2.10	Mehrwertabgabe und Sicherung der Baulandverfügbarkeit.....	61
2.10.1	Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Änderung Baureglement Art. 8.....	61
2.10.2	Antrag CVP Glarus Nord, Thomas Huber, Ligusterweg 1, 8868 Oberurnen, Rolf Landolt, Oberdorfstrasse 23e, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 8	65
2.10.3	Antrag FDP. Die Liberalen Glarus Nord, Gaby Meier Jud, Sagengüetli 1, 8867 Niederurnen, betr. Änderung Baureglement Art. 8.....	66
2.10.4	Antrag Erika Blöchliger-Oswald, Risi 15, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 8	68
2.10.5	Antrag Gertrud Schmid-Oswald, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, Ursula Lienhard-Oswald, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 8	69
2.10.6	Antrag Urs Menzi, Kirchenackerstrasse 20, 8757 Filzbach, betr. Änderung Baureglement Art. 8.....	70
2.10.7	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 8	72
2.10.8	Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Anpassung Baureglement Art. 8.....	72
2.10.9	Antrag SP Sektion Glarus Nord, Sabine Steinmann, Weidstrasse 11, 8868 Oberurnen, Renata Grassi Slongo, Espenstrasse 9, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement Art. 8.....	73

2.10.10	Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement betr. öffentlich-rechtliche Verträge zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit.....	75
2.10.11	Antrag FDP. Die Liberalen Glarus Nord, Gaby Meier Jud, Sagengüetli 1, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement zum Kaufrecht Gemeinde zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	76
2.11	Baureglement	79
2.11.1	Antrag Max Bachmann, Kerenzerstrasse 12, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 6.....	79
2.11.2	Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 6.....	80
2.11.3	Antrag Beat und Käthi Noser-Grütter, Seidenstrasse 23, 8868 Oberurnen, Urs und Jackie Baumberger-Price, Seidenstrasse 25, 8868 Oberurnen, Sebastian und Brigitte Glaus-Hämmerli, Seidenstrasse 35, 8868 Oberurnen, Filippo und Lucia Croci-Maspoli, Seidenstrasse 36, 8868 Oberurnen, Marc und Erika Glaus-Stüssi, Seidenstrasse 28, 8868 Oberurnen, Livio und Angelika De Rocco-Ambühl, Seidenstrasse 22, 8868 Oberurnen, Hannes und Ruth Jung-Zwicky, Seidenstrasse 17, 8868 Oberurnen, Achille und Martha Desimoni-Fischli, Seidenstrasse 20, 8868 Oberurnen, Peter Schelling, Seidenstrasse 29, 8868 Oberurnen, Karl und Doris Zweifel-Wüst, Glärnischstrasse 15, 8868 Oberurnen, Gianni und Alexandra Longo-Baumberger, Arenaweg 13, 8868 Oberurnen, Markus und Susanne Lehmann-Noser, Kärpfstrasse 27, 8868 Oberurnen, Fridolin und Sonja Fischli-Vögeli, Tolderstrasse 2, 8752 Näfels betr. Anpassung Baureglement Art. 9	81
2.11.4	Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Rückweisung Zonenordnung / Ergänzung Baureglement Art. 9.....	84
2.11.5	Antrag Urs Menzi, Kirchenackerstrasse 20, 8757 Filzbach, betr. Änderung Baureglement Art. 9 und 25.....	85
2.11.6	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 9	87
2.11.7	Antrag CVP Glarus Nord, Thomas Huber, Ligusterweg 1, 8868 Oberurnen, Rolf Landolt, Oberdorfstrasse 23e, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 9	88
2.11.8	Antrag CVP Glarus Nord, Thomas Huber, Ligusterweg 1, 8868 Oberurnen, Rolf Landolt, Oberdorfstrasse 23e, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 10 oder Art. 13	89
2.11.9	Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement für Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBa	90
2.11.10	Antrag Ernst Isler, Mullern 20, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 15... ..	92
2.11.11	Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 24.....	93
2.11.12	Antrag Fridolin Beglinger, Kerenzerstrasse 13, 8753 Mollis, Walter Fuchs, Ennetgiessen 8, 8752 Näfels, Albert Kiener, Kännelstrasse 31, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 25	93
2.11.13	Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Anpassung Baureglement Art. 25.....	95
2.11.14	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 25	96
2.11.15	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 26	97

2.11.16	Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 26.....	97
2.11.17	Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 30.....	98
2.11.18	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Ergänzung Baureglement Art. 31.....	99
2.11.19	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 32	99
2.11.20	Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 32.....	100
2.11.21	Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 34.....	100
2.11.22	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 34	101
2.11.23	Antrag Fridolin Beglinger, Kerenznerstrasse 13, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 35.....	102
2.11.24	Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Ergänzung Baureglement Art. 50.....	102
2.11.25	Antrag Hans Peter Hauser-Berther, Rautifeld 1, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 50.....	103
2.11.26	Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Ergänzung Baureglement Art. 51.....	104
2.11.27	Antrag Max Bachmann, Kerenznerstrasse 12, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 53.....	104
2.11.28	Antrag SP Sektion Glarus Nord, Sabine Steinmann, Weidstrasse 11, 8868 Oberurnen, Renata Grassi Slongo, Espenstrasse 9, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement Art. 60.....	106
2.11.29	Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement Art. 60	107
2.11.30	Antrag Max Bachmann, Kerenznerstrasse 12, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 60.....	107
2.11.31	Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement mit Übergangsbestimmungen für NHG-Inventar von lokaler Bedeutung	108
2.12	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	110
2.12.1	Antrag Elisabeth und Hansruedi Schnyder, Wiesenstrasse 15, 8865 Bilten; Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen (für Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A) und Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten betr. Streichung Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	110
2.12.2	Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Verzicht auf Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	113
2.13	Gewässerräume / Gefahrenzone	114
2.13.1	Antrag Hans Peter Hauser-Berther, Rautifeld 1, 8752 Näfels, betr. Rückweisung Gewässerräume in der Landwirtschaftszone (Nichtbaugelände) zur Überarbeitung...	114
2.13.2	Antrag Hans Peter Hauser-Berther, Rautifeld 1, 8752 Näfels, betr. Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone entlang Linthsteggraben, Verzicht auf	

	Ausscheidung Gewässerraumzone entlang Tankgraben und Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone entlang kanalisierter Rauti.....	116
2.13.3	Antrag Stefan Fischli-Fässler, Feld 37, 8752 Näfels, betr. Verzicht auf Ausscheidung der Gewässerraumzone entlang Erlenkanal, Parz. Nr. 64, GB Näfels und Verzicht auf Ausscheidung der Gewässerraumzone entlang Klein-Linthli, Parz. Nr. 87 und Nr. 1180, GB Näfels	120
2.13.4	Antrag Gertrud Lienhard-Oswald, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, Ursula Schmid- Oswald, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Anpassung Gewässerraumzone auf Parz. Nr. 108 (Nordseite), GB Näfels, und Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone auf Parz. Nr. 108 (Mitte), GB Näfels.....	122
2.13.5	Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone entlang Dorfbachsammler Grüt (Südseite), GB Bilten	124
2.13.6	Antrag Jakob Steinmann, Martern 3, 8867 Niederurnen, betr. Reduktion Gewässerraumzone auf Parz. Nr. 564, GB Bilten, und Verzicht auf Zuweisung zur Gefahrenzone 2	125
2.13.7	Antrag Albert und Rosmarie Rothlin-Kühne, Hauptstrasse 61, 8867 Niederurnen, Josef Noser-Fischli, Poststrasse 2, 8868 Oberurnen, betr. Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone	127
2.14	Diverses.....	130
2.14.1	Antrag Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen und Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten, betr. Streichung Zone für die Beseitigung von Geschiebmaterial im Bereich Stalden, GB Bilten	130
2.14.2	Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Streichung Zone für die Beseitigung von Geschiebmaterial im Bereich Stalden, GB Bilten	132
2.14.3	Antrag Flurgenossenschaft Bilten B (FGB), Fritz Stüssi-Schnyder, Gerbistrasse 1, 8865 Bilten, betr. Ausschluss Zonenplan Bilten Nord von der Abstimmung	132
2.14.4	Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Reduktion der Anzahl kommunal schützenswerter Bauten.....	134
2.15	Anträge des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung	135
	Stellungnahme der GPK.....	136
	Unzulässige Abänderungsanträge.....	137
	Schutzkonzept für die Durchführung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung	138

Abkürzungsverzeichnis (alphabetisch)

BauR	Baureglement
BauV	kant. Bauverordnung
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
EWG	Einwohnergleichwerte
FFF	Fruchtfolgefläche
GRIP	Gemeinderichtplan
GSchG	Gewässerschutzgesetz des Bundes
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
ha	Hektar(en)
KRIP	Kantonaler Richtplan
KVA	Kehrichtverbrennungsanlage
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
NLI	Natur- und Landschaftsschutzinventar
NUP	Nutzungsplanung
OPK	Ortsplanungskommission
ÖV	öffentlicher Verkehr
RBG	Raumentwicklungs- und Baugesetz Kanton Glarus
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SIL	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszone
ZkbN	Zone für künftige bauliche Nutzung

Sprachform

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

1. Begrüssung und Erläuterungen zum Ablauf an der Gemeindeversammlung

Geschätzte Stimmberechtigte

Vom 26. Juni bis 08. August 2020 lagen die Unterlagen zur Nutzungsplanung (NUP II) auf. Während dieser Zeit hatten Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Möglichkeit, Abänderungsanträge einzureichen. Diese werden nun an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Samstag, 19. September 2020 behandelt.

Als Grundlage dazu haben wir Ihnen am 25. Juni 2020 das Bulletin 1 zur Meinungsbildung zugestellt. In diesem wurden alle relevanten Themen und Inhalte der Nutzungsplanung II zusammengefasst vorgestellt. Zudem hatten Sie das dazugehörige Baureglement sowie die Zonenpläne erhalten.

Heute erhalten Sie das Bulletin 2 zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung. Darin sind sämtliche während der Auflage vom 26. Juni bis 08. August 2020 fristgerecht eingereichten Abänderungsanträge der Stimmberechtigten aufgeführt. Über diese Abänderungsanträge ist bei der Beratung der Vorlage abzustimmen.

Die abgedruckten Abänderungsanträge entsprechen im Wortlaut exakt den Eingaben der Stimmberechtigten. Zu den gestellten Anträgen finden Sie jeweils die inhaltliche Stellungnahme des Gemeinderates mit entsprechendem Antrag an die Gemeindeversammlung.

Die beiden Bulletins 1 und 2 stellen zusammen die an der Gemeindeversammlung zu behandelnden Themen dar.

Traktandum 2 der ausserordentlichen Gemeindeversammlung „Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung“ wird als Fortsetzung des Bulletins 1 behandelt, ergänzt mit den Abänderungsanträgen der Stimmberechtigten sowie den Stellungnahmen und den entsprechenden Anträgen des Gemeinderates. Die Nummerierung innerhalb des Traktandums 2 setzt nahtlos jene des Bulletin 1 fort; die Punkte 2.1 bis 2.7 sind im Bulletin 1 enthalten. Die Nummerierung im Bulletin 2 beginnt deshalb mit 2.8.

Detaillierte Erläuterungen zum Ablauf an der Gemeindeversammlung finden Sie im Bulletin 1. Ergänzend dazu gilt folgendes Vorgehen:

Abstimmungsverfahren

Zu allen in diesem Bulletin 2 abgedruckten Anträgen wird eine Abstimmung durchgeführt. Gemäss Art. 64 GG ermittelt der Vorsitzende die Mehrheit der Stimmenden durch Abschätzen. Ist das Mehr nicht offensichtlich, wird die Abstimmung wiederholt und die Stimmen werden durch die Stimmzähler ausgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Sachabstimmungen der Vorsitzende durch seinen Stichentscheid.

Die Antragsteller erhalten - sofern eine weitere Begründung nötig ist - die Gelegenheit, ihren Antrag kurz zu erläutern. Aufgrund der vielen Anträge und um einen geordneten Versammlungsablauf zu gewährleisten, bittet der Gemeinderat, die Redezeit von max. 3 Minuten pro Redner nicht zu überschreiten. Verzichtet ein Antragssteller auf eine mündliche Begründung, wird gestützt auf die mit den Abänderungsanträgen abgedruckte Begründung abgestimmt.

Abstimmungsgegenstand

An der Gemeindeversammlung können nur vorgängig eingereichte und auf ihre rechtliche Umsetzbarkeit vorgeprüfte Abänderungsanträge behandelt und abgestimmt werden. Es gelangen ausschliesslich die in diesem Bulletin 2 aufgelisteten Anträge bzw. Abänderungsanträge zur Abstimmung. Pauschale Rückweisungsanträge und Teilrückweisungsanträge sind folglich nicht vorgesehen und werden daher auch nicht behandelt.

Angenommene Abänderungsanträge

Falls ein Abänderungsantrag mit Rückweisungsfolge eine Mehrheit findet, wird die Nutzungsplanung in jedem Fall durchberaten. Die von einem angenommenen Abänderungsantrag betroffenen Teile sind zu überarbeiten und werden aus der Schlussabstimmung herausgenommen. Sie werden gemäss Art. 27 Abs. 2 RBG an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen und in eine zweite Runde mitsamt

erneuter öffentlicher Auflage überführt. Über sämtliche, nicht von angenommenen Abänderungsanträgen betroffenen Teile der Nutzungsplanung wird eine Schlussabstimmung durchgeführt. Anlässlich der Schlussabstimmung werden die Stimmberechtigten darüber informiert, welche Teile nicht Teil der Schlussabstimmung sind und an den Gemeinderat zurückgewiesen wurden.

Schlussabstimmung (Annahme, teilweise Annahme, Ablehnung)

Nach Beratung aller Abänderungsanträgen resp. der Bereinigung der Vorlage stimmen die Stimmberechtigten über die Annahme oder Ablehnung der Nutzungsplanung ab (Schlussabstimmung). Sofern keine Abänderungsanträge angenommen wurden, kann die Nutzungsplanung gesamthaft abgelehnt oder angenommen werden.

Wurden Abänderungsanträge angenommen, kann einzig über die teilweise Annahme oder die gesamthafte Ablehnung der Nutzungsplanung abgestimmt werden (Art. 27 Abs. 2 RBG). Die teilweise Annahme wird erreicht, indem der Nutzungsplanung mit Ausnahme der von den angenommenen Abänderungsanträgen betroffenen Teile zugestimmt wird (also alles mit Ausnahme der genehmigten Abänderungsanträge). Die von angenommenen Abänderungsanträgen betroffenen Teile der Nutzungsplanung sind nicht Teil der Schlussabstimmung und werden zur Überarbeitung sowie erneuter öffentlicher Auflage an den Gemeinderat zurückgewiesen und anlässlich einer späteren Gemeindeversammlung nochmals vorgelegt.

Sämtliche Unterlagen zur Nutzungsplanung II sind auf der Homepage der Gemeinde jederzeit einsehbar.

Sollte das Traktandum "Erlass Gesamtrevision Nutzungsplan II" an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 19. September 2020 aufgrund fortgeschrittener Zeit nicht zu Ende beraten werden können, findet die Folgeveranstaltung am Dienstag, 22. September 2020, 20.00 Uhr, ebenfalls auf dem Eternit-Gelände in Niederurnen statt.

Gemeinderat Glarus Nord

2. Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord

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

2.8 Während der Auflagefrist eingereichte Anträge der Stimmberechtigten

Während der Auflagefrist vom 26. Juni bis 08. August 2020 sind fristgerecht 109 Anträge von 46 Antragstellenden (zulässig 94) eingegangen. Abänderungsanträge konnten ausschliesslich zu den folgenden, eigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten gestellt werden:

- Zonenpläne Nutzung
- Zonenpläne Weitere Festlegungen
- Baureglement.

Die Abänderungsanträge wurden nach Themenkreisen sortiert und werden in der nachfolgenden Reihenfolge an der Gemeindeversammlung behandelt:

- 2.9 Zonenzuweisung / Empfindlichkeitsstufen
- 2.10 Mehrwertabgabe und Sicherung der Baulandverfügbarkeit
- 2.11 Baureglement
- 2.12 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung
- 2.13 Gewässerräume / Gefahrenzonen
- 2.14 Diverses

Nachfolgend ist jeder der eingegangenen und nach rechtlicher Überprüfung als zulässig klassierter Abänderungsantrag im Wortlaut abgebildet und mit der inhaltlichen Stellungnahme sowie dem Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung ergänzt worden.

Ergänzende Informationen:

Anträge nicht stimmberechtigter Personen konnten nicht entgegengenommen werden. Die entsprechenden Personen wurden schriftlich darauf hingewiesen, dass ihre Anträge (innerhalb der Auflagefrist) durch eine vertretende, stimmberechtigte Person eingereicht werden können. Wo dies gemacht wurde, enthalten die Anträge entsprechende Hinweise.

Die Prüfung der eingereichten Anträge durch den Gemeinderat hat ergeben, dass einzelne (Teil-)Anträge aufgrund ihrer rechtlichen Unzulässigkeit den Stimmberechtigten nicht unterbreitet werden können. Diese Anträge sind rechtlich nicht zulässig.

Eingereichte Abänderungsanträge, die die rechtlichen Anforderungen nicht erfüllen, sind am Schluss des Bulletin 2 aufgeführt, obwohl sie an der Gemeindeversammlung nicht behandelt werden können.

2.9 Zonenzuweisung / Empfindlichkeitsstufen

Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung dürfen Gemeinden nur über so viel eingezontes Bauland verfügen, wie es der prognostizierte Bedarf in den nächsten 15 Jahren rechtfertigt. Das hat Umzonungen zur Folge, die Glarus Nord im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (NUP II) umsetzt.

Die Siedlungsflächen wuchsen in den letzten Jahren rasant - sogar stärker als die Bevölkerung oder die Anzahl Arbeitsplätze. Würde die Entwicklung so weitergehen, würden Grünflächen und Landreserven weiter vernichtet. Abhilfe schaffen ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sowie eine Siedlungsentwicklung nach innen. Das verlangt auch das Bundesgesetz über die Raumplanung.

Diese Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung setzt die Gemeinde Glarus Nord mit der NUP II um. Sie passt die Bauzonen bedarfsgerecht an und schafft damit eine gesetzeskonforme raumplanerische Grundlage als Basis für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

Die Anpassung der Bauzonenkapazitäten an den tatsächlichen Bedarf ist in der Nutzungsplanung zwingend erforderlich. Die übergeordnete Gesetzgebung lässt in diesem Fall kaum Spielraum zu.

Insgesamt sind 24 zulässige Abänderungsanträge betreffend Zuweisung von Flächen zu einer Bauzone oder Nichtbauzone eingegangen. Darin wird in den meisten Fällen die Zuweisung zu einer Bauzone beantragt. Einige Anträge fordern jedoch auch die Zuweisung von eingezonten Grundstücken zu einer Nichtbauzone. Zudem sind zwei Anträge eingegangen, die für bestimmte Flächen eine geringere Empfindlichkeitsstufe fordern.

2.9.1 Antrag Kaspar Bähler-Dalpan, Seelmessgasse 8, 8753 Mollis, Hans Bähler-Rusterholz, Vorderdorfstrasse 17, 8753 Mollis, und Flavia Bähler, Kärpfstrasse 9, 8868 Oberurnen, betr. Abweisung resp. Nichtgenehmigung Nutzungsplanung NUP II

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Der Antrag auf Genehmigung des Projektes Glarus Nord, Revision Ortsplanung, Nutzungsplanung II (NUP II) sei abzuweisen bzw. in der vorliegenden Form nicht zugenehmigen. **

*** Der Antrag kommt einem Rückweisungsantrag gleich, dies ist unzulässig. Es können nur Anträge auf Abänderung der Vorlage gestellt werden. Es wird deshalb der konkrete Änderungswunsch gemäss der Begründung Ziffer 16 und 17 behandelt:*

„Das geschützte Gebiet der Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, ist insbesondere aufgrund seiner Lage - am Rande des Siedlungsgebiets, in der Umgebungszone von Mollis - und aufgrund seiner grossen Bedeutung für das geschützte Ortsbild Mollis von der Gemeinde Glarus Nord an erster Stelle ein zu prüfendes Gebiet für eine Auszonung.“

Begründung der Antragstellenden

1. Wir sind wohnhaft in Glarus Nord und deshalb für den Antrag auf Abänderung legitimiert.
2. Mit der heutigen schriftlichen Eingabe ist der Antrag auf Abänderung gemäss Art. 18 Abs. 1 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 Gemeindeordnung Glarus Nord gewahrt.
3. Das Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kanton Glarus vom 25. Juni 2020 (VG.2020.946) zeigt klar auf, dass die Gemeinde Glarus Nord das im ISOS liegende, geschützte Ortsbild der Parzellen 303 und 305, Grundbuch Mollis, bewusst negiert und keinerlei Rücksicht auf die Identität des Dorfbildes nahm und nimmt.
4. Die Gemeinde Glarus Nord geniesst als zuständige Behörde der Raumplanung für die Erfüllung ihrer Aufgaben und insbesondere bei ihren Planungsaufgaben eine grosse Beurteilungsfreiheit. Dieses Ermessen ist jedoch eingeschränkt. Die Planungsbehörde hat die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, wie sie sich aus der Verfassung (Art. 75 BV) und dem Gesetz ergeben, zu beachten. Sie muss auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus anderen Bestimmungen des übergeordneten Rechts im weiteren Sinne ergeben, insbesondere dem Natur- und Heimatschutzgesetz (BGE 129 II 63, E 3.1 S.). Eine korrekte Beurteilung dieser Grundsätze setzt eine umfassende

Interessensabwägung voraus, die die Gemeinde Glarus Nord vorliegend im Zusammenhang mit den Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, nicht vornimmt.

5. Mit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti ZH ist die grosse Bedeutung der Bundesinventaren nach Art. 5 NHG bestätigt und klargemacht worden, dass für die Kantone und Gemeinden auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben eine Pflicht zur Berücksichtigung dieser Bundesinventare besteht (vgl. BGE 135 II 209).

6. Die in Art. 5 NHG vorgesehenen Inventare des Bundes - zu denen das ISOS Mitglied ist (vgl. Art. 1 VISOS) - sind mit Sachplänen im Sinne von Art. 13 Abs. 1 RPG vergleichbar. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht nach Art. 2 RPG müssen die Kantone diese Inventare in ihrer Planung als Sonderform der Fachpläne und Konzepte des Bundes berücksichtigen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Verbindlichkeit von Masterplänen für Behörden (Art. 9 RPG) werden die in den Bundesinventaren enthaltenen Schutzbedingungen in den Plänen berücksichtigt (Art. 14 ff. RPG). So wird auch der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet (Art. 78 Abs. 1 BV). Insoweit besteht für die Kantone und die Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren (vgl. Art. 17 RPG). Diese Massnahmen binden nicht nur die Behörden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben, sondern stellen auch sicher, dass im Einzelfall die erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Denkmal- und Heimatschutzanliegen vorgenommen werden. Die Erhaltungsziele und zusätzlichen Empfehlungen des ISOS sind im Zusammenhang mit allen raumwirksamen Vorhaben systematisch als Grundlage beizuziehen, so auch bei der Nutzungsplanung (vgl. Urteil 1C_276/2015 vom 29. April 2016, BGE 135 II 209, E. 2.1, Urteil 1C_470/2009, E. 3.3, Rausch/Marti/Griffel, Umweltrecht, Zürich 2004, N 527 ff.).

7. Diese Massnahmen binden somit nicht nur die Behörden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben, sondern auch Einzelpersonen (ATF 135 II 209 Erwägungsgrund 2.1 S.). 213; Urteile 1C_545/2014 vom 22. Mai 2015, Punkt 5.3; 1C_130/2014 vom 6. Januar 2015, Punkt 3.2). Für die Kantone und Gemeinden bedeutet dies, dass sie die Bundesinventarobjekte auch ausserhalb der Erfüllung von Bundesaufgaben mit kantonalem und kommunalem Recht schützen müssen. So berücksichtigt bspw. der Kanton Glarus bei der Erstellung seiner Richtpläne die Bundesinventare (vgl. kantonalen Richtplan Glarus). Die Gemeinden müssen die geeigneten Schutzmassnahmen ergreifen und die Vorgaben parzellenscharf und Eigentümerverbindlich, insbesondere bei Nutzungsplänen, umsetzen. Ein Eingriff ist nur zulässig, wenn das Eingriffsinteresse die Schutzinteressen auch im Einzelfall überwiegt. Diesbezüglich führt das Bundesgericht im Entscheid Rüti aus: "Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung. Zum andern darin, dass im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägung im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden." (BGE 135 II 209, E.2.1). Dies wurde im vorliegenden NUP II nicht berücksichtigt, ja sogar gänzlich für das Gebiet der Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, missachtet.

8. Gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG ist bei den Objekten des ISOS das allgemeine Schutzziel ausdrücklich zu befolgen i.S.v. "in besonderem Masse die ungeschmälerterte Erhaltung" oder jedenfalls "grösstmögliche Schonung". (vgl. Urteil 1C_118/2016 vom 21. März 2017 E. 4.1, Urteil 1C_276/2015 vom 29. April 2016, Marti, Rechtsgutachten Aufnahmemethode, 22). Der ISOS und das Gutachten der ENHK stellen einen Indikator des Ortsbildschutzes dar und konkretisieren somit ein öffentliches Interesse.

9. Das ISOS-Inventar muss bei der Abwägung der Interessen im Einzelfall - auch bei der Erfüllung rein kantonalen und kommunalen Aufgaben - als Ausdruck eines Bundes- und öffentlichen Interesses berücksichtigt werden (Largey, La protection du patrimoine bâti, in: RDAF 2012, S.295). Eine Verletzung ist nur möglich, wenn die Identität des geschützten Objekts oder dem seinem Schutzzweck zugeordneten Zweck nicht verändert wird. Dies ergibt sich aus dem Inhalt des im Inventar und in den Begleitblättern genannten Schutzes (Largey, La protection du patrimoine bâti, in: RDAF 2012, S.292; Leimbacher, Kommentar NHG, Art. 6, N 5 ff.)

10. Vorliegend muss die Gemeinde Glarus Nord aktiv werden und das betroffene Gebiet der Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, unter Schutz stellen, denn das ISOS stellt fest, dass das Dorf Mollis im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung erfasst ist. Dieses charakterisiert, dass sich dem Fuss des Fronalpstocks entlang abwickelnde, aus mehreren ursprünglich voneinander getrennten Siedlungsteilen zusammengewachsene Strassendorf als "ausgedehntes ehemaliges Bauerndorf und Rastort an einer im 19. Jahrhundert zur Strasse ausgebauten

Wegverbindung nach Graubünden (dem historischen Verkehrsweg über den Kerenzerberg), seit dem 18. Jahrhundert mit Industrieansiedlungen zeigt" (vg. ENHK-Gutachten, S. 2 f.).

11. Mollis erreicht in Bezug auf die architekturhistorischen Qualitäten als ausgeprägtes Strassendorf, als Ortsbild die höchstmögliche Qualifikation (Maximalwert XXX), wobei insbesondere die Qualitäten als ausgeprägtes Strassendorf, als Ortsbild mit einer einzigartigen Mischung kleinbäuerlicher und bürgerlicher Bauten, sowie als Beispiel eines industrialisierten Dorfes ohne Tendenzen zur Verstädterung, hervorgehoben werden. Ebenfalls erwähnt werden die grosse Zahl an wertvollen Einzelbauten unterschiedlichsten Typs sowie die gut ablesbare Siedlungsentwicklung. Die räumlichen Qualitäten werden als beachtlich eingestuft (Qualifikation XXX).

12. Die Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, liegen vollständig innerhalb der Umgebungszone II "Wieshang oberhalb des Dorfes, mit verstreuten Stallscheunen und Obstbäumen, entlang der Kerenzerbergstrasse auch mit einzelnen älteren Wohnhäusern, Ortsbildhintergrund". Für die Umgebungszone II hat das ISOS das Erhaltungsziel a festgelegt. Dies bedeutet, dass die Beschaffenheit des Gebiets als Kulturland oder Freifläche zu erhalten ist (vgl. ENHK-Gutachten, S. 3).

13. Weiter sind gemäss den Erläuterungen zum ISOS die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Als generelle Hinweise gelten zudem: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten sowie spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten (vgl. ENHK-Gutachten, S. 3).

14. Die Beschreibung und Empfehlung des ISOS und dem Gutachten der ENHK heben hervor, dass die Freihaltung des Hangs östlich des Dorfkerns von Mollis, der Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, zu schützen ist.

15. Das ISOS geschützte Planungsgebiet wurde durch den Plan von 1966 der Bauzone zugeordnet und steht so im Widerspruch zu den Erhaltungszielen des ISOS. Im vorliegenden Verfahren betrifft die Prüfung der Nutzungsplanung mit der Rechtsordnung. Auch wenn es bedauerlich erscheinen mag, dass die lokalen Behörden die Gelegenheit nicht genutzt haben, ihre Planung zur Stärkung der Interessen des ISOS zu ändern, steht es angesichts des Streitgegenstandes ausser Frage, dass die Schutzziele im Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie in allen damit im Zusammenhang stehenden Plänen und Gesetzen umzusetzen sind.

16. Das geschützte Gebiet der Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, ist insbesondere aufgrund seiner Lage - am Rande des Siedlungsgebiets, in der Umgebungszone von Mollis - und aufgrund seiner grossen Bedeutung für das geschützte Ortsbild Mollis von der Gemeinde Glarus Nord an erster Stelle ein zu prüfendes Gebiet für eine Auszonung (vgl. ENHK-Gutachten, S. 3).

17. Es kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Glarus Nord zum NUP II den Ortsbildschutz Mollis, das Gutachten der ENHK sowie das öffentliche Interesse für die Parzellen Nrn. 303 und 305, Grundbuch Mollis, nicht berücksichtigt haben. Der NUP II steht somit im Widerspruch zu den Prinzipien der Raumplanung und dem übergeordneten Recht. Die vorliegenden Planungsunterlagen sind deshalb gemäss diesem Antrag abzuändern.

Beilagenverzeichnis:

1. Gutachten der ENHK
2. Mollis - Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung
3. Erläuterungen zum ISOS

Abbildung 1-4: Auszug aus Gutachten ENHK, S. 1 bis 4, Beilage 1 (Quelle: Antragsteller)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK

- Grünraumplan, Analyse Grünraum, Richtprojekt zum Überbauungsplan, Beglinger + Bryan GmbH, 1:3000, Pl.Nr. 12.100/631
- Strassenerschliessung Situation, Richtprojekt zum Überbauungsplan, 1:500, Pl.Nr. 12.100/660
- Strassenerschliessung Längen- und Normalprofile, Richtprojekt zum Überbauungsplan, Pl.Nr. 12.100/661-664
- Detailliertes Verkehrsgutachten, Metron Verkehrsplanung AG
- Beantwortung Fragen aus Mitwirkungsverfahren in Sache Strassenplanung, Metro Verkehrsplanung AG
- Katasterplan 1:1000, 04.09.2014
- Grundbuchauszüge der Parzellen Nr. 292, 301, 303, 305, 04.09.2014
- Nachgereichte Stellungnahme zu den Ergebnissen aus dem Mitwirkungsverfahren betr. Einwendungen Dr. med. Ch. u. P. Thalman sowie F. Neeracher u. J. Kilchherr, Baugesellschaft Bellavista, 25.06.2015
- Beschwerde gegen den Masterplan Hagnen III (Bellavista / Oberhof / Ruchenacker), Gemeinderatsbeschluss vom 21.01.2015, Schreiben der Gemeinde Glarus Nord an die Baugesellschaft Bellavista, 19.05.2015
- Masterplan Bellavista / Oberhof / Ruchenacker, Dorf Mollis, Gemeinde Glarus Nord, Text, 21.01.2015
- Masterplan Bellavista / Oberhof / Ruchenacker, Dorf Mollis, Gemeinde Glarus Nord, 1:5000, ohne Datum
- Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Glarus zum Stand Baueingabe 24.09.2014, ohne Datum
- Stellungnahme der Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz zum Stand Baueingabe 24.09.2014, 18.11.2014
- Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus Nord, Auszug aus den Protokollen der Sitzungen vom 30.10.2012, 27.08.2013, 24.09.2014 und 28.10.2014
- Dossier Baueingabe Überbauungsplan Bellavista, Hagnen III, Mollis, 24.09.2014 (ersetzt durch überarbeitetes Dossier vom 12.06.2015)
- Kantonales Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 02.05.2010 (Stand 01.09.2014)
- Gemeinderichtplan Glarus Nord, mit Richtplan und Richtplan 1 Nutzung und Richtplan 2 Erschliessung, beide 1:15'000, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 02.10.2014, zur Genehmigung beim Kanton, <http://www.glarus-nord.ch/xml/1/n/intermed/application/4215/d725/d1051/11055.cfm>, abgerufen am 02.10.2015
- Gemeinde Glarus Nord, Revision Ortsplanung Glarus Nord – Konzeptbericht. Leitsätze zur räumlichen Entwicklung und Konzeptplan vom 22.06.2012
- Bauordnung Mollis, Gemeinde Glarus Nord, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Glarus am 12.12.1994, Stand 01.07.2011
- Zonenplan Mollis 1:2500, Stand 01.01.2011
- Luftaufnahme Mollis, ohne Datum

Gutachten der ENHK

Überbauungsplan Bellavista – Hagnen III, Mollis, Gemeinde Glarus Nord GL

Datum: 28.10.2015

Adressat: Kanton Glarus
Bildung und Kultur
Denkmalpflege und Ortsbildschutz
Gerichtshausstrasse 25
8750 Glarus

Kopie z. K. an:

- BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege
- BAFU, Abt. Arten, Ökosysteme, Landschaften

1. Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 24.02.2015 hat die Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz des Kantons Glarus der ENHK das Vorhaben Überbauungsplan Bellavista – Hagnen III, Mollis, in der Gemeinde Glarus Nord zur Stellungnahme unterbreitet. Das Projekt betrifft das Ortsbild von nationaler Bedeutung des Dorfes Mollis (ISOS). Das vorliegende Gutachten wird gestützt auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) abgegeben.

2. Grundlagen der Begutachtung

Der ENHK standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Schreiben der Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz des Kantons Glarus an die ENHK, 24.02.2015
- Dossier (Zustell-)Überbauungsplan Bellavista, Hagnen III, 8753 Mollis*, überarbeitete Überbauungsplanunterlagen, 12.06.2015, mit
 - Kopie Uferschalen an Gemeinde Glarus Nord
 - Stellungnahme zu den Ergebnissen aus dem Mitwirkungsverfahren
 - Planungsbericht
 - Überbauungsplan 1:500, Pl.Nr. 12.100/600
 - Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan
 - Umgebungsplan, Richtprojekt zum Überbauungsplan 1:500, Pl.Nr. 12.100/621
 - Grünraumplan, Konzept Grünraum, Richtprojekt zum Überbauungsplan, Beglinger + Bryan GmbH, 1:500, Pl.Nr. 12.100/630

Beatrice Miranda-Ott, stellvertretende Sekretärin
ENHK c/o Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern
Telefon +41 58 462 2001, Telefax +41 58 464 7379
beatrice.miranda-ott@enhk.admin.ch

entlang abwickelnde, aus mehreren ursprünglich voneinander getrennten Siedlungsstellen zusammen gewachsene Strassendorf als „ausgedehntes ehemaliges Bauerndorf und Restort an einer im 19. Jahrhundert zur Strasse ausgebauten Wegverbindung nach Graubünden (dem historischen Verkehrsweg über den Kerenzberg)“, seit dem 18. Jahrhundert mit Industrieansiedlungen“. Mollis erreicht in Bezug auf die architekturhistorischen Qualitäten die höchstmögliche Qualifikation (Maximalwert XXX), wobei insbesondere die Qualitäten als ausgeprägtes Strassendorf, als Ortsbild mit einer einzigartigen Mischung kleinbäuerlicher und bürgerlicher Bauten sowie als Beispiel eines industrialisierten Dorfes ohne Tendenz zur Verstädterung hervorgehoben werden. Ebenfalls erwähnt werden die grosse Zahl an wertvollen Einzelbauten unterschiedlichsten Typs sowie die gut ablesbare Siedlungsentwicklung. Die räumlichen Qualitäten werden als beachtlich eingestuft (Qualifikation XX), dies „in allen Teilen des aussergewöhnlich langgezogenen Strassendorfes, vor allem aber auch in den engen, dem Hang ansteigenden Gassen bergbäuerlichen Gepräges sowie den reizvollen wechselseitigen Raumverkopplungen“. In Bezug auf die Lagequalität weist das Dorf eine mittlere Qualifikation auf (X). Dazu führt das ISOS aus, dass die ursprünglich hohen Lagequalitäten, die sich durch die Siedlung des Dorfes auf einem in das Tal der Linth mündenden Schuttkegel am östlichen Hangfuss und leicht erhöht über der flachen Talsohle ergeben, heute durch die zunehmend verbauten Umgebungen herabgemindert sind.

Unmittelbar nordwestlich bzw. westlich an das Projektgebiet angrenzend liegen die Gebiete 2 „Bebauung beidseits der Kerenzbergstrasse, mit diversen öffentlichen Gebäuden am ehemaligen Dorfplatz“ sowie 3 „Mitteldorf, Gemisch von ärmlicheren, bäuerlich-gewerblicher Bebauung und herrschaftlichen Bürgerhäusern“. Das Gebiet 2 ist mit dem Erhaltungsziel A „Erhalten der Struktur“ versehen, während für das Gebiet 3 das Erhaltungsziel A „Erhalten der Substanz“ festgelegt ist. Das Projektgebiet selber liegt vollständig innerhalb der Umgebungszone II „Wieshang oberhalb des Dorfes, mit verstreuten Stallscheunen und Obstbäumen, entlang der Kerenzbergstrasse auch mit einzelnen älteren Wohnhäusern, Ortsbildhintergrund“. Für die Umgebungszone II hat das ISOS das Erhaltungsziel A festgelegt. Dies bedeutet, dass die Beschaffenheit des Gebietes als Kulturland oder Freifläche zu erhalten ist. Weiter sind gemäss den Erläuterungen zum ISOS die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Als generelle Hinweise gelten zudem: kein Baugelände, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten sowie spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten. Innerhalb der Umgebungszone II und unmittelbar östlich bzw. südlich des Projektgebietes liegen die Arealie der Überbauungen Hagnen I und Hagnen II (0.0.39), die das ISOS wie folgt beschreibt: „neuere Wohnhäuser im Ortsbildhintergrund, den Bezug des alten Dorfes zu seiner natürlichen Umgebung störend“. Mit einem Hinweis versehen sind die Erweiterungsbauten des Primarschulhauses (0.0.38), die sich am westlichen Rand der Umgebungszone II befinden.

Seit der Aufnahme von Mollis ins ISOS ist der Streifen zwischen den beiden als Störfaktoren bezeichneten Gebieten 0.0.39 weiter überbaut worden. Mit der Ausbildung von Einfamilienhausquartieren am Wieshang wurde die siedlungstypische Massstäblichkeit nicht gespart, jedoch stellen diese in ihrer Einförmigkeit einen Verlust in der sich durch eine bemerkenswerte Vielfalt von kleineren, ärmlicheren Häusern und herrschaftlichen Bürgerhäusern auszeichnenden Hauslandschaft dar. Diese jüngeren Bauten wirken sich nachteilig auf den sonstigen Siedlungscharakter des Ortsbildes aus, weil dadurch der bereits durch die frühere Bebauung eingeschränkte Siedlungscharakter zusätzlich beeinträchtigt wurde. Noch immer aber ist im Nahbereich der östliche Ortsbildhintergrund intakt, da dort der Wieshang unangestastet geblieben ist. Dadurch sind von wesentlichen Standorten, z.B. von der Kirche (E 2.5.5), vom Friedhof und vom Schulhaus (E 3.0.12) aus, die im ISOS beschriebenen „reizvollen, wechselseitigen Raumverkopplungen“ im Grundsatz noch immer ablesbar. Zudem bildet die Grünfläche eine wichtige Zäsur zum hängseligen Neubaquartier und schränkt dessen störende Wirkung ein. Damit kann die Umgebungszone II ihre Funktion als Siedlungsbegrenzung und Ortsbildhintergrund im Bereich des Mitteldorfes weiterhin erfüllen.

Aufgrund der Ausführungen des ISOS und der Analyse der vorhandenen Qualitäten formuliert die ENHK für den vom Vorhaben betroffenen Teil des Ortsbildes von nationaler Bedeutung folgende Schutzziele:

- Grünraumplan, Analyse Grünraum, Richtprojekt zum Überbauungsplan, Beglinger + Bryan GmbH, 1:3000, Pl.Nr. 12.100/631
- Strassenerschliessung Situation, Richtprojekt zum Überbauungsplan, 1:500, Pl.Nr. 12.100/660
- Strassenerschliessung Längen- und Normalprofile, Richtprojekt zum Überbauungsplan, Pl.Nr. 12.100/661-664
- Detailliertes Verkehrsgutachten, Metron Verkehrsplanung AG
- Beantwortung Fragen aus Mitwirkungsverfahren in Sache Strassenplanung, Metro Verkehrsplanung AG
- Katasterplan 1:1000, 04.09.2014
- Grundbuchauszüge der Parzellen Nr. 292, 301, 303, 305, 04.09.2014
- Nachgereichte Stellungnahme zu den Ergebnissen aus dem Mitwirkungsverfahren betr. Einwendungen Dr. med. Ch. u. P. Thalman sowie F. Neeracher u. J. Kilchherr, Baugesellschaft Bellavista, 25.06.2015
- Beschwerde gegen den Masterplan Hagnen III (Bellavista / Oberhof / Ruchenacker), Gemeinderatsbeschluss vom 21.01.2015, Schreiben der Gemeinde Glarus Nord an die Baugesellschaft Bellavista, 19.05.2015
- Masterplan Bellavista / Oberhof / Ruchenacker, Dorf Mollis, Gemeinde Glarus Nord, Text, 21.01.2015
- Masterplan Bellavista / Oberhof / Ruchenacker, Dorf Mollis, Gemeinde Glarus Nord, 1:5000, ohne Datum
- Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Glarus zum Stand Baueingabe 24.09.2014, ohne Datum
- Stellungnahme der Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz zum Stand Baueingabe 24.09.2014, 18.11.2014
- Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus Nord, Auszug aus den Protokollen der Sitzungen vom 30.10.2012, 27.08.2013, 24.09.2014 und 28.10.2014
- Dossier Baueingabe Überbauungsplan Bellavista, Hagnen III, Mollis, 24.09.2014 (ersetzt durch überarbeitetes Dossier vom 12.06.2015)
- Kantonales Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 02.05.2010 (Stand 01.09.2014)
- Gemeinderichtplan Glarus Nord, mit Richtplan und Richtplan 1 Nutzung und Richtplan 2 Erschliessung, beide 1:15'000, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 02.10.2014, zur Genehmigung beim Kanton, <http://www.glarus-nord.ch/xml/1/n/intermed/application/4215/d725/d1051/11055.cfm>, abgerufen am 02.10.2015
- Gemeinde Glarus Nord, Revision Ortsplanung Glarus Nord – Konzeptbericht. Leitsätze zur räumlichen Entwicklung und Konzeptplan vom 22.06.2012
- Bauordnung Mollis, Gemeinde Glarus Nord, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Glarus am 12.12.1994, Stand 01.07.2011
- Zonenplan Mollis 1:2500, Stand 01.01.2011
- Luftaufnahme Mollis, ohne Datum

Am 28.05.2015 fand eine Begehung einer Delegation der ENHK zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern der Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz des Kantons Glarus, der Gemeinde Glarus Nord, der Initianten sowie des Planungsbüros statt. Im Anschluss an die Begehung hatte die Delegation der ENHK die Gelegenheit, das Modell der geplanten Überbauung Bellavista zu besichtigen.

Anlässlich der Begehung informierte die Bauherrenfirma, dass die der Kommission damals vorliegenden Unterlagen in der Zwischenzeit aufgrund der Rückmeldungen im Mitwirkungsverfahren überarbeitet worden seien und dass sie im Juni der Gemeinde Glarus Nord ein überarbeitetes Dossier zum Überbauungsplan einreichen werde. Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf das überarbeitete Dossier vom 12.06.2015, das die Unterlagen vom 24.09.2014 ersetzt.

3. Das Ortsbild von nationaler Bedeutung Mollis (ISOS)

Das Dorf Mollis ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst (Stand 2. Fassung 09.90). Dieses charakterisiert das sich dem Fuss des Frontalpstocks

- Erhalten der Bebauungsstruktur des Orts als langgezogenes Strassendorf.
- Erhalten der wesentlichen Sichtbezüge auf den ansteigenden Wieshang und die Berge.
- Erhalten des östlichen Ortsbildrandes mit dem diesen begrenzenden Grünraum als Ortsbildhintergrund.
- Wahren der Massstäblichkeit der historischen Bebauung.

4. Das Vorhaben

4.1 Planungsziele und -instrumente

Die acht Dörfer des Glarner Unterlands und des Kerenzbergs – Bliten, Flizbach, Mollis, Mühlehorn, Näfels, Nieder- und Oberurnen sowie Obstalben – sind seit dem 01.01.2011 zu einer einzigen politischen Gemeinde, Glarus Nord, zusammengefasst. Seit der Gemeindefusion werden die raumplanerischen und baurechtlichen Grundlagen von Glarus Nord neu geordnet und überarbeitet. In einer ersten Stufe wurde ein Konzept mit Leitsätzen zur räumlichen Entwicklung erarbeitet. Diese behördenverbindliche Entwicklungsstrategie wurde vom Gemeinderat im April 2012 verabschiedet und bildet die Basis für den Gemeinderichtplan (GRIP).

Der ebenfalls behördenverbindliche GRIP legt die angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich Nutzung, Verkehr, Ausstattung und Gestaltung, Versorgung und Entsorgung sowie nachhaltige Energieversorgung fest und bildet die Grundlage für die Nutzungsplanung (NUP). Der GRIP wurde von der Gemeindeversammlung am 02.10.2014 beschlossen und befindet sich im Genehmigungsverfahren beim Kanton. Die Nutzungsplanung NUP, die grundeigentümerverbindliche Festlegungen enthält, ist erst in Arbeit.

In Zusammenhang mit dem zur Diskussion stehenden Vorhaben sind von den Leitsätzen zur räumlichen Entwicklung und vom GRIP folgende Feststellungen und Zielsetzungen von Bedeutung:

- Das Gebiet des Vorhabens ist im „Richtplan 1 Nutzung“ des GRIP dem an das Kerngebiet grenzenden Wohn-/Mischgebiet zugeordnet und als Etappengebiet bezeichnet, darin ist weiter vermerkt, dass Überbauungspläne in Bearbeitung sind.
- Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Glarus Nord erfolgt primär innerhalb der Flächen/Kapazitäten der heutigen Siedlung. Neue Siedlungsgebiete können ausgeschlossen werden, wenn sie eine qualitative Verbesserung, optimierte Erschliessung, reduzierte Nutzungskonflikte, höhere Nutzungsdichte ermöglichen. Dafür sind geeignete Kompensationen in anderen Siedlungsgebieten anzustreben und alle weiteren, bedeutenden Interessen (wie Umwelt, Lärm, Luft, Natur, Landschaft, Erschliessung, Eigentum) gegeneinander abzuwägen (GRIP, S. 33).
- Die Ortschaften in Glarus Nord sind so zu entwickeln, dass sie ihre spezifische Identität möglichst behalten (GRIP, S. 34).
- Die ortsbaulich bedeutenden Siedlungsstelle sind über Sondernutzungsplanungen (Überbauungspläne, Baulinienpläne) zu entwickeln (GRIP, S. 34).
- Die Ortschaften in Glarus Nord sollen auch zukünftig als Siedlungen mit Dorfstruktur erlebbar bleiben. Die Gemeinde richtet ihre Nutzungsplanung und Baubewilligungspraxis auf diese Zielsetzung aus (GRIP, S. 43).
- Die bauliche Struktur der Dörferkerne soll respektiert, der kollektive Aussenraum gestaltet und der vorhandene Grünraum weitgehend freigehalten und gepflegt werden (Freiheitsbereiche). Angrenzend an die Kerngebiete werden Übergangsbereiche ausgeschieden, in welchen besonderes Augenmerk auf den baulichen und landschaftlichen Übergang zum Kerngebiet und damit die Erkennbarkeit des ursprünglichen Kerns gelegt wird (GRIP, S. 44).
- Im Rahmen von Sondernutzungsplänen sollen Verdichtungen in den Wohngebieten angestrebt werden. Dabei ist der Qualität der kollektiven Aussenräume besondere Beachtung zu schenken (GRIP, S. 44).

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 303 (29'463 m²) liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Wohnzone (mit kleinem Bonus), in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse) und in der Zone Öffentliche Bauten und Anlagen. Die Parzelle Nr. 303 wird überlagert mit einem Ortsbildschutzgebiet (94 m²).

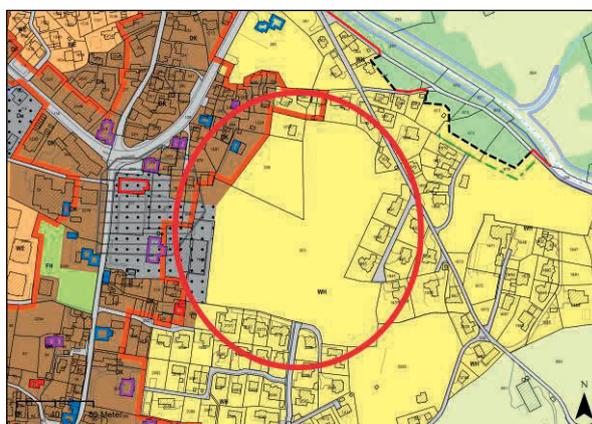
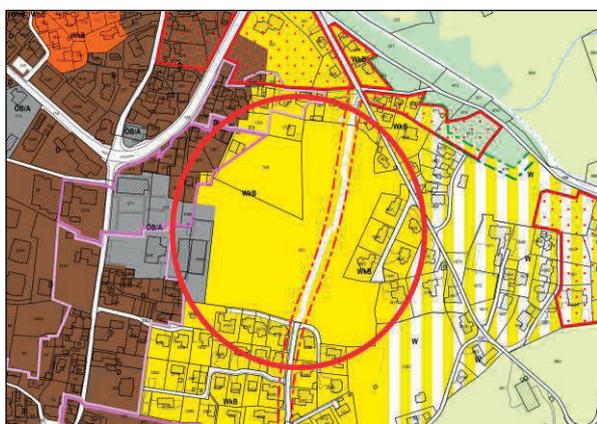
Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 303 in der Wohnzone Hang, in der Dorfkernzone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III. Die Parzelle Nr. 303 wird überlagert mit einer Zone mit Überbauungsplanpflicht, mit einer Archäologiezone (201 m²) und mit einer Ortsbildschutzzone (90 m²).

Die Parzelle Nr. 305 (5'857 m²) liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Wohnzone (mit kleinem Bonus). Die Parzelle Nr. 305 wird überlagert mit einem Ortsbildschutzgebiet (886 m²).

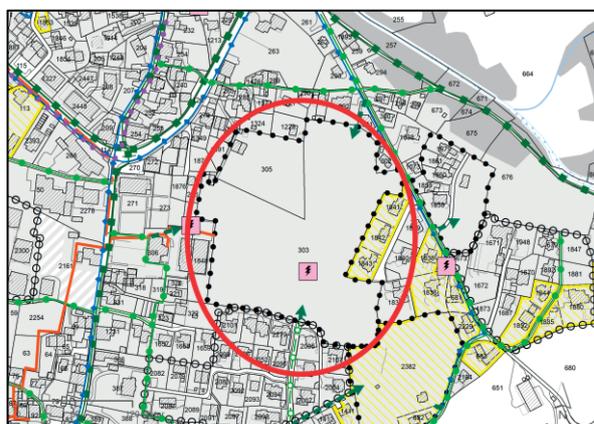
Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 305 in der Wohnzone Hang und in der Dorfkernzone. Die Parzelle Nr. 305 wird überlagert mit einer Zone mit Überbauungsplanpflicht und mit einer Ortsbildschutzzone (1'655 m²).

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonenplanausschnitte NUP II



- Wohnzone [mit kleinem Bonus]
- Öffentliche Bauten und Anlagen



- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III
- Dorfkernzone
- Wohnzone Hang
- Zone mit Überbauungsplanpflicht

Stellungnahme des Gemeinderates

Gestützt auf eine Berechnung der inneren Kapazitätsreserven im weitgehend überbauten Gebiet und dem Vergleich dieser Kapazitätsreserven mit dem in der nächsten Planungsperiode ausgewiesenen Bedarf, bestimmte der Gemeinderat die zulässige Flächenreserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) für die Gemeinde Glarus Nord. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes aus dem Gemeinderichtplan, wonach Glarus Nord auch künftig eine Gemeinde mit unterschiedlichen Dörfern sein soll, wobei jedes Dorf die Basis für eine gewisse, räumliche und wirtschaftliche Entwicklung erhalten soll, wurden nicht nur in den Zentrumsorten, sondern auch in den weiteren Ortschaften zweckmässig nutzbare Flächen- und Kapazitätsreserven evaluiert und Bauzonen ausgedehnt. Sodann hat der Gemeinderat auch die Planungsvorgeschichte und die Planungsvorleistungen in seine Gesamtbetrachtung einbezogen. Auch alle weiteren Grundlagen des Bau-, Planungs-, Umwelt-, Natur- und Heimatschutzrechts wurden beigezogen.

Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die Zielsetzungen des RPG (kompakter Siedlungskörper, Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen) sämtliche grösseren, nicht bebauten Flächen nach einheitlichen, raumplanerischen Kriterien auf ihre Eignung für die Zuweisung zum Baugebiet bzw. Nichtbaugebiet untersucht.

Im Rahmen dieser Güterabwägung ist der Gemeinderat zur Schlussfolgerung gelangt, dass das Gebiet "Ob der Chilche" / "Hagnen", welches auch die Parzellen Nr. 303 und 305 beinhaltet, mit der Auflage der Überbauungsplanpflicht der Bauzone zuzuweisen ist. Der Prozess zur Bearbeitung des Überbauungsplans "Bellavista" ist über die Jahre fortgeschritten und hat nun mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts (VG.2019.00104/105) vom 25. Juni 2020 einen vorläufigen Zwischenhalt gefunden.

Der Gemeinderat richtet sich nach dem Entscheid des Verwaltungsgerichtes. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die über das genannte Baugebiet festgelegte Überbauungsplanpflicht eine sachgerechte Reaktion auf die im Entscheid des Verwaltungsgerichtes gestellten Anforderungen und Bedingungen ermöglicht. Eine Überbauung mit einem entsprechenden Projekt, welches Rücksicht auf die geforderten Punkte nimmt, scheint für den Gemeinderat möglich und sinnvoll. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, die Parzellen Nrn. 303 und 305 der Wohnzone Hang zuzuweisen und einer angemessenen Überbauung zuzuführen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.2 Antrag Alters- und Pflegeheime Glarus Nord, Fritz Noser, Verwaltungsratspräsident, Letz 11, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Teil-Parz. Nr. 494, GB Mollis, zur Dorfkernzone DK

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag im Auftrag der Alters- und Pflegeheime Glarus Nord eingereicht:

Die Liegenschaft Höfli Mollis - wie die ganze Liegenschaft 494 - befindet sich aktuell in der Zone für öffentliche Bauten. Die APGN beantragen, dass derjenige Teil der Parzelle 494, auf welcher das Höfli steht (siehe beiliegender Plan), neu in die Dorfkernzone umgezont wird. Es ist zudem zu prüfen, ob konsequenterweise die Ortsbildschutzzone auf diese Fläche erweitert werden soll.

Begründung des Antragstellers

Die APGN (Alters- und Pflegeheime Glarus Nord) möchten das obengenannte Gebäude veräussern, da in diesem keine Bewohnende mehr untergebracht werden dürfen. Dementsprechend wird es nicht zur Erfüllung der Kernaufgaben der APGN benötigt. Damit keine Taxeinnahmen für den weiteren Unterhalt und allfällige Sanierungen verwendet werden müssen, stelle ich als Verwaltungsratspräsident den Antrag zur Umzonung der Parzelle in die Dorfkernzone.

Abbildung 1: Vorschlag (rote Linie) für Umzonung in Dorfkerzone der Teil-Parz. Nr. 494 (Quelle: Antragsteller)

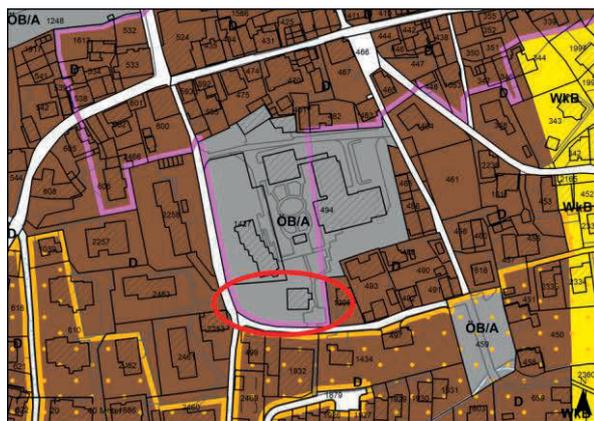


Betroffene Festlegung in der NUP II

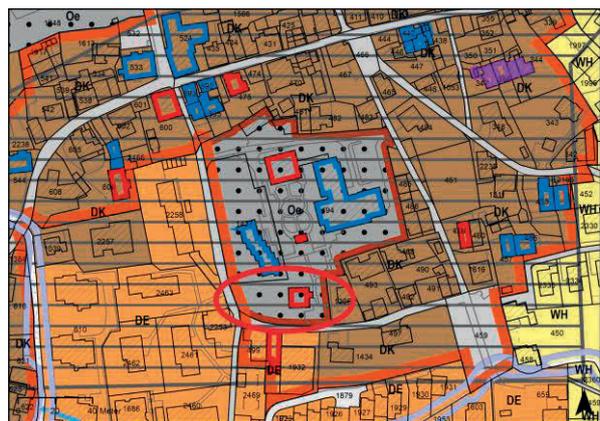
Die Parzelle Nr. 494 umfasst eine Fläche von 6'976 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Zone öffentliche Bauten und Anlagen (6'969 m²), in der Dorfkerzone (6 m²) und in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse) (2 m²). Die Parzelle Nr. 494 wird überlagert mit einem Ortsbildschutzgebiet (4'010 m²).

Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 494 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III (6'976 m²). Die Parzelle Nr. 494 wird überlagert mit einer Archäologiezone (6'976 m²), mit einer Ortsbildschutzzone (6'976 m²), mit einer Bezeichnung "Wertvolle Parkanlage" (6'976 m²) und mit einem erhaltenswerten Objekt.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



-  Öffentliche Bauten, Liegenschaften und Anlagen
-  Ortsbildschutz

-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III
-  Ortsbildschutzzone

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag der APGN ist für den Gemeinderat neu und wurde im bisherigen NUP II-Verfahren leider nicht eingebracht. Das Anliegen ist begründet und da der Bedarf an der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit dem Wegfall der Altersheimnutzung nicht mehr gegeben ist, befürwortet der Gemeinderat die beantragte Umzonung in die Dorfkerzone. Die betroffene Fläche ist bereits Teil der Ortsbildschutzzone, womit dieser Teil des Antrags hinfällig ist. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass Umzonungen der Mehrwertabgabepflicht unterstehen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, dem Antrag zuzustimmen.

2.9.3 Antrag Peter Staub, Rosenhofstrasse 16, 8753 Mollis, betr. Zuweisung des Gebiets Schafeläggen bis Oberrüteli, GB Mollis, zur Wohnzone Ebene WE

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Das Gebiet Schafeläggen-Oberrüteli in Mollis, zwischen Kanalstrasse/Oberrütelistrasse und Rütelibach wird in die Wohnzone Ebene/WE mit Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 13 BauR eingeteilt. Siehe rot eingezeichneter Perimeter in der nachfolgenden Abbildung.

Begründung des Antragstellers

Zusammenhang mit dem kommunalen Richtplan

Gemäss dem geltenden kommunalen Richtplan der Gemeinde Glarus Nord umfassen die Wohn- und Mischgebiete primär das Wohnen und die Mischnutzung mit Arbeitsplätzen ohne störende Immissionen (Richtplanbericht, S. 44). Das im Antrag umschriebene Gebiet in Mollis liegt im Wohn- und Mischgebiet. Die Bauordnung Mollis vom 11. Juli 2011 bezweckt(e) in diesem Gebiet die "Schaffung gesunder Wohnbebauung".

Bestehende Wohnzonen:

Den aktuell noch rechtskräftigen Zonenfestlegungen zufolge gehört das Gebiet zur Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Es finden einzelne gewerbliche Nutzungen statt, beispielsweise gibt es eine Zahnarztpraxis. Das Gebiet ist seit mehreren Jahrzehnten überbaut und es werden nun noch die letzten Baulücken mit Wohnbauten geschlossen. Die vielzitierte "angestrebte Durchmischung" findet bereits im angemessenen Rahmen statt. Eine substantielle weitere Verdichtung dürfte in diesem bestehenden, weitestgehend überbauten Wohnquartier illusorisch bleiben.

Lärmschutz:

Die Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) hat den Zweck, vor schädlichem und lästigem Lärm zu schützen (Art. 1 Abs. 1). In der ES II (Wohnzonen) sind keine störenden Betriebe zugelassen (Art. 43 Abs. 1 Bst. b), wohingegen in der ES III (Wohn- und Gewerbebezonen) mässig störende Betriebe zugelassen sind (Art. 43 Abs. 1 Bst. c). Gemäss der neuen Zonenfestlegung als Dorfzone Ebene/DE (spricht: Wohn- und Gewerbezone; Beschlussvorlage NUP II) sind Wohnnutzungen und mässig störende sowie mässig verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen zulässig (Art. 11 BauR). Die vorgesehene Festlegung einer Dorfzone Ebene/DE im betroffenen Gebiet widerspricht damit den Festlegungen der Bauordnung Mollis vom 1. Juli 2011, die zur vorhandenen Bebauung führten. Die Aufstufung in die ES III widerspricht den Festlegungen des kommunalen Richtplans vom 17. Juli 2015. Gemäss der LSV dienen die ES zum Schutz vor schädlichen und lästigen Lärmimmissionen, nicht dem vorsorglichen Zulassen von höheren Werten! Die ES müssen nicht zwingend starr 1:1 mit bestimmten Zonentypen verbunden werden (Art. 9 BauR), sie sind grundsätzlich unabhängig festzulegen, und Aufstufungen nur dort, wo nachweislich bereits höhere Vorbelastungen vorhanden sind.

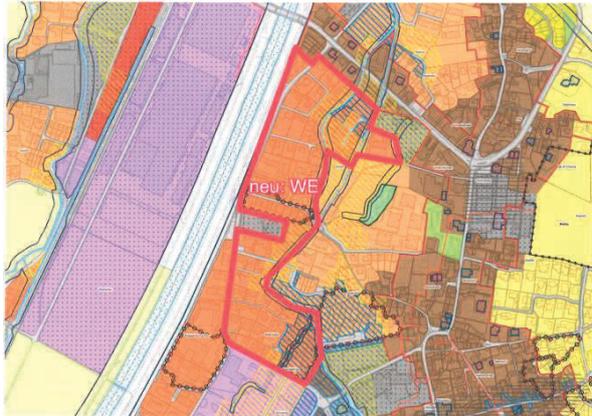
Wohn- und Lebensqualität:

Wohnzonen sollen als Hauptzweck eine möglichst hohe Wohn- und Lebensqualität erfüllen. Im Gebiet Schafeläggen-Oberrüteli ist dies momentan durch die bestehende, flächendeckende Wohnüberbauung gegeben. Es ist kaum vorstellbar, dass die Anwohnerinnen und Anwohner künftig darauf verzichten wollen. Mit der Festlegung als Dorfzone Ebene/DE und vor allem mit der damit verbundenen grossflächigen, unbegründeten Aufstufung auf die ES III wären massive Einschränkungen in der Wohn- und Lebensqualität zu gewärtigen. In der Hörwahrnehmung bedeutet der Unterschied zwischen ES II und ES III: um die Hälfte lauterer Lärm! Daran kann niemand ein Interesse haben.

Aus diesen Gründen muss das bezeichnete Gebiet der Wohnzone Ebene/WE mit ES II zugeteilt werden.

Abbildung 1: Vorschlag (rot markiert) für Umzonung dieses Gebiets in Wohnzone Ebene (Quelle: Antragsteller)

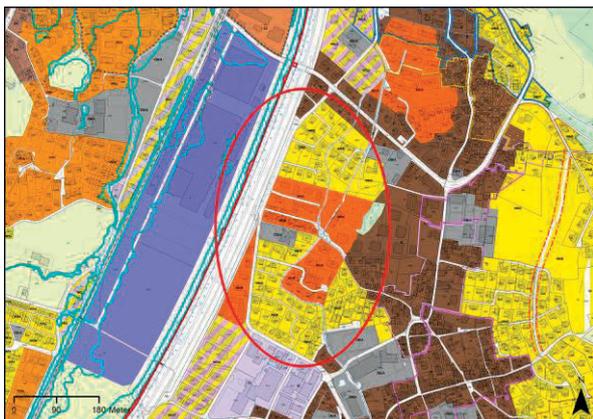
Siehe rot eingezeichneten Perimeter in der nachfolgenden Abbildung:



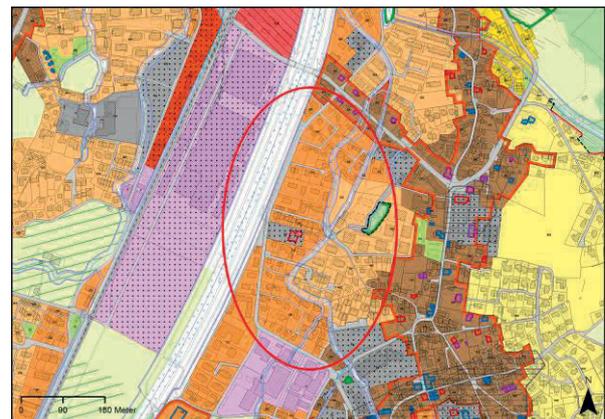
Betroffene Festlegung in der NUP II

Das Gebiet Schafeläggen bis Oberrüteli liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Wohnzone (mit kleinem Bonus) und der Wohnzone (mit grossem Bonus) mit Empfindlichkeitsstufe II. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt dieses Gebiet in der Dorfzone Ebene mit Empfindlichkeitsstufe III.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



- Wohnzone (mit kleinem Bonus)
- Wohnzone (mit hohem Bonus)

- Dorfzone Ebene

Stellungnahme des Gemeinderates

Ein Grundsatz der neuen Nutzungsplanung zielt darauf ab, gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Dabei wurden auch vorhandene Vorbelastungen wie z.B. Verkehrsinfrastrukturen oder Arbeitszonen berücksichtigt.

Südlich des Gebiets Schafeläggen bis Oberrüteli finden sich bereits heute gewerbliche Nutzungen. Das Gebiet wird der ES III zugewiesen, um eine Durchmischung der Nutzungen entlang des Linth-Escher-Kanals resp. der Oberrüteli-/ Kanalstrasse bis zur Bahnhofstrasse zu ermöglichen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.4 Antrag Res Lütchg, Beglingen 13, 8753 Mollis, betr. Zuweisung der Teil-Parz. Nrn. 727, 728, GB Mollis, zur Dorfkernzone DK

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Lassen Sie also Ihren Worten Taten folgen und unterstützen Sie meinen Abänderungsantrag zur Umzonung des rosa markierten Teils der Parzellen 727/728 in die Dorfkernzone. Dies im Sinne des ausgewogenen NUP II "für eine selbstbestimmte und lebenswerte Zukunft" (Zitat: Einleitung zum Bulletin zur Gemeindeversammlung, Seite 2)

Begründung des Antragstellers

Am 05. Dez. 2019 habe ich Einsprache gegen die Auflage des NUP II eingereicht und beantragt, dass der rosa markierte Bereich der Parzelle Nr. 727/728, Beglingen, Mollis, in die Dorfkernzone aufgenommen wird. Diesen Antrag hat der Gemeinderat abgelehnt. Der Einspracheentscheid ist nicht nachvollziehbar. Nimmt man die Gründe des Gemeinderates, entsprechen diese nicht gegen, sondern für die Einzonung, namentlich:

a. Zuordnung zum weitgehend unüberbautem Gebiet.

Der beantragte Teil der Umzonung ist bereits überbaut. Er grenzt an die Dorfkernzone an.

b. Angaben zur Baureife

Die Entfernung zu den bestehenden Anschlusspunkten für Strom, Wasser, Abwasser sind sehr gering (kleiner 20 m). Beim Neubau 2008 legte ich Leerrohre für Strom, Wasser und Kanalisation ein.

Die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr könnte nicht viel besser sein. Ist doch die Entfernung zur Postautohaltestelle keine 50 m entfernt.

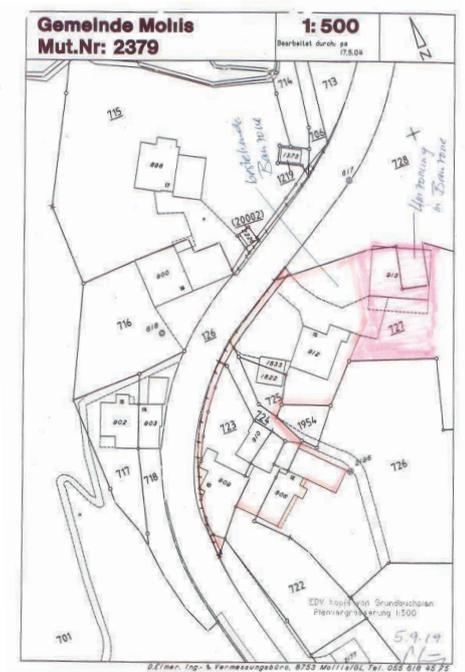
c. Angestrebte Siedlungsentwicklung

Die Umzonung berücksichtigt sowohl öffentliche wie auch private Interessen (detaillierte Ausführung unten). In der Einleitung zum Bulletin zur Gemeindeversammlung September 2020 führt der Gemeindepräsident auf (Zitat): "Die Nutzungsplanung geht mit dem Boden haushälterisch um, steigert die Lebensqualität in den Dörfern und sichert den Erhalt der Grünflächen. Sie sorgt damit für mehr Nachhaltigkeit in der Gestaltung der räumlichen Entwicklung. So entstehen attraktive Zukunftsperspektiven für Wirtschaft, Gesellschaft und Landwirtschaft".

Aus meiner Sicht erfüllt dies mein Antrag zur Anpassung der Nutzungsplanung im Wesentlichen.

- Er geht mit dem Boden haushälterisch um.
- Die mit der Umzonung mögliche Umnutzung in Büro- oder Wohnraum eröffnet attraktive Zukunftsperspektiven
- Die Landwirtschaft wird um keinen Quadratmeter Boden gebracht.

Abbildung 1: Vorschlag (rosa markiert) für Erweiterung Dorfkernzone auf Parz. Nrn. 727 und 728 (Quelle: Antragsteller)



Betroffene Festlegung in der NUP II

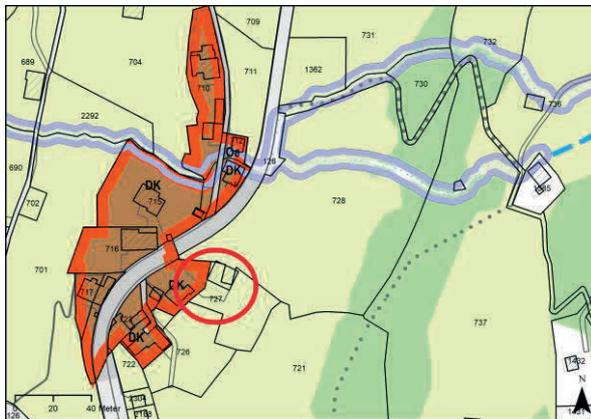
Die Parzellen Nrn. 727, 728 liegen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Landwirtschafts- und Alpwirtschaftszone, im Wald und in der Dorfkerzone. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegen die Parzellen Nrn. 727, 728 in der Landwirtschaftszone, im Wald und in der Dorfkerzone.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



■ Dorfkerzone
■ Land- und Alpwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



■ Dorfkerzone
■ Landwirtschaftszone

Stellungnahme des Gemeinderates

In Anbetracht der überdimensionierten Bauzonen wurden Neueinzonungen vom Gemeinderat nur in Einzelfällen vorgenommen. Im Falle des Gebäudes im Grenzbereich der Parzellen Nrn. 727, 728, Mollis, handelt es sich um eine landwirtschaftliche Baute ausserhalb der Bauzone, die heute als Garagengebäude genutzt wird. Zwar liegt die Parzelle, wie in der Begründung dargelegt, in unmittelbarer Nähe der Dorfkerzone in Beglingen, jedoch ist sie nicht Teil des Siedlungskörpers und grenzt nur einseitig an diesen. Die zur Einzonung beantragte Fläche ist aktuell auf drei Seiten von einer Nichtbauzone umgeben. Eine Siedlungsentwicklung zu Lasten der Landschaft und der Landwirtschaftsfläche im Rahmen einer dauerhaften Zuweisung zu einer Bauzone ist zurzeit aus Sicht des Gemeinderates nicht angezeigt, der Besitzstand der bestehenden Garagenbaute bleibt jedoch gewahrt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.5 Antrag Fritz Heussi, Schönegg 3, 8752 Näfels, betr. Belassung der Parzellen Nrn. 42 und 500, GB Bilten, in der Wohn- und Gewerbezone WG2

Antrag

Der Antragsteller* hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

1. Wir stellen den Antrag, den ca. 39 m breiten Grundstückteil auf Kat. 42 und Kat. Nr. 500 in der heutigen Bauzone WG2 zu belassen.
2. Die Abänderung der Nutzungsplanung NUP II 2020 in Ussbühl abzuändern und gemäss dem bestehenden Bauzonenplan zu belassen, wie dies seit Jahren ist.
3. Das seit dem 4. September 2017 dem Bauamt eingereichte Baugesuch zu prüfen und bewilligen, damit das Bauvorhaben ausgeführt werden kann.
4. Es stehen Existenzen und Arbeitsplätze auf dem Spiel.

*Anmerkung Gemeinderat: Der Antrag wurde von der Bau- und Immobilienmanagement AG, 8404 Winterthur, im Auftrag der Brüder Fritz und Christian Heussi, verfasst und durch Fritz Heussi, Näfels, eingereicht.

Begründung des Antragstellers

Im Auftrag der Gebrüder Fritz und Christian Heussi, Eigentümer des oben erwähnten Grundstückes in Ussbühl, Bilten, Gemeinde Glarus Nord, süd-östlich von Ussbühl beantragen wir, dass der ca. 39 m

breite Streifen des Grundstückes entlang der Kantonsstrasse weiterhin in der Wohn- Gewerbe- und Bauzone bleibt.

Wir haben für die Grundeigentümer ein Bauprojekt für zwei Werkhallen und drei Wohngebäude mit Wohnungen ausgearbeitet und auf dem Bauamt der Gemeinde Glarus Nord am 4. September 2017 eingereicht. Die Pläne können nachgereicht werden. (Beilage 1)

In Zusammenarbeit mit dem Bauamt Glarus Nord und dem zuständigen Vermessungsbüro haben wir alle Daten und genauen Masse, genaue Grösse des eingezonten Grundstückteils Kat.-Nr. 42 und Kat.-Nr. 500, Bauzonengrenzen, Werkleitungen usw. erhalten. (Beilage 2)

Die Gemeinde führt in Ihrer Baulanddatei als Baulandreserve heute noch. (Beilage 3)

Leider verweigert die Amtsleiterin seit drei Jahren die Prüfung des Baugesuches und möchte nur noch einen kleinen Teil in der Bauzone verbleiben lassen, wofür wir Einsprache erheben.

Christian und Fritz Heussi reparieren und restaurieren seit Jahrzehnten französische Veteranen- und Oldtimerfahrzeuge.

Christian Heussi ist zudem ein sehr bekannter und erfolgreicher Oldtimerrennfahrer und nahm mehrmals am Klausenrennen teil. Viele seiner Bekannten und Kunden lassen ihre Fahrzeuge, aus der ganzen Schweiz und aus Europa, in seiner Werkstatt restaurieren und pflegen. Infolge eines Neubaus muss er sein heutiges Mietobjekt bald verlassen und braucht daher dringend einen neuen Arbeitsort.

Auf dem heute eingezonten Grundstück entlang der Kantonsstrasse, vis a vis von Heussi Transport auf der Ostseite von Ussbühl, planen wir eine Werkhalle mit Reparaturplätzen für Oldtimerfahrzeuge und eine zweite Werkhalle für ein Oldtimerfahrzeughotel.

Die beiden Herren Heussi sind in Ussbühl aufgewachsen kennen die Örtlichkeiten sehr gut und sind verwurzelt und für ihre Kunden gut erreichbar. Zudem befinden sich die Werkhallen gegenüber von Heussi Transport und belästigen somit niemanden mit Lärm.

Mit dem Neubau entstehen ca. 12 bis 15 Arbeitsplätze für Mechaniker, Autoelektriker, Sattler, Fahrzeugaufbereiter usw. Für die Angestellten und deren Familien erstehen nebenan zahlbare Wohnungen, dadurch erfolgt kein zusätzlicher Pendelverkehr.

Bei den Abklärungen für das Bauprojekt ist uns aufgefallen, dass das Grundstück in der Gefahrenzone für Hochwasser liegt. Auf der Westseite des Grundstückes liegt ein zuerst offener und ca. 40 m oberhalb der Landstrasse, unterirdisch verlegter Bachlauf. Der unterirdische Bachlauf hat einen zu kleinen Durchmesser und vermag bei starkem Regen die grossen Wassermengen nicht zu schlucken und führte immer wieder zu Überschwemmungen.

Mit den Neubauten lösen wir das Hochwasserproblem da wir den Bachlauf südlich der Bauten offen in einem neuen Bachbett durch die Wiese zum Bachlauf auf der Ostseite des Grundstückes führen und falls es Hochwasser führt, liegt das Wasser in der Wiese und nicht auf der Landstrasse. (Beilage 6)

Der heute in der Bauzone befindliche Grundstückteil von Kat. Nr. 42 und 500

- ist gemäss heute gültigem Zonenplan in der Bauzone WG2 (Beilage 4+5)
- die Nutzung entspricht der Bau- und Zonenordnung WG2 Wohn- und Gewerbenutzung
- es ist voll erschlossen, Strasse, Werkleitungen, usw.
- erfüllt die gesetzlichen Auflagen, wurde mit allen Kantonalen Instanzen, bau und Umwelt, Tiefbau, Polizei, Feuerpolizei usw. abgesprochen
- das Projekt löst das Hochwasserschutzproblem Ussbühl Bilten
- mit dem Projekt werden Arbeitsplätze und zahlbarer Wohnraum für Angestellte geschaffen

Abbildung 1: Situationsplan 1:500, Baugesuch vom 04.09.2017, Beilage 1 (Quelle: Antragsteller)



Abbildung 2: Massangaben zust. Vermessungsbüro Mast. 1:1000 vom 16.04.2016, Beilage 2 (Quelle: Antragsteller)

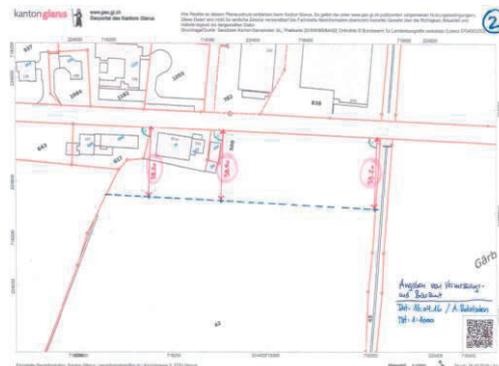


Abbildung 3: Baulandteil Gemeinde Glarus Nord, Beilage 3 (Quelle: Antragsteller)

Parcel No.	Area	Zoning	Notes
1011	484	Wohnzone	
1012	2411	Wohnzone	
1013	103	Wohnzone	
1014	892	Wohnzone	
1015	892	Wohnzone	
1016	354	Wohnzone	
1017	892	Wohnzone	
1018	12149	Wohnzone	
1019	407	Wohnzone	
1020	12149	Wohnzone	
1021	12149	Wohnzone	
1022	12149	Wohnzone	
1023	12149	Wohnzone	
1024	12149	Wohnzone	
1025	12149	Wohnzone	
1026	12149	Wohnzone	
1027	12149	Wohnzone	
1028	12149	Wohnzone	
1029	12149	Wohnzone	
1030	12149	Wohnzone	
1031	12149	Wohnzone	
1032	12149	Wohnzone	
1033	12149	Wohnzone	
1034	12149	Wohnzone	
1035	12149	Wohnzone	
1036	12149	Wohnzone	
1037	12149	Wohnzone	
1038	12149	Wohnzone	
1039	12149	Wohnzone	
1040	12149	Wohnzone	
1041	12149	Wohnzone	
1042	12149	Wohnzone	
1043	12149	Wohnzone	
1044	12149	Wohnzone	
1045	12149	Wohnzone	
1046	12149	Wohnzone	
1047	12149	Wohnzone	
1048	12149	Wohnzone	
1049	12149	Wohnzone	
1050	12149	Wohnzone	
1051	12149	Wohnzone	
1052	12149	Wohnzone	
1053	12149	Wohnzone	
1054	12149	Wohnzone	
1055	12149	Wohnzone	
1056	12149	Wohnzone	
1057	12149	Wohnzone	
1058	12149	Wohnzone	
1059	12149	Wohnzone	
1060	12149	Wohnzone	
1061	12149	Wohnzone	
1062	12149	Wohnzone	
1063	12149	Wohnzone	
1064	12149	Wohnzone	
1065	12149	Wohnzone	
1066	12149	Wohnzone	
1067	12149	Wohnzone	
1068	12149	Wohnzone	
1069	12149	Wohnzone	
1070	12149	Wohnzone	
1071	12149	Wohnzone	
1072	12149	Wohnzone	
1073	12149	Wohnzone	
1074	12149	Wohnzone	
1075	12149	Wohnzone	
1076	12149	Wohnzone	
1077	12149	Wohnzone	
1078	12149	Wohnzone	
1079	12149	Wohnzone	
1080	12149	Wohnzone	
1081	12149	Wohnzone	
1082	12149	Wohnzone	
1083	12149	Wohnzone	
1084	12149	Wohnzone	
1085	12149	Wohnzone	
1086	12149	Wohnzone	
1087	12149	Wohnzone	
1088	12149	Wohnzone	
1089	12149	Wohnzone	
1090	12149	Wohnzone	
1091	12149	Wohnzone	
1092	12149	Wohnzone	
1093	12149	Wohnzone	
1094	12149	Wohnzone	
1095	12149	Wohnzone	
1096	12149	Wohnzone	
1097	12149	Wohnzone	
1098	12149	Wohnzone	
1099	12149	Wohnzone	
1100	12149	Wohnzone	

Abbildung 4: Bauzonenplan Glarus Nord 1:2500, Beilage 4 (Quelle: Antragsteller)

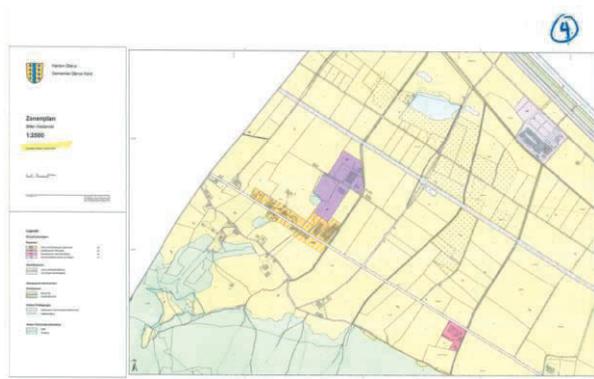


Abbildung 5: Bauzonenplan Ussbühl Bilten 1:1000, Beilage 5 (Quelle: Antragsteller)

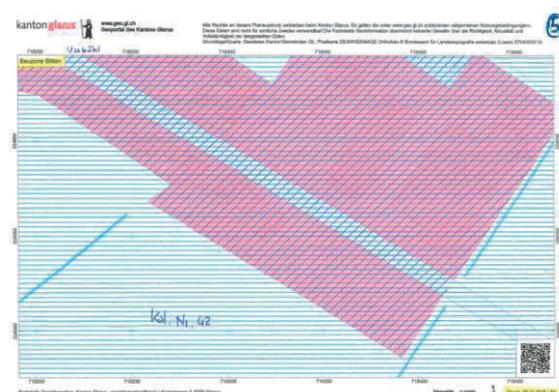


Abbildung 6: Nachweis Naturgefahren Ussbühl Bilten Büro Marty Ingenieure AG, Beilage 6 (Quelle: Antragsteller)

MARTY INGENIEURE AG
 DAD | UMWELT | NATURGEFAHREN

XXX
 NEUBAU MFH?

NACHWEIS NATURGEFAHREN (ENTWURF 3.3.2016)

ANGABEN BAUVORHABEN

Parzelle: Nr. 42/500 GB Bilten
 Zone: Wohn-/ Gewerbezone
 Bauvorkosten: Neubau MFH / Gewerbegebäude
 Planer: RPM Baumanagement, Pflanzschulstrasse, Postfach 69, 8411 Winterthur
 Bauherr: xxx

Abb. Nr. 1 Auszug Übersichtskarte, nicht massstabgetreu [map.geo.gl.ch, abgerufen am 16.02.2016]



GEFAHREINWIRKUNG

- Gefahrsituation ausgewiesen in...
- Gefahrenkarte(n)
 - Gefahrenhinweiskarte
 - Andere (Dutachten, etc.)
 - Verifizierung vor Ort
 - Neubeurteilung der Gefahrsituation
- Gefahrenkarte Glarus Nord (2015)

Gefahrenstufen:

	Hochwasser	Sturz	Rutschungen	Lawen inkl. Schneegleiten
Gefährdung sehr unwahrscheinlich/ Keine Gefährdung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Restgefährdung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gelbes Gefahreng Gebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
blaues Gefahreng Gebiet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rotes Gefahreng Gebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Standort des Bauvorhabens liegt im blauen Gefahreng Gebiet. Massgebend sind einwirkende Hochwasserprozesse verursacht durch die Furkelrunse (ID-PQ: 753).



Qualifizierung der Hochwassergefahr

Der Standort des Bauvorhabens ist gefährdet durch Ausuferungen des Wiesengrabens zwischen alter Landstrasse und Eindolung (Ø 0.7 m) vor Kantonsstrasse. Der Wiesengraben wird gespiesen durch Quellaufstöße unmittelbar oberhalb der alten Landstrasse. Das massgebende Gefahrenszenario sind jedoch linksseitige Ausbrüche der benachbarten Furkelrunse auf Kote 570 (bereits bei häufigen Ereignissen). Topografisch bedingt kommt es zu konzentrierten Abflüssen über die Landstrasse im und entlang des Wiesengrabens. Aufgrund der zu erwartenden Wassermengen kommt es bereits bei häufigen Ereignissen zur Verklausung der Eindolung und Folge dessen zu Ausuferungen.

Die Kantonsstrasse ist in diesem Abschnitt bombiert. Das Oberflächenwasser fliesst hauptsächlich in östliche Richtung entlang der Kantonsstrasse zurück zum Gerinne der Furkelrunse. Die Fliesstiefen am Standort des Bauvorhabens betragen zwischen 0.1 und 0.2 m leichte Übersarung. Im strassenahen Graben sind Fliesstiefen aufgrund der Abflusskonzentration bis 0.5 m möglich.

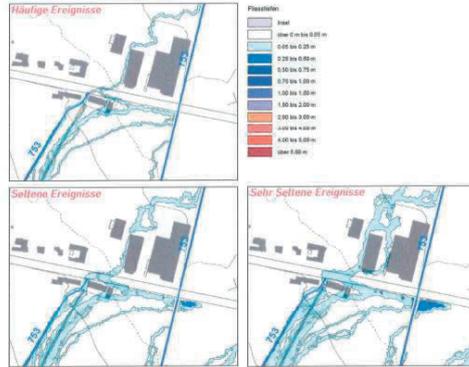


Abb. Nr. 2 Fliesstiefen



SCHUTZZIELE UND SCHUTZDEFIZITE

Kantonale Schutzzielvorgabe

- Objektart: MFH / Gewerbegebäude
 Zone: Wohn-/Gewerbezone
 Kant. Schutzziel: 011* (Obj.-Kategorie: Geschlossene Siedlungen)
 Gefahreneinwirkung: 111 (Hochwasser, Furkelrunse)
 Schutzdefizit: vorhanden (häufige Ereignisse)
 Gefahrenstufe: Blau

* Zifferstellung = Ereignishäufigkeit (1. Ziffer = häufig, 2. Ziffer = selten, 3. Ziffer = sehr selten)
 Zifferwert = Intensitätsklasse (0 = keine Einwirkung, 1 = schwach, 2 = mittel, 3 = stark)

BAUVORHABEN

Beschreibung

Xxx



Abb. Nr. 3 Gefahrenkartenauszug [rot: Grundriss-Variante]



OBJEKTSCHUTZMASSNAHMEN

Schwachstellen bezüglich Gefahreneinwirkung

- 1) Gebäudeöffnungen Keller- und Erdgeschoss

Dimensionierungsgrundlage

→ Hochwasserschutzkote = Kote Kantonsstrasse + 0.2 m

Empfohlene Objektschutzmassnahmen

Je nach Gebäude verschiedenen Objektschutzvarianten möglich

Um das Eindringen von Wasser und Geschiebe in das Gebäude zu verhindern werden folgende Objektschutzmassnahmen empfohlen:

1. Ausbildung eines Abflusskorridors zwischen Kantonsstrasse und Nordfassaden oder
2. EG Gebäude ca. 20 cm über Niveau Kantonsstrasse
3. Abdichten Gebäude gegen Süden und Westen (h=0.5 m) und keine ungeschützten Gebäudeöffnungen unterhalb dieser Kote oder
4. Abflusskorridor entlang Süd- und Westfassade (ungeschützte Gebäudeöffnungen mind. 0.3 m höher als Abflusskorridor)

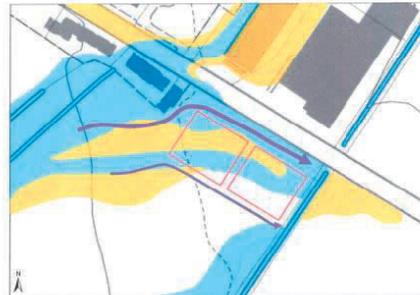


Abb. Nr. 4 Skizzierter Objektschutz



GEFAHRENVERLAGERUNG

Beurteilung der Gefahrenverlagerung

Das Bauvorhaben hat keine gefahrenverlagernde Wirkung zur Folge. Durch die Sicherstellung eines Abflusskorridors werden keine grösseren Wassermengen auf benachbarte Parzellen geleitet.

Naturgefahrgrundlagen in der Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren* (Departement Bau und Umwelt - Kanton Glarus, 2009).

Für die Baueingabe ist dieser Nachweis Naturgefahren dem Baugesuchsdossier beizulegen und die effektiv geplanten Objektschutzmassnahmen sind in den Projekteingabeplänen einzzeichnen.

ZUSAMMENFASSUNG

Bauvorhaben:	Neubau MFH / Gewerbegebäude
Gefahrenstufe:	Blau
Praxisart[en]:	Hochwasser [Furkelrunse]
Schutzdefizit:	vorhanden [häufige Ereignisse]
Schwachstellen:	Gebäudeöffnungen [Keller-/Erdgeschoss]
Dimensionierungsgrundlage:	Hochwasserschutzkote = Kote Kantonsstrasse + 0.3 m
Objektschutz vorgesehen:	-
Objektschutz empfohlen:	Abflusskorridor/ Einhaltung Hochwasserschutzkote
Gefahrenverlagerung:	Keine
Weitere Bemerkungen:	-

Schwändi, 3.3.2016

MARTY INGENIEURE AG

Markus Gächter

Beim vorliegenden Nachweis Naturgefahren handelt es sich um ein Fachgutachten mit Empfehlungen für die Umsetzung von technischen Massnahmen zum Schutz des Bauvorhabens vor Naturgefahrenrisiken. Die Beurteilung und Empfehlung von Objektschutzmassnahmen richtet sich nach der „Wegleitung zur Berücksichtigung der

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 42 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Bilten vom 03. Juli 2008 in der Landwirtschaftszone, in der Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse, im Gewässer und in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse).

Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 42 in der Landwirtschaftszone, in der Dorfzone Ebene und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 42 wird überlagert mit einer Gefahrenzone 2 und mit einer Gewässerraumzone.

Eine Einzonung der nordwestlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 42, Bilten, wurde bereits im Jahr 2008 vom Regierungsrat wegen der Lage im Grundwasserschutzareal nicht genehmigt (Entscheid Regierungsrat 03. Juli 2008). Die fragliche Fläche ist in der geltenden Nutzungsplanung deshalb nicht der Bauzone zugeordnet (siehe rot schraffierte Fläche). In den digitalen Geodaten wurde dieser Sachverhalt teilweise nicht korrekt dargestellt. Die Gemeinde machte die Eigentümer jedoch darauf aufmerksam.

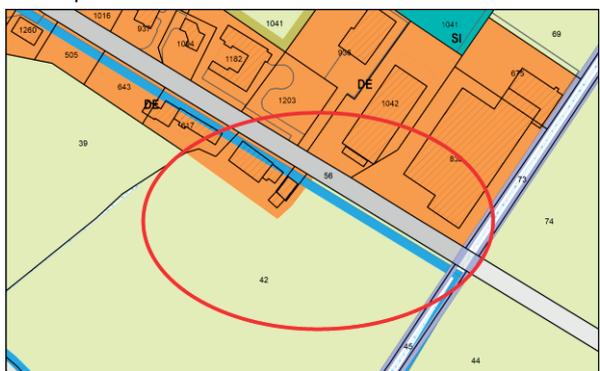
Die Parzelle Nr. 500 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Bilten vom 03. Juli 2008 in der Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 500 in der Dorfzone Ebene. Die Parzelle Nr. 500 wird überlagert mit einer Gefahrenzone 2.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



- Wohn- und Gewerbezone
- Land- und Alpwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



- Dorfzone Ebene
- Landwirtschaftszone

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Parzelle Nr. 42 liegt mehrheitlich ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets und ist zum heutigen Zeitpunkt grösstenteils nicht erschlossen. Es liegen keine überwiegenden öffentlichen Interessen vor, welche die Zuordnung zu einer Bauzone rechtfertigen würden. Eine Einzonung der nordwestlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 42 wurde bereits im Jahr 2008 vom Regierungsrat wegen der Lage im Grundwasserschutzareal nicht genehmigt (siehe rot schraffierte Fläche). Damit sind die dem Antrag beigelegten Bauprojekte auch nach der rechtskräftigen Nutzungsplanung nicht bewilligungsfähig. Eine Einzonung von Flächen aus der Landwirtschaftszone ist aufgrund der überdimensionierten WMZ-Flächen momentan nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Um einen solchen Ausnahmefall handelt es sich bei der Parzelle Nr. 42 nicht. Vor allem die periphere Lage und die mangelnde Erschliessung sprechen gegen eine Zuweisung zur Bauzone.

Die Parzelle Nr. 500 liegt innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets und gilt als erschlossen. Sie wird weiterhin der Bauzone (Dorfzone Ebene) zugewiesen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.6 Antrag Angela Noser, Lindenstrasse 4, 8865 Bilten, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 382, GB Bilten, zur Wohnzone Hang WH

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Die geänderte kommunale Nutzungsplanung (NUP II) sei betreffend das Grundstück Nr. 382, Grundbuch Bilten, dahingehend abzuändern, dass dieses Grundstück Nr. 382 ergänzend in einer Teilfläche von rund 1'340 m² der "Wohnzone Hang (WH)" zugeschrieben wird.

Begründung der Antragstellerin

Zusammenfassung: Um was geht es?

- Das Grundstück Nr. 382 soll gleich behandelt werden wie die Nachbarparzellen; die neue örtliche Zonierungsstruktur (Dorfkernzone und Wohnzone Hang) soll für alle gelten.
- Die verlangte Änderung der Zonierung betrifft (nur) eine Grundstücksfläche von rund 1'340 m² der Gesamtfläche von rund 6'640 m². Unter dem Strich verliert die Eigentümerin 2'670 m² Bauland.
- Das Grundstück ist zentral und gut gelegen sowie im relevanten Abschnitt genügend erschlossen.
- Es besteht bereits ein Projekt; die heutigen Wohnbauten sind abbruchreif. Erstellt werden sollen drei Mehrfamilienhäuser mit attraktivem, bezahlbarem Wohnraum.

Begründung

1. Dieser Abänderungsantrag erfolgt fristgerecht. Die Antragstellerin ist in Schänis SG aufgewachsen und derzeit mit ihrer Familie wohnhaft in Bilten. Als registrierte Stimmbürgerin der Gemeinde Glarus Nord ist sie zur Stellung dieses Abänderungsantrags legitimiert.

2. Das Grundstück Nr. 382, Grundbuch Bilten, ist gemäss aktuell gültigem Zonenplan als Bauland ausgeschieden und heute im östlichen Parzellenteil der Wohnzone W3 und im westlichen Parzellenteil der Zone W2 zugewiesen (siehe Anhang). Die heute nutzbare Bauzonenfläche beträgt rund 6'640 m².

3. Neu, gemäss NUP II, soll der heutige Parzellenteil von der Zone W3 in die Dorfkernezone (DK) umgeteilt werden (braune Fläche "DK"). Die Restfläche würde umgezont zu Nichtbauland. Das ist nicht sachgerecht. Mit dieser Umzonung würde das heute bestehende und auch vom NUP II auf sämtlichen Nachbarparzellen vorgesehene Zonierungssystem durchbrochen. Das Zonierungssystem besteht darin, dass ab der Hauptstrasse betrachtet der erste Streifen Grundstücke der Dorfkernezone (DK) (braune Fläche) zugeordnet wird. Der zweite Streifen in Hangrichtung wird der Zone "Wohnen Hang (WH)" (gelbe Fläche) zugeordnet. Einzig beim Grundstück Nr. 382 wird von diesem System grundlos abgewichen und lediglich ein Bereich Dorfkernezone (DK) vorgesehen, nicht aber eine Parzellenbreite "Wohnen Hang (WH)" (gelbe Fläche).

4. Das im NUP II angewandte Zonierungskonzept für die Gebiete "Loo" und "Holderen" ist auch für das Grundstück Nr. 382 anzuwenden. Der gelb markierte Zonenstreifen (WH) wäre damit auch auf das Grundstück Nr. 382 zu erweitern. Dies führt zu einer Anpassung der im NUP II vorgesehenen Bauzone

um die rot markierte Fläche. Diese rot markierte Fläche beträgt rund 1'340 m² und ist neu als Wohnzone Hang (WH) planlich festzulegen.

5. Die Baulandqualität des Grundstücks Nr. 382 ist gegeben:

a. Es besteht eine gute Erschliessung von der Hauptstrasse (Westgrenze) her. An der Nordgrenze des Grundstücks besteht ebenfalls bereits ein Fahrweg, entlang dem Bachbett des Biltnerbachs. Das Grundstück Nr. 382 ist im relevanten unteren Bereich verkehrstechnisch gut erschlossen. Ebenso besteht eine gute Erschliessung für Wasser/Abwasser und Elektrizität.

b. Das Grundstück Nr. 382 ist bereits heute im südlichen Parzellenbereich mit mehreren älteren Wohngebäuden überbaut. Diese heutigen Gebäude sind abbruchreif. Die Grundeigentümerschaft hat sich deshalb bereits vor einiger Zeit über Projektmöglichkeiten Gedanken gemacht und einen Studienauftrag über die gesamte Parzelle erstellt. Würde die Zonenplanänderung NUP II wie von der Gemeindebehörde beantragt rechtskräftig, könnte dieses Vorhaben nicht mehr vorangetrieben werden. Es ergäbe sich ein Stillstand, der die Weiterentwicklung dieser zentralen und attraktiven Örtlichkeiten auf Jahre blockiert.

6. Das Grundstück Nr. 382 wird seit jeher in der übergeordneten kantonalen Planung (Richtplan 2018) dem Siedlungsgebiet und damit der Bauzone zugewiesen. Auch der jüngste Gemeinderichtplan (GRIP 2014) sieht vor, dass das Grundstück Nr. 382 dem Wohn-/Mischgebiet zugewiesen wird.

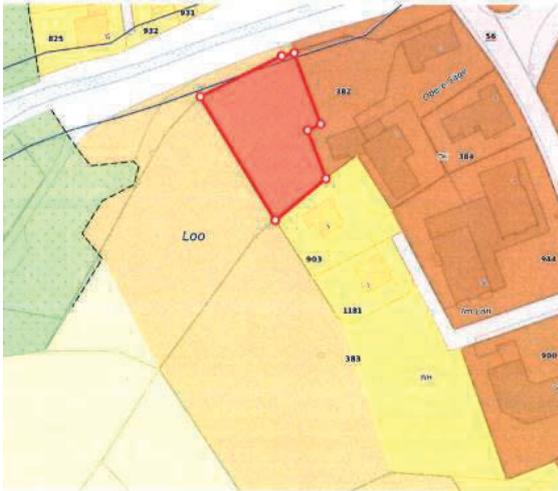
7. Das Grundstück Nr. 382 eignet sich zu Folge seiner Nähe zum Zentrum für die Schaffung von Wohnraum. Mit der Erstellung von kleinen Mehrfamilienhäusern liesse sich erstens ein ausgewiesenes Bedürfnis nach zentralem und bezahlbarem Wohnen abdecken und zweitens eine auf den öffentlichen Verkehr ausgelegte Mobilität unterstützen. Im Unterschied beispielsweise zu den Siedlungen Näfels und Niederurnen weist Bilten fast keine Wohnreserven im Bestand aus (vgl. Bulletin Nr. 1, September 2020, Seite 12). Die Nutzung von Reserven in Neubaugebieten ist deshalb nötig.

8. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (dat. 8. November 2019), Seite 43, wird festgestellt, dass seit 2007 ein grösseres Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde Glarus Nord von im Schnitt jährlich 1.26% real stattgefunden hat. Der von der Gemeindebehörde kommunizierte Wachstumswert von 1% beruht auf einer rein politischen (nicht realen/empirischen) Festlegung. Bilten hat sich als eines der Wachstumszentren etabliert, wobei hier insbesondere auch der gesetzte Entwicklungsschwerpunkt in der Arbeitszone für die Schaffung von Arbeitsplätzen und damit weiterem Bevölkerungswachstum vorgesehen ist.

9. Der Entwicklungstrend wird sich absehbar die nächsten Jahre fortsetzen. Das Grundstück Nr. 382 kann zu dieser Entwicklung attraktive Wohnmöglichkeiten für den Mittelstand beitragen. Mit der Zustimmung zur beantragten Änderung wird der Stimmbürger auf dem Grundstück Nr. 382 eine zukunftsgerichtete Überbauung lebendig werden lassen, die dem Mittelstand der regionalen Bevölkerung zu Gute kommt und zu einem aktiven Gemeindeleben beiträgt.

10. Fazit: Die heute auf dem Grundstück Nr. 382 bestehende Überbauung mit der privaten Wohnnutzung soll um eine Fläche von rund 1'340 m² ergänzt werden und innerhalb der Bauzone verbleiben. Damit wird die gemäss heute gültigem Zonenplan bestehende Bauzone im Ergebnis um rund 2'670 m² reduziert. Die so verbleibende Baumöglichkeit schafft eine zeitnahe Realisierungsmöglichkeit für eine sinnvolle Überbauung der verbleibenden Bauzone mit attraktiven und bezahlbaren Mehrfamilienhäusern.

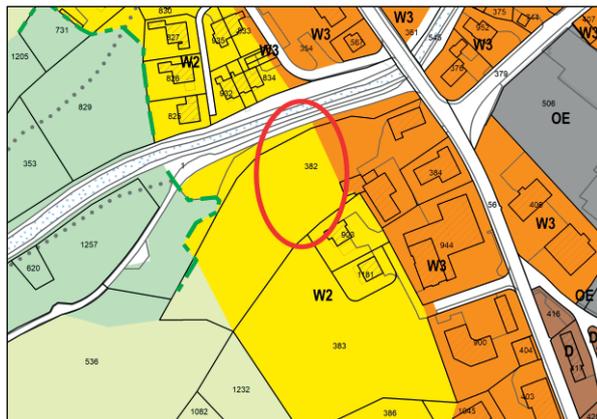
Abbildung 1: Vorschlag (rot markiert) für Erweiterung Wohnzone Hang auf Parz. Nr. 382 (Quelle: Antragstellerin)



Betroffene Festlegung in der NUP II

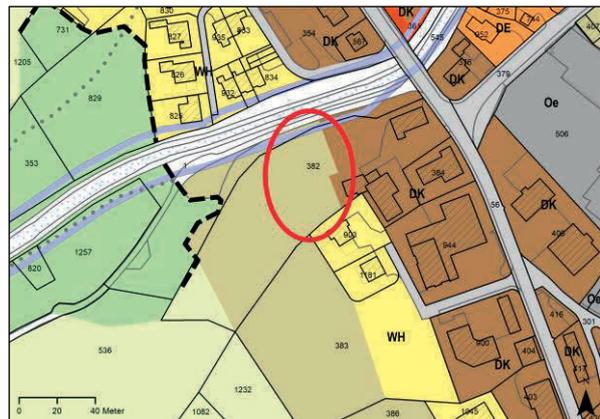
Die Parzelle Nr. 382 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Bilten vom 03. Juli 2008 in der Wohnzone 2 Geschosse, in der Wohnzone 3 Geschosse, in der Landwirtschaftszone und im Wald. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 382 in der Zone für künftige bauliche Nutzung, in der Dorfkernzone, in der Landwirtschaftszone und im Wald.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



- Wohnzone 2 Geschosse
- Landwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



- Dorfkernzone
- Wohnzone Hang
- Zone für künftige bauliche Nutzung
- Landwirtschaftszone

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in Hinblick auf die Zielsetzungen des RPG (kompakter Siedlungskörper, Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen) sämtliche grösseren nicht bebauten Flächen nach einheitlichen, raumplanerischen Kriterien auf ihre Eignung für die Zuweisung zum Nichtbaugelände untersucht. Die Lage des fraglichen Parzellenteils ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes und am Rande der Siedlung sprachen für eine Zuweisung zum Nichtbaugelände. Zudem ist Parzelle Nr. 382 gemäss der Beurteilung der Gemeinde im heutigen Zeitpunkt nicht erschlossen (ausgenommen 1. Bautiefe in der Dorfkernzone NUP II). Im Gebiet Loo sind keine überwiegenden Interessen vorhanden, welche eine Zuordnung zum Baugelände rechtfertigen würden. So befindet sich die Parzelle Nr. 382 insbesondere nicht in einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) nach Gemeinderichtplan. Zudem ist die Fläche im Gemeinderichtplan bereits als mögliches Etappierungsgebiet festgelegt. Im Kantonalen Richtplan 2019 ist die Parzelle Nr. 382 zwar dem Siedlungsgebiet zugewiesen, dies ist jedoch nur ein Zwischenergebnis, das die rechtskräftige Nutzungsplanung abbildet. Das Dorf Bilten verfügt nach der rechtskräftigen Nutzungsplanung über zu grosse Nutzungsreserven. Folglich müssen auch in Bilten WMZ reduziert werden.

Die südlich der Parzelle Nr. 382 in der Wohnzone Hang liegenden Grundstücke sind über die Strasse "Im Loh" verkehrstechnisch erschlossen und bereits teilweise bebaut.

Das im Antrag genannte Wachstum von 1% entspricht einerseits dem prognostizierten Wachstum und andererseits dem Auftrag der Gemeindeversammlung aus dem Gemeinderichtplan.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.7 Antrag Claudio Noser, Lindenstrasse 4, 8865 Bilten, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 234, GB Bilten, zur Wohnzone dicht Wd

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Die geänderte kommunale Nutzungsplanung (NUP II) sei betreffend das Grundstück Nr. 234, Grundbuch Bilten, dahingehend abzuändern, dass dieses Grundstück Nr. 234 gesamthaft der "Wohnzone dicht (Wd)" zugeschrieben wird.

Begründung des Antragstellers

Zusammenfassung: Um was geht es?

- Das Grundstück Nr. 234 soll in der Wohnzone verbleiben.
- Es besteht ein Projekt für die zeitnahe Überbauung dieses Grundstücks. Geplant sind 9 Mehrfamilienhäuser mit günstigem Wohnraum zur Miete.
- Rund ein Drittel der Neubauten wird von der Baugenossenschaft "Fridolin", Bilten, übernommen.
- In Bilten fehlt es an zentral gelegenem, preiswertem Wohnraum für Mieter. Dieses Projekt schafft attraktive Mietwohnungen und einen echten Mehrwert zur lokalen Bevölkerungsentwicklung.
- Dieses Projekt kann nur realisiert werden, wenn das Grundstück Nr. 234 gesamthaft in der Bauzone bleibt und neu der "Wohnzone dicht (Wd)" zugewiesen wird.

Begründung

1. Dieser Abänderungsantrag erfolgt fristgerecht. Der Antragsteller ist in Oberurnen aufgewachsen und derzeit mit seiner Familie wohnhaft in Bilten. Als registrierter Stimmbürger der Gemeinde Glarus Nord ist er zur Stellung dieses Abänderungsantrags legitimiert.

2. Das Grundstück Nr. 234, Grundbuch Bilten, ist gemäss heute gültigem Zonenplan als Bauland (Wohnzone W3) ausgeschieden. Gemäss der geänderten Nutzungsplanung NUP II soll dieses gesamte Grundstück der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Das Grundstück ist im südlichen Teil überbaut und wird heute auf einer Fläche von ungefähr 4'400 m² zu privaten Wohnzwecken genutzt [vgl. rechtes Bild, rot markierte Fläche (Anm. Gemeinde: siehe Abbildung 1)].

3. Die Baulandqualität ist durch mehrere Faktoren klar gegeben:

- a. Das Grundstück Nr. 234 ist verkehrstechnisch durch die Seggen-/Bahnhofstrasse gut erschlossen.
- b. Das Grundstück Nr. 234 ist bereits heute im südlichen Parzellenbereich mit mehreren Gebäuden überbaut. Diese Gebäude werden bewohnt oder betrieblich (nicht landwirtschaftlich) genutzt.
- c. Das Grundstück Nr. 234 ist mit Wasser/Abwasser und Elektrizität erschlossen.

4. Das Grundstück Nr. 234 wird in der übergeordneten kantonalen Planung (Kantonaler Richtplan 2018) dem Siedlungsgebiet und damit der Bauzone zugewiesen. Auch der gültige Gemeinderichtplan (GRIP 2014) sieht vor, dass das Grundstück Nr. 234 dem Wohn-/Mischgebiet zugewiesen wird.

5. Das Grundstück Nr. 234 eignet sich Dank seiner Nähe zum nördlich gelegenen Bahnhof und der dort angrenzenden grossen Arbeitszone für die Schaffung von Wohnraum. Mit der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen liesse sich erstens ein ausgewiesenes Bedürfnis nach zentralem und eher günstigem Wohnen abdecken und zweitens eine auf den öffentlichen Verkehr ausgelegte Mobilität unterstützen. Bilten weist gemäss Bulletin Nr. 1, September 2020, Seite 12, fast keine Wohnreserven im Bestand aus. Die Nutzung von Reserven in Neubaugebieten ist deshalb unumgänglich.

6. Die heutige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 234 hat bereits vor einiger Zeit ein Bauprojekt lanciert (siehe Anhang: Illustration Projekt). Es wird eine geschickte Überbauung des Grundstücks mit günstigem Wohnraum angestrebt. Rund ein Drittel dieser Überbauung soll an eine Wohnbaugenossenschaft übertragen werden. Die betreffende Wohnbaugenossenschaft "Fridolin" mit Sitz in Bilten wurde bereits gegründet und steht für die Projektrealisierung bereit. Der Zweck der Wohnbaugenossenschaft besteht in der Förderung von preiswertem und zentral gelegenem Wohnraum.

7. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (dat. 8. November 2019), Seite 43, wird festgestellt, dass seit 2007 ein Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde Glarus Nord von im Schnitt jährlich 1.26% real stattgefunden hat. Bilten hat sich dabei als eines der Wachstumszentren etabliert, wobei hier insbesondere auch der gesetzte Entwicklungsschwerpunkt in der Arbeitszone für die Schaffung von Arbeitsplätzen relevant ist. Dies wird zu weiterem Bevölkerungswachstum und damit einem verstärkten Bedarf an zentral gelegenem, attraktiven Wohnraum beitragen.

8. Die Gemeinde Glarus Nord kann mit der Zustimmung zur hiermit beantragten Änderung für das Grundstück Nr. 234 eine zukunftsgerichtete Wohnbaugenossenschaft lebendig werden lassen, die der regionalen Bevölkerung zu Gute kommt und zu einem aktiven Gemeindeleben beiträgt.

Abbildung 1: Überbaute Fläche (rot markiert) der Parz. Nr. 234 zu privaten Wohnzwecken (Quelle: Antragsteller)



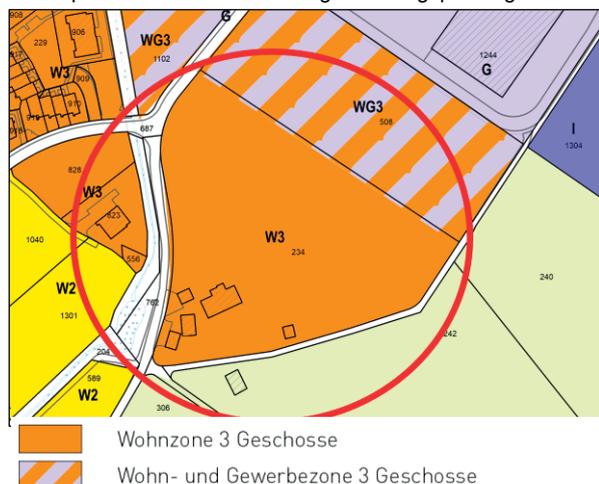
Abbildung 2: Illustration zum geplanten Überbauungsprojekt (Quelle: Antragsteller)



Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 234 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Bilten vom 03. Juli 2008 hauptsächlich in der Wohnzone 3 Geschosse und zu kleinen Teilen in der Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse und in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse). Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 234 in der Landwirtschaftszone.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in Hinblick auf die Zielsetzungen des RPG (kompakter Siedlungskörper, Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen) sämtliche grösseren nicht bebauten Flächen nach einheitlichen, raumplanerischen Kriterien auf ihre Eignung für die Zuweisung zum Nichtbaugebiet untersucht.

Die Lage ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes und am Rande der Siedlung sprachen für eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet. Zudem ist Parzelle Nr. 234 erst teilweise grob erschlossen. Im Gebiet Dreggtschachen sind keine überwiegenden Interessen vorhanden, welche eine Zuordnung zum Baugebiet rechtfertigen würden. So befindet sich die Parzelle Nr. 234 insbesondere nicht in einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) nach Gemeinderichtplan. Zudem ist die Fläche im Gemeinderichtplan bereits als mögliches Etappierungsgebiet festgelegt. Im Kantonalen Richtplan 2019 ist die Parzelle Nr. 234 zwar dem Siedlungsgebiet zugewiesen, dies ist jedoch nur ein Zwischenergebnis, das die rechtskräftige Nutzungsplanung abbildet. Welche Flächen letztlich im neuen Kantonalen Richtplan 2019 als Siedlungsgebiet festgesetzt werden, wird durch die NUP II bestimmt. Das Dorf Bilten verfügt nach der rechtskräftigen Nutzungsplanung über zu grosse Nutzungsreserven. Folglich müssen auch in Bilten WMZ reduziert werden.

Das Ansinnen eines Investors und des Grundeigentümers, dass eine Wohnüberbauung mit teilweise Genossenschaftswohnungen erstellt werden soll, ist positiv zu würdigen. Das ändert aber nichts an der Tatsache, dass das betroffene Grundstück ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegt und in der NUP II für die Zuweisung zu einer Nichtbauzone vorgeschlagen wird. Für ein Investorenprojekt mit Genossenschaftswohnungen stehen gemäss NUP II umfangreiche, weitere für die Einzonung vorgesehene Grundstücke in verschiedenen Ortschaften, so auch in Bilten zur Verfügung.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.8 Antrag Marcel Stucki, Tschingel 1, 8868 Oberurnen, betr. Belassung der Parz. Nr. 34, GB Oberurnen, in der Ferienhauszone Fe

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Da die Parzelle 34, wie der Gemeinderat in der Beantwortung der Mitwirkungsangabe vom 22.10.2019 festhält, bereits überbaut ist und weiter der Gemeinderat im Einspracheentscheid vom 08.05.2020 festhält, dass nur weitestgehend überbaute Gebiete eingezont werden sollen, und gemäss obigen weiteren Ausführungen (Anm.: gemeint ist die Begründung des Antrages), beantrage ich, die bestehende und überbaute Ferienhauszone der Parzelle 34 (Tschingel Oberurnen) auch weiterhin in der Ferienhauszone (gem. BauR, Art. 13) zu belassen, oder einer anderen geeigneten Bauzone zuzuführen.

Begründung des Antragstellers

In der Revision Ortsplanung ist vorgesehen, die Ferienhauszone Tschingel Oberurnen, in der Parzelle Nr. 34 liegend, gänzlich aufzuheben. Diese Zone ist seit Beginn von Zonenplänen als Ferienhauszone eingetragen. Ebenso ist die Liegenschaft Tschingel nicht landwirtschaftlich genutzt und bewohnt. Ebenso ist das Interesse an der Beibehaltung der aktuellen oder neu einer Wohnzone, höher zu gewichten, als die Aufhebung der Bauzone:

Im Bericht zur NUP werden unter Art. 7.2 festgehalten, dass ausser Nidstalden die Ferienhauszonen einzelfallweise betrachtet werden. Besonders im Fall Tschingel müsste diese Betrachtung zu einer Beibehaltung der Zone führen, dies aus folgenden Gründen:

- Bereits in der Beantwortung der Mitwirkungsangabe vom 22.10.2019 hält der Gemeinderat mit der Ausgangslage fest, dass die Parzelle Nr. 34, Oberurnen in der Ferienhauszone Tschingel liegt und überbaut ist.

- Im Einspracheentscheid vom 08.05.2020 „Abschnitt B. Materielles, Punkt 4“ hält der Gemeinderat fest, dass sich die neuen Ferienhauszonen auf weitgehend überbaute Gebiete beschränkt und sich die Ferienhauszonen somit auf bestehende, kompakte Ferienhauszonen beschränken. Genau dies trifft auf die Zone im Tschingel vollumfänglich zu. Eine Nichteinzonung entspricht gegenüber den anderen einzuzonenden Gebieten eine Benachteiligung und Ungleichbehandlung.

- Festzustellen und nicht in Abrede gestellt wird die Tatsache, dass die Zone Tschingel flächenmässig wohl die kleinste aller Zonen sein wird. Dies jedoch nicht Investitionsmässig. Gemäss Versicherungsauszügen der Kantonalen Sachversicherung liegt der Versicherungswert der Fläche weit über dem Wert

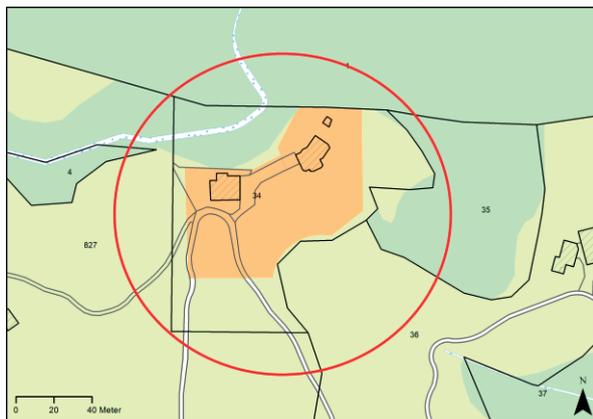
pro m² in anderen, vorgesehenen Einzonungen. Ebenso muss festgestellt werden, dass es wohl immer eine Kleinste und eine Grösste Zone geben wird.

- Mit einer Zuweisung in die Landwirtschaftszone würde der Besitzstand nicht erhalten. Die Landwirtschaftszone unterliegt ganz andern Auflagen als eine Bauzone. Schon daher kann von Besitzstandswahrung keine Rede sein. Weder die Gebäude noch die offenen Flächen werden und können wegen den bestehenden Bauten und Anlagen, je wieder landwirtschaftlich genutzt werden.
- Die Erschliessung ist durch die Grundeigentümer bereits erfolgt. Über die ganze Zone liegen Dienstbarkeiten vor, welche dem Zonenplan vorgehen und die Erschliessung festlegen.
- Bis anhin wurden Gesuche um Schneeräumung stets durch den Gemeinderat mit der Begründung, dass es sich um eine Ferienhauszone handelt, abgelehnt.
- Ebenso wurden die Gesuche für die Beteiligung an die Löchsicherheit und Wasserversorgung mit der gleichen Begründung durch den Gemeinderat abgelehnt. Die Anlagen zur Löchsicherheit (Hydrant, Löschposten usw.) wurden vollständig privat erstellt.
- Bei einer Zuteilung in die Landwirtschaftszone ist wohl davon auszugehen, dass die bisherigen Begründungen des Gemeinderates, nicht mehr standhalten und für die Gemeinde grössere Kosten erwachsen als beim Belassen in der Ferienhauszone.

Betroffene Festlegung in der NUP II

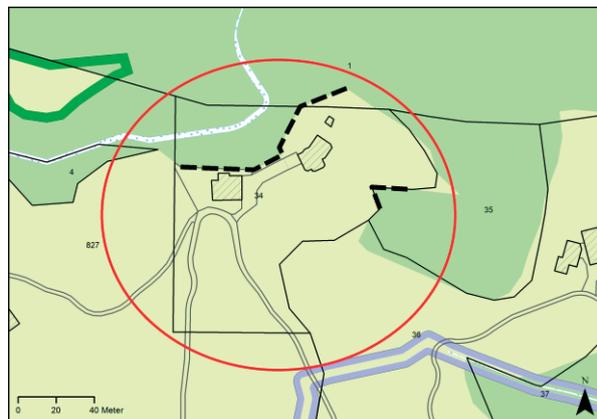
Die Parzelle Nr. 34 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Oberurnen vom 28. Juni 2005 in der Ferienhauszone Tschingel, in der Landwirtschaftszone, im Wald, im Gewässer und in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse). Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 34 in der Landwirtschaftszone, im Wald und im Gewässer.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



 Ferienhauszone
 Land- und Alpwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



 Landwirtschaftszone

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Gebiet Tschingel liegt abseits der Ortschaften im Berggebiet. Eine bauliche Weiterentwicklung des peripher gelegenen Gebiets Tschingel widerspricht den Zielsetzungen des RPG, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Zur Reduktion der überdimensionierten Ferienhauszonen werden die Ferienhauszonen aufs weitgehend überbaute Gebiet beschränkt. Damit reduziert sich die Ferienhauszone auf die bereits bestehenden kompakten Ferienhauszonen und davon eingeschlossenen Baulücken. Das Gebiet Tschingel kann nicht als kompakte Ferienhauszone eingestuft werden.

Aufgrund seiner geringen Fläche und der geringen Anzahl Bauten kann das Gebiet Tschingel auch keiner anderen Bauzone zugewiesen werden. Bauzonenausscheidungen für derart kleine Baugruppen sind nach übergeordnetem Recht und gemäss Rechtsprechung als RPG-widrige Kleinstbauzonen zu beurteilen. Das RPG lässt keine solchen Klein- oder Punktbauzonen zu.

Bestehende Bauten und Anlagen geniessen den Bestandesschutz nach den Bestimmungen des RPG. Erschliessungskosten ausserhalb der Bauzone sind grundsätzlich durch die Grundeigentümer zu tragen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.9 Antrag Josef Landolt, Denkmalweg 8b, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 1860, GB Näfels, zur Dorfkernzone DK

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Es sei meine Liegenschaft Nr. 1860, Grundbuch Näfels, Gemeinde Glarus Nord, der Dorfkernzone zuzuweisen.

Begründung des Antragstellers

1. Mein Grundstück weist eine Fläche von 211 m² auf. Auf diesem Grundstück steht das Wohnhaus Rauti 2, welches 3 Wohnungen aufweist. Das ganze Grundstück ist vollständig überbaut. Gleichwohl liegt es bis jetzt in der Landwirtschaftszone und soll in der Landwirtschaftszone gemäss Vorschlag des Gemeinderates belassen werden.

Mit landwirtschaftlicher Nutzung hat diese Liegenschaft weder heute noch hatte sie früher etwas zu tun. Das Wohnhaus diente nie landwirtschaftlichen Zwecken, sondern diente stets zu Wohnzwecken. Dies schon seit Jahrzehnten.

2. Das Wohnhaus gehört zum Quartier "Hinter dr Rauti". Der einzige Unterschied zu den zur Dorfkernzone gehörenden Liegenschaften "Hinter dr Rauti" besteht darin, dass mein Wohnhaus zwar an den Niederberg angrenzt, aber unterhalb dieser Strasse liegt. Ebenfalls befinden sich die unmittelbar östlichen Liegenschaften in der Dorfkernzone. Hinzu kommt, dass die Liegenschaft Nr. 906 der Erbgemeinschaft Müller der Zone künftige Bauentwicklung zugewiesen wurde und demzufolge die Absicht besteht, auch dieses Gebiet in einer nächsten Phase der Bauzone zuzuscheiden und damit zu überbauen.

Bei mir stellt sich nicht die Frage der Überbauung, da dieses Grundstück bereits überbaut ist. Es gehört damit zum überbauten Gebiet und ist von vornweg der Bauzone zuzuscheiden.

3. Hinzu kommt, dass die Liegenschaft in jeder Hinsicht voll erschlossen ist. Sie verfügt über die notwendige Strassenerschliessung sowie die Anschlüsse an die öffentlichen Infrastrukturen. In der Beilage erhalten Sie einen Plan, aus welchem Sie die Situation dieser Liegenschaft ersehen. Ein Blick auf diesen Plan zeigt, dass diese Liegenschaft zusammen mit den angrenzenden Liegenschaften, welche sich in der Dorfkernzone befinden, der Dorfkernzone zuzuscheiden ist.

4. In meinem Fall kann von der Gemeinde auch nicht das Argument vorgebracht werden, sie müsse Bauland auszonieren. Mit der Einzonung meiner Liegenschaft wird kein einziger Quadratmeter Baulandreserve geschaffen, da das ganze Grundstück bereits überbaut ist.

Wenn man schon eine neue Zonenordnung macht, so muss man doch die örtlichen Verhältnisse erfassen und vollständig überbaute Liegenschaften, die auch voll erschlossen sind, der Bauzone zuweisen.

Abbildung 1: Vorschlag (blau markiert) für Erweiterung Dorfkernzone auf Parz. Nr. 1860 (Quelle: Antragsteller)

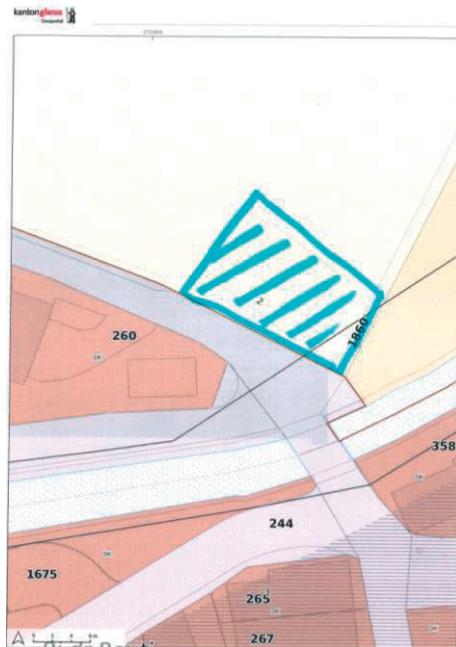


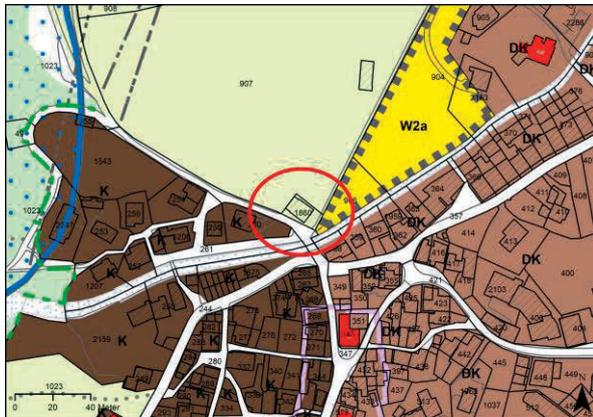
Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild um Parz. Nr. 1860 (Quelle: Antragsteller)



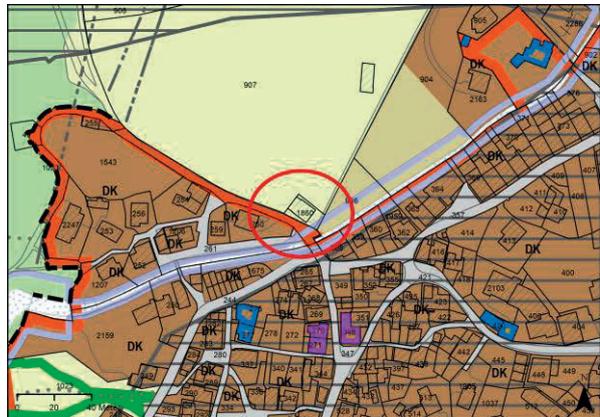
Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 1860 umfasst eine Fläche von 211 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Landwirtschaftszone. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 1860 ebenfalls vollständig in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle Nr. 1860 wird überlagert mit einer Gewässerraumzone (21 m²).

Zonenplanausschnitt NUP rechtskräftig



Zonenplanausschnitt NUP II



Land- und Alpwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

Stellungnahme des Gemeinderates

In Anbetracht der überdimensionierten Bauzonen wurden Neueinzonungen vom Gemeinderat nur in Einzelfällen vorgenommen. Im Falle der Parzelle Nr. 1860, Näfels, handelt es sich um eine altrechtliche Wohnbaute ausserhalb der Bauzone. Zwar liegt die Parzelle, wie in der Begründung dargelegt, in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns, jedoch ist sie nicht Teil des Siedlungskörpers und grenzt nur einseitig an diesen. Eine Siedlungsentwicklung zulasten der Landschaft und der Landwirtschaftsfläche im Rahmen einer dauerhaften Zuweisung zu einer Bauzone ist zurzeit aus Sicht des Gemeinderates nicht angezeigt. Der Besitzstand der bestehenden Wohnbaute bleibt jedoch gewahrt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.10 Antrag Erika Blöchliger-Oswald, Risi 15, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 2117, GB Näfels, zur Dorfkernezone DK

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Als Eigentümerin Parz.-Nr. 2117, Risi, 8752 Näfels, stelle ich nachstehenden Abänderungsantrag zur geplanten Nutzungsplanänderung (NUP II) zuhanden der Gemeindeversammlung Glarus Nord vom 19. September 2020.

1. Abänderungsantrag zum Zonenplan (Stand 19.06.2020)

Die Parzelle Nr. 2117 ist der Dorfkernezone zuzuordnen.

Begründung der Antragstellerin

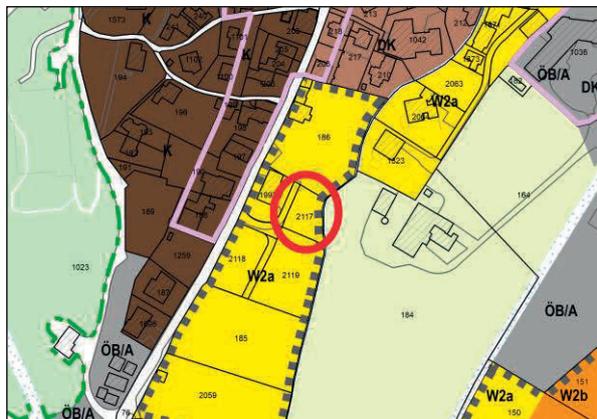
Nach welchen Kriterien die Zuordnung der Parz. 2117 (Näfels) in die "Dorfzone Ebene" erfolgt ist, konnte nicht klärend eruiert werden. Eine planerische Logik ist nicht ersichtlich. Anstelle einer Begrenzung durch den natürlichen Bachlauf ist der Verlauf der Grenze "Dorfkernezone" zur "Dorfzone Ebene" beim bestehenden Wohnhaus Parz. Nr. 1993 gewählt.

Mit Berücksichtigung der Parzellengrösse von 451 m², der Gewässerfreizone und der nach Art. 12 (Dorfzone Ebene) maximalen nutzbaren Wohnfläche ist eine Wohnüberbauung der Parzelle 2117 nicht mehr möglich.

Betroffene Festlegung in der NUP II

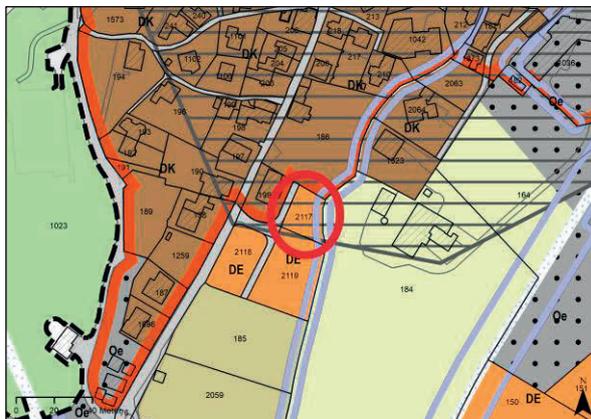
Die Parzelle Nr. 2117 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Wohnzone 2a und im Gewässer. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 2117 in der Dorfzone Ebene und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 2117 wird überlagert mit einer Gefahrenzone 3 und mit einer Gewässerraumzone.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Wohnzone 2a
Überbauungsplanpflichtgebiet

Zonenplanausschnitt NUP II



Dorfkernezone
Dorfzone Ebene

Stellungnahme des Gemeinderates

In der Nutzungsplanung werden der ursprüngliche Dorfkern und die umliegenden historisch gewachsenen Dorfteile der Dorfkernezone zugeordnet. Die Parzelle Nr. 2117 und die umliegenden Parzellen sind noch nicht bebaut und bilden klarerweise nicht Teil des Dorfkerns. Es handelt sich um ein Neubaugebiet, das lediglich an den historischen Kern angrenzt.

Die Bebauung der Parzelle ist auch unter Einhaltung der Bestimmungen zur Dorfzone Ebene und der Gewässerraumzone möglich. Unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und der Freihaltung der Gewässerraumzone kann etwa ein Drittel der Parzellenfläche bebaut werden, was eine einigermaßen sinnvolle Bebauung der Parzelle erlaubt. Das Baureglement lässt zudem eine geschlossene Bauweise zu, wodurch diese bebaubare Fläche in Abstimmung mit den benachbarten Parzellen durch Näherbaurechte oder Grenzbaurechte noch vergrössert und optimiert werden könnte. Mit der Zuweisung zur Dorfkernezone könnte die Ausnutzung zwar gegenüber der Dorfzone Ebene erhöht werden, eine sinnvolle Bebauung ist aber auch mit einer Zuweisung in die Dorfzone Ebene möglich. Eine markante Verbesserung der Bebaubarkeit könnte über einen Überbauungsplan erreicht werden. Die Überbauungsplanpflicht wird jedoch von der Antragstellerin unter Antrag 2.9.11 in Frage gestellt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.11 Antrag Erika Blöchliger-Oswald, Risi 15, 8752 Näfels, betr. Streichung Überbauungsplanpflicht auf Parz. 2117, GB Näfels

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Als Eigentümerin Parz.-Nr. 2117, Risi, 8752 Näfels, stelle ich nachstehenden Abänderungsantrag zur geplanten Nutzungsplanänderung (NUP II) zuhanden der Gemeindeversammlung Glarus Nord vom 19. September 2020.

Abänderungsantrag

1. Abänderungsantrag zum Zonenplan/Baureglement Art. 60 Überbauungsplanpflicht Parz. 2117 (Näfels)

Die Überbauungsplanpflicht der Parz. 2117 ist ersatzlos zu streichen.

Begründung der Antragstellerin

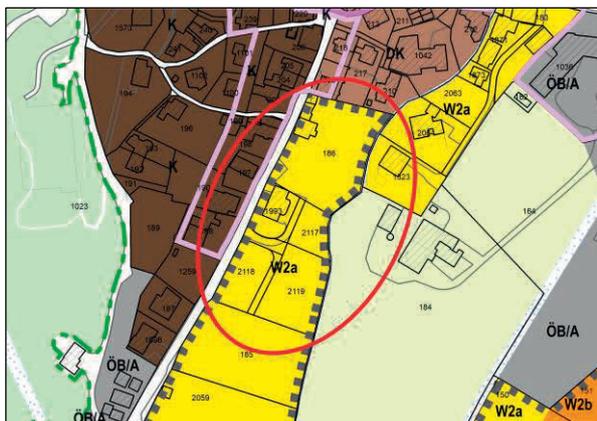
Gemäss Art. 55 des Baureglements der Gemeinde Glarus Nord besteht eine Überbauungsplanpflicht bei Teilgebieten über 3000 m² in Dorfkernzonen und über 5000 m² in Dorfzonen bzw. Wohnzonen. Gemäss Art. 8 der Bauordnung der Gemeinde Näfels (Erlass 18. November 2005, Stand 01.07.2011) ist eine Überbauungsplanpflicht ab einer Arealgrösse von 1500 m² notwendig. Die Parzelle Nr. 2117 (Risi, Näfels) hat eine Parzellengrösse von 451 m² und ist damit weit unter den geforderten 1500 m² bzw. nach Baureglement 3000 m². Da bereits Parzellierungen der Nachbarparzellen stattgefunden haben (Parz. 2118 und 2119) und diese mit 712 m² bzw. 1220 m² ebenfalls unter der Grenze von 1'500 m² liegen, ist eine Überbauungsplanpflicht über das Ziel geschossen. Eine zusammenhängende oder gesamtheitlich zu erschliessende Baulandfläche als Areal ist aufgrund der durchgeführten Parzellierungen und der teilweisen Erschliessung (Zufahrtsstrasse Parz.-Nr. 2116 und 2130 erstellt) nicht mehr gegeben.

Auch ist Seitens Gemeinderat mit Mitwirkungsantwort vom 22.10.2019 einer Aufhebung der Überbauungspflicht zugesichert worden, warum diese im Zonenplan weiterhin aufgeführt ist, entzieht sich unseren Kenntnissen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

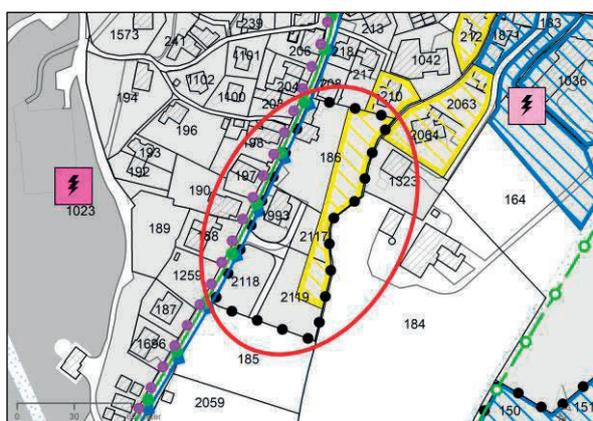
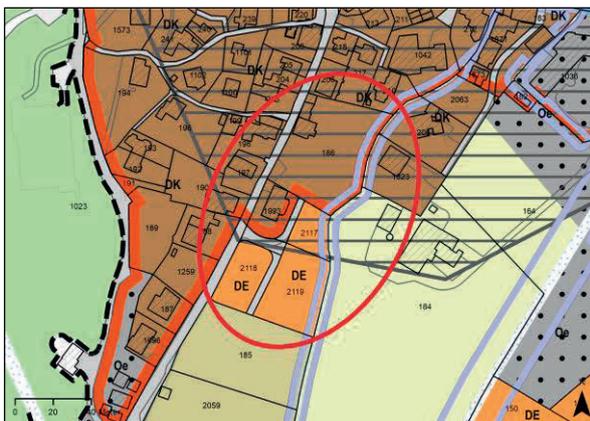
Die Parzelle Nr. 2117 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Wohnzone 2a (mit kleinem Bonus) und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 2117 wird überlagert mit einer Überbauungsplanpflicht. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 2117 in der Dorfzone Ebene und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 2117 wird mit einer Zone mit Überbauungsplanpflicht, mit einer Gefahrenzone 3 und mit einer Gewässerraumzone überlagert.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



-  Wohnzone 2a
-  Überbauungsplanpflichtgebiet

Zonenplanausschnitt NUP II



-  Dorfkernzone
-  Dorfzone Ebene
-  Zone mit Überbauungsplanpflicht

Stellungnahme des Gemeinderates

Die zwischenzeitlich erfolgte Beantwortung der Mitwirkungseingabe, welche die im geltenden Zonenplan festgelegte Überbauungsplanpflicht als nicht nötig beurteilte, musste in Wiedererwägung gezogen werden. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Einsprachenbehandlung das Anliegen nochmals von Grund auf eingehend geprüft und kommt zur Beurteilung, dass die Überbauungsplanpflicht aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist.

Dies unter anderem, da die Erschliessung des rückwärtigen Teils der Parzelle Nr. 186 noch nicht gesichert ist. Es wäre also denkbar, dass die Erschliessung dieses Teils über die Parzellen Nr. 2116 und 2130 erfolgen müsste. Eine solche Erschliessung kann mittels eines Überbauungsplans sichergestellt werden. Die Pflicht für einen Überbauungsplan ist also eine nutzungsplanerische Massnahme um die Bauzonenausscheidung zu begründen und zu unterstützen. Zudem ist die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 2117 eingeschränkt, da sie sehr kleinflächig ist und zusätzlich durch den Gewässerraum tangiert wird, (siehe Abänderungsantrag der Antragsstellerin Antrag Nr. 2.11.10). Zwar ergibt eine Prüfung, dass die Überbaubarkeit nicht unmöglich ist, jedoch würde eine parzellenübergreifende Planung mittels Überbauungsplan die Nutzung der Parzelle verbessern. Mit dem Überbauungsplan können die haushälterische Bodennutzung und die Erschliessung für alle in diesem Gebiet liegenden, noch nicht bebauten Parzellen und Parzellenteile sichergestellt werden.

Des Weiteren sprechen die Lage am Rande des Ortskerns und der Ortsbildschutzzone, wie auch die Sicherstellung einer attraktiven Führung des Fahrtswegs durch das Neubaugebiet für eine Überbauungsplanpflicht.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.12 Antrag Gertrud Lienhard-Oswald, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, Ursula Schmid-Oswald, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Streichung Überbauungsplanpflicht auf Parz. Nr. 2118 und Nr. 2119, GB Näfels

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Die Überbauungsplan-Pflicht ist ersatzlos zu streichen.

Begründung der Antragstellenden

Bei dieser Überbauungsplan-Pflicht Parz. Nr. 2118, 2119 (2117, 1993, 186) sind u.a. vier verschiedene Eigentümer vorhanden. Dies dürfte schwierig werden, wenn eine Partei überbauen möchte und alle anderen dagegen sind. Auch macht es keinen Sinn, da bei diesen Parzellen eine teilweise Überbauung stattgefunden hat und andererseits die Erschliessungsstrasse und Parzellen definiert sind und demnach gem. Baureglement der Gemeinde Glarus Nord, vom 19.09.2020, Art. 60, Abs. 2, die darin aufgeführten Flächen für die Überbauungsplan-Pflicht nicht erfüllen. Somit ist vorgegeben, dass auf diesen Parzellen Einfamilienhäuser allerhöchstens Doppel-Einfamilienhäuser zu stehen kommen. Gleichzeitig ist uns bekannt, dass bereits bei Überbauung der Parzelle 1993, die Erschliessung geplant werden musste. Auch ist mit der Mitwirkungsantwort vom 22.10.2019, seitens Gemeinderat die Zustimmung erteilt worden diese aufzuheben. *Stellungnahme des Gemeinderats: Der Überbauungsplan ist ein Mittel, um die gesamtheitliche Erschliessung und Bebauung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist es nicht unüblich, dass sich mehrere Parzellen verschiedener Eigentümer innerhalb eines Überbauungsplan-Gebietes befinden. Der Überbauungsplan regelt zwar die künftige Erschliessung und Bebauung, die Realisierung kann jedoch auch in Etappen erfolgen, das heisst nicht alle Grundstücke müssen sofort überbaut werden. Auch kann eine bereits bestehende Bebauung oder Erschliessung im Überbauungsplan berücksichtigt und mit einbezogen werden. Das betroffene Teilgebiet der Bauzone ist bereits im geltenden Zonenplan einer Überbauungsplan-Pflicht unterstellt. Im Gegensatz zum geltenden Zonenplan sind jedoch die angrenzenden, relativ grossen und unbebauten Grundstücke Nr. 185 und 2059 nicht mehr der Bauzone, sondern der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen und damit auch nicht mehr Teil des mit einer Überbauungsplan-Pflicht belegten Gebietes. Da die Parzellierung der verbleibenden Grundstücke relativ klein und die Erschliessung bereits weitestgehend vorbereitet ist, kann die Überbauungsplan-Pflicht für das besagte Teilgebiet aufgehoben werden. Fazit: Aus diesem Grund wird Ihr Antrag berücksichtigt und die Überbauungsplan-Pflicht auf den Grundstücken Nr. 186, 1993, 2116, 2117, 2118, 2119, 2130 und 2131 aufgehoben.*

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzellen Nrn. 2118 und 2119 umfassen eine Fläche von 712 m² und 1'220 m² und liegen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Wohnzone 2a (mit kleinem Bonus). Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 2119 liegt zudem im Gewässer. Die Parzellen Nrn. 2118 und 2119 werden überlagert mit einer Überbauungsplanpflicht.

Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegen die Parzellen Nrn. 2118 und 2119 in der Dorfzone Ebene. Die Parzelle Nr. 2119 liegt weiterhin auch im Gewässer. Die Parzellen Nrn. 2118 und 2119 werden überlagert mit einer Zone mit Überbauungsplanpflicht und Parzelle Nr. 2119 wird zudem mit einer Gewässerraumzone überlagert.

Zonenplanausschnitte entsprechend dem Antrag Erika Blöchlinger-Oswald (Antrag 2.9.11)

Stellungnahme des Gemeinderates

Entsprechend dem Antrag Erika Blöchlinger-Oswald (Antrag 2.9.11)

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.13 Antrag Niklaus Hauser, Hertenackerstrasse 5, 8753 Mollis, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 185 und Nr. 2059, GB Näfels, zur Wohnzone Ebene WE

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Es seien die Parzellen Nr. 185 und Nr. 2059, Grundbuch Näfels, Gemeinde Glarus Nord, in der Bauzone zu belassen und der Wohnzone Ebene zuzuscheiden.

Begründung des Antragstellers

1. Zuerst möchte ich meine Interessen offenlegen. Ich bin zusammen mit meinen Brüdern Mitglied der Erbgemeinschaft Maria Hauser-Feldmann, unserer Mutter, welche Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 2059 ist. Die benachbarte Liegenschaft Nr. 185 steht im Eigentum der Erbgemeinschaft von Elisabeth Jacober-Feldmann.

2. Im Weiteren beantrage ich dem Gemeinderat im Bulletin, mit welchem der Gemeindeversammlung mein Antrag unterbreitet wird, den beiliegenden Situationsplan abzudrucken. Aus diesem Situationsplan ist mit aller wünschbaren Deutlichkeit ersichtlich, dass die Liegenschaften im Norden in der Bauzone belassen werden und der Wohnzone Ebene zugeschieden werden. Ebenfalls werden die Liegenschaften, die im Süden angrenzen in der Bauzone belassen und der Wohnzone Ebene zugeschieden. Absolut singulär werden dabei die beiden Liegenschaften Nr. 185 und Nr. 2059, welche bisher in der Bauzone lagen, der Zone künftige bauliche Entwicklung zugewiesen und fallen damit in eine Nicht-Bauzone, was nichts anderes bedeutet, als dass diese Liegenschaften bis zur nächsten Zonenplanrevision, wann immer diese auch sein mag, nicht überbaut werden können.

3. Begründet wird dies vom Gemeinderat damit, dass diese Liegenschaften nicht erschlossen seien. Dies steht im Widerspruch zu den eigenen Feststellungen des Gemeinderates. Bis anhin galten diese Liegenschaften als baureif (vergleiche Ueberbauungs- und Erschliessungsstand und Baureife, rechtskräftige NUP A6). Weshalb diese Liegenschaften diese Baureife nicht mehr haben sollen, wurde weder begründet, noch ist dies nachvollziehbar. Jedermann der durch die Risistrasse fährt oder geht, sieht, dass die angrenzenden Grundstücke über die Risistrasse voll erschlossen sind. Zudem verfügen diese auch über die entsprechenden Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser etc.

4. Mit dem Entscheid, diese Liegenschaften auszuzonen, verstösst der Gemeinderat auch gegen den kantonalen Richtplan 2019. Gemäss dem kantonalen Richtplan 2019 liegen diese Liegenschaften im Siedlungsgebiet und innerhalb der langfristigen Siedlungsgrenze. Der kantonale Richtplan 2019 ist behördenverbindlich und an diesem hat sich der Gemeinderat bei seinen Entscheiden zu halten. Der Entscheid des Gemeinderates verstösst aber auch gegen den Gemeinderichtplan. Gemäss diesem Gemeinderichtplan liegen diese beiden Parzellen im Wohn-/Mischgebiet mit Überbauungsplanpflicht. Dieser Gemeinderichtplan ist vor nicht langem ergangen und ist ebenfalls behördenverbindlich, das

heisst, dass wenn der Gemeinderat den Gemeinderichtplan beachtet hätte, hätte der diese Liegenschaften in der Bauzone belassen müssen.

5. Neben dem unzutreffenden Argument, dass das Grundstück nicht baureif sei, bringt der Gemeinderat vor, dass diese Liegenschaft ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen. Abgesehen davon, dass der Gemeinderat nicht offenlegt, wie das weitgehend überbaute Gebiet aus seiner Sicht definiert ist, ist im vorliegenden Fall offensichtlich, dass diese beiden Liegenschaften innerhalb des überbauten Gebietes liegen. Das zeigt nicht nur ein Blick auf den Situationsplan, sondern lässt sich auch an Ort und Stelle jederzeit feststellen.

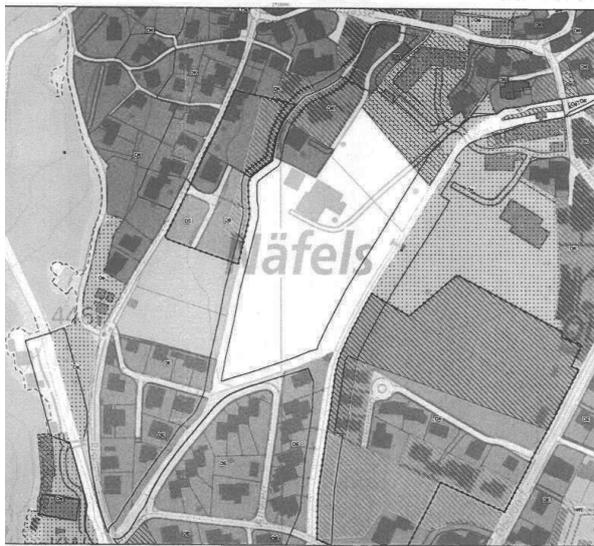
6. Das einzige Argument, welches der Gemeinderat vorbringt, ist dasjenige, dass die Gemeinde Glarus Nord über zu grosse Baulandreserven verfüge, weshalb ausgezont werden müsse. Auch hier sind die Kriterien des Gemeinderates nicht nachvollziehbar. Betrachtet man die gesamte Planung Glarus Nord, lassen sich unzählige Beispiele finden, bei denen nicht nachvollziehbar ist, weshalb diese Grundstücke in der Bauzone belassen werden. In Kürze nur zwei Beispiele:

- Die Liegenschaft Nr. 707, GB Mollis, verbleibt in der Bauzone, obwohl der Hang zwischen der Kerenzerbergstrasse und dem Weiler Beglingen, welcher hier in der Bauzone bleiben soll, weder erschlossen noch erschliessbar ist und eine Ueberbauung dieses in der Bauzone belassenen Hanges schlichtweg nicht möglich ist.

- Die Liegenschaft Nr. 675, GB Mollis ist zu grössten Teilen bewaldet. Zwischen Wald und Nachbargrundstück besteht ein Streifen von 9 bis 10 m. Berücksichtigt man den Waldabstand, der einzuhalten ist, sowie der Grenzabstand, welcher ebenfalls einzuhalten ist, kann dieses Grundstück schlichtweg nicht überbaut werden, gleichwohl entfallen auf dieses Grundstück Bauzonenflächen, die bei der Berechnung der Baulandreserven wieder berücksichtigt worden sind.

Wie der Gemeinderat die Baulandreserven berechnet hat, ist auch nach der zweiten Planaufgabe nicht transparent und nicht ersichtlich. Nicht nachvollziehbar ist dabei, dass einzelne Grundstücke, welche wegen überlagernden Feststellungen wie Gewässerraum nicht oder teilweise nicht überbaut werden können, voll angerechnet werden. Als Beispiel sei hier die Liegenschaft Nr. 758 erwähnt, die zu mehr als die Hälfte durch den Gewässerraum überlagert ist und demzufolge nicht überbaut werden kann, weshalb hier die ganze Liegenschaft in der Bauzone liegt respektive als Baulandreserve angerechnet wird, ist nicht nachvollziehbar. Wir sind überzeugt, dass bei einer exakten Berechnung der Baulandreserven der Redimensionierungsbedarf der Gemeinde Glarus Nord nicht so gross sein wird, wie dies vom Gemeinderat geltend gemacht wird, weshalb offensichtliche Liegenschaften wie die von meinem Antrag betroffenen problemlos in der Bauzone belassen werden können, damit sie innerhalb des Planungshorizontes dann auch überbaut werden können.

Abbildung 1: Situationsplan, Ausschnitt Näfels (Quelle: Antragsteller)

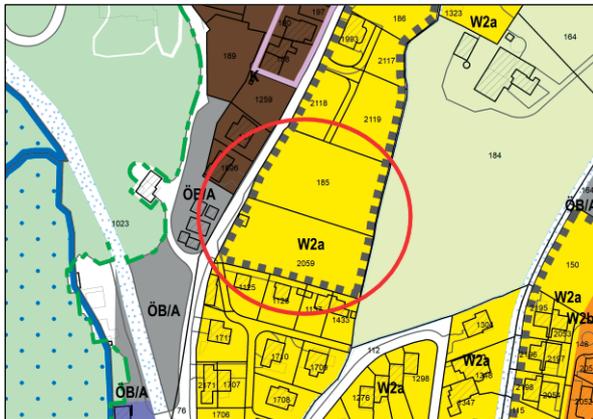


Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzellen Nrn. 185 und 2059 liegen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Wohnzone 2a und im Gewässer. Die Parzellen werden überlagert mit einer Überbauungsplanpflicht.

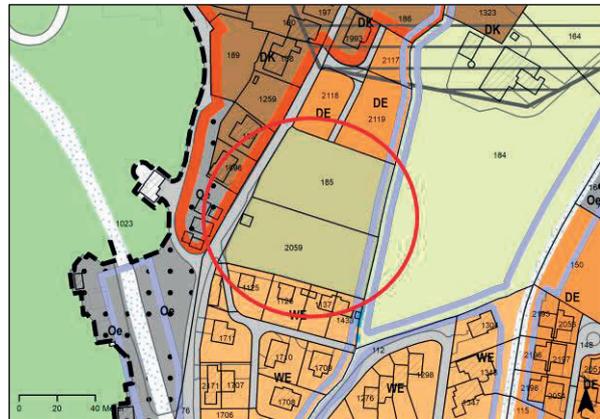
Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegen die Parzellen Nrn. 185 und 2059 in der Zone für künftige bauliche Nutzung und im Gewässer. Die Parzellen werden überlagert mit einer Gewässerraumzone.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Wohnzone 2a

Zonenplanausschnitt NUP II



Zone für künftige bauliche Nutzung

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in Hinblick auf die Zielsetzungen des RPG (kompakter Siedlungskörper, Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen) sämtliche grösseren nicht bebauten Flächen nach einheitlichen, raumplanerischen Kriterien auf ihre Eignung für die Zuweisung zum Nichtbaugebiet untersucht.

Der Gemeinderat stellte fest, dass die Parzellen grob erschlossen sind. Diesbezüglich besteht keine Differenz zur Übersicht über den Überbauungs-, Erschliessungsstand und die Baureife (UEB). Die Lage der fraglichen Parzellen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes (siehe Planunterlagen UEB) spricht jedoch für eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet. Auch das Kriterium der angestrebten Siedlungsentwicklung ist für die Zuweisung zum Nichtbaugebiet massgebend.

Das Dorf Näfels verfügt nach der rechtskräftigen Nutzungsplanung über zu grosse Nutzungsreserven. Aufgrund der Zielsetzung von ausgeglichenen Entwicklungsmöglichkeiten für sämtliche Dörfer in Glarus Nord sind damit die WMZ überdimensioniert und müssen folglich auch im Dorf Näfels reduziert werden. Im Gebiet, in welchem sich die Parzellen Nrn. 185 und 2059 befinden, sind derzeit aus Sicht der Gemeinde keine überwiegenden öffentlichen Interessen vorhanden, welche die Zuordnung zu einer Bauzone rechtfertigen würden. So befinden sich die Parzellen Nrn. 185 und 2059 insbesondere nicht in einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) nach Gemeinderichtplan.

Im beim Bund zur Genehmigung eingereichten Kantonalen Richtplan 2019 sind die Parzellen Nrn. 185 und 2059, Näfels, zwar dem Siedlungsgebiet zugewiesen, dies ist jedoch nur ein Zwischenergebnis, das die rechtskräftige Nutzungsplanung abbildet. Die Festsetzung des Siedlungsgebietes erfolgt gestützt auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung (NUP II).

Die Erläuterungen in der Begründung zum Antrag zu anderen Grundstücken in der Ortschaft Mollis sind unerheblich. Tatsächlich hat die Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet die gleichen Grundlagen und Grundsätze angewendet.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.14 Antrag Urs Brotschi, Panoramastrasse 40, 8757 Filzbach, betr. Zuweisung der Teil-Parzellen Nrn. 278, 279, 587, GB Filzbach, der Wohnzone Hang WH

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag im Auftrag der Genossenschaft sozial-diakonischer Werke (GsdW), c/o Seminarhotel Lihn, Panoramastrasse 28, 8757 Filzbach (nachfolgend Antragstellerin) eingereicht:

1. Die Nutzungsplanung Glarus Nord sei, soweit die Parzelle Filzbach Nummern 278 (siehe Plan Bereich A) betreffend anzupassen. Die auf dieser Parzelle vorgesehenen Verkehrsflächen seien aufzuheben und in der Bauzone WH zu belassen.
2. Die Nutzungsplanung Glarus Nord sei, soweit die Parzelle Filzbach Nummer 279 (siehe Plan Bereich C) betreffend anzupassen. Die auf dieser Parzelle vorgesehenen Verkehrsflächen seien aufzuheben und in der Bauzone WH zu belassen.
3. Die Nutzungsplanung Glarus Nord sei, soweit die Parzelle Filzbach Nummer 587, angrenzend an 279 und L13 (siehe Plan Bereich B) betreffend anzupassen. Die auf die Parzelle vorgesehenen Verkehrsflächen seien aufzuheben.

Begründung der Antragstellerin

II. Formelles

1. Die Antragstellerin ist als Grundeigentümerin der betroffenen Parzellen Nr. 278, 279, 113, 589, 64, 275 ohne weiteres zur Stellung von Abänderungsanträgen berechtigt. In Bezug auf die Parzelle Nr. 587, welche im Eigentum der Gemeinde Glarus-Nord steht, ist die Antragstellerin direkt Nachbarin und somit ebenfalls unmittelbar in eigenen Interessen betroffen.
2. Die vorliegende Eingabe an die Gemeindekanzlei Glarus Nord z.H. der Gemeindeversammlung vom 19. September 2020 erfolgt mit Postaufgabe unter heutigem Datum, fristgerecht innert Eingabefrist bis zum 8. August 2020.
3. Die Unterzeichnenden* sind als Präsidentin bzw. Mitglied der Verwaltung formelle Organe der Antragstellerin und gemäss Handelsregistereintrag kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt.

**Anm. Gemeinderat: Der Antrag wurde von der Genossenschaft sozial-diakonischer Werke, Präsidentin Dorothea Vollenweider, Präsidentin, und Mitglied der Verwaltung, Regula Meier, verfasst und durch Urs Brotschi, Filzbach, eingereicht.*

III. Materielles

Art. 1: Ausgangslage

Die Antragstellerin betreibt in Filzbach, Gemeinde Glarus Nord, einerseits ein sozialtherapeutisches Wohn- und Arbeitsintegrationsprogramm (Menzihuus) und andererseits das Seminarhotel Lihn. Der Betrieb Menzihuus, welcher 26 Arbeits- und 18 Wohnplätze für psychisch beeinträchtigte Menschen anbietet, besitzt einen langjährigen Leistungsauftrag mit dem Kanton Glarus. Im Seminarhotel Lihn werden zusätzlich 16 Ausbildungs- und Eingliederungsplätze für psychisch beeinträchtigte Personen angeboten. Die Antragstellerin ist überdies eine wichtige Arbeitgeberin in der Region Kerenzerberg und stellt mit dem Betrieb des Dorfladens für das Dorf Filzbach eine wichtige Infrastruktur zur Verfügung.

Art. 2: Vorgabe der Verkehrsflächen zur Erschliessung der Parzellen

Die Auflage der Nutzungsplanung sieht vor, Verkehrsflächen auf den im Eigentum der Antragstellerin stehenden Parzellen Nummer: 278 & 279 und auf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle Nummer 587 festzulegen. Die Antragstellerin befürchtet, dass durch die in der Nutzungsplanung vorgeschriebene Nutzung als Verkehrsflächen, den allfälligen Überbauungsplan einschränkend beeinflussen könnte. Die Antragstellerin stellt somit zu Händen der Gemeindeversammlung den Antrag die Parzellen 278, 279 & 587 entsprechend dem oben beschriebenen Rechtsbegehren anzupassen und in den jeweils aktuellen Zonen zu belassen.

Art. 3: Begründung

- Bereich A: die Parzellen 278 & 279 wurden gesamthaft als Verkehrsfläche ausgewiesen. Dies entspricht nicht der heutigen Nutzung.
- Bereich B: Das Einfahrtsdreieck zum Areal ist ebenfalls als Verkehrsfläche ausgewiesen. Aus landschaftlicher Sicht ist es für das Areal von grosser Wichtigkeit, dass dieser Bereich eine Wiese bleibt. Nur so kann ein stimmiger Übergang in die gegenüberliegende Landwirtschaftszone gewährleistet werden. Wir gehen davon aus, dass es sich bei den genannten Einträgen um einen Fehler im Plan handelt. Die aktuellen Verkehrsflächen verlaufen nicht entlang der Parzellengrenzen. Als Dokumentation der vorgefundenen Situationen vor Ort finden Sie Bild und Plan im Anhang.

Art. 4: Bemerkung in Bezug auf Menzihuus/Lihn

Im Abtausch wäre die Umnutzung eines Teils der im Besitz der Antragstellerin stehenden Parzelle 113 (bestehender Parkplatz) in Verkehrsfläche denkbar. Damit ist der vorliegende Abänderungsantrag ausführlich begründet und es wird höflich um Gutheissung ersucht.

Abbildung 1: Situation mit Bereichen A, B, C
(Quelle: Antragsteller)

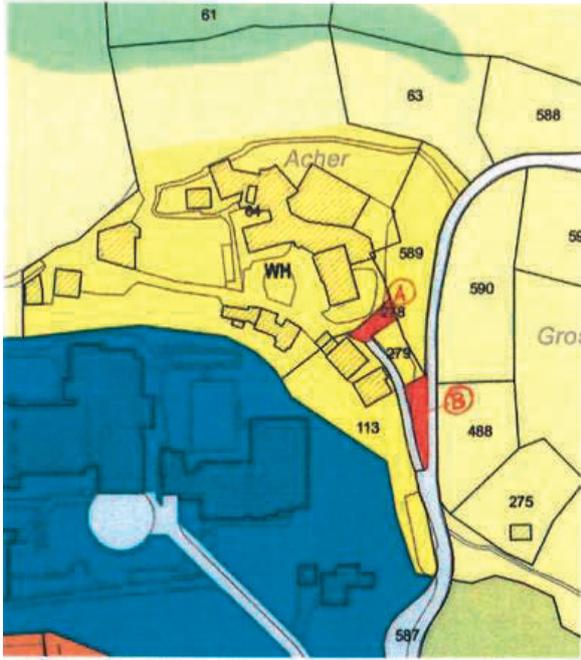


Abbildung 2: Situation Eingang zum Areal, Parzelle 587
(Quelle: Antragsteller)



Abbildung 3: Gesamtareal, Parzelle 279 ist begrünt
(Quelle: Antragsteller)



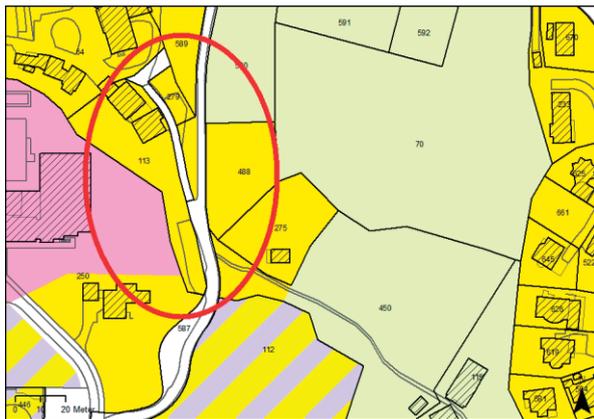
Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 278 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Filzbach vom 16. Oktober 1990 in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse). Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 278 in der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet.

Die Parzelle Nr. 279 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Filzbach vom 16. Oktober 1990 in der Wohnzone II. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 279 in der Wohnzone Hang.

Die Parzelle Nr. 587 umfasst eine Fläche von 2'231 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Filzbach vom 16. Oktober 1990 in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse) (2'065 m²) und in der Wohnzone II (165 m²). Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 587 in der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet (1'684 m²) und in der Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet (547 m²).

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Wohnzone II
Übriges Gemeindegebiet

Zonenplanausschnitt NUP II



Wohnzone Hang
Verkehrsflächen innerhalb Baugebiet
Verkehrsflächen ausserhalb Baugebiet

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Bereich des Überbauungsplanes Lihn sind in der NUP II keine Änderungen vorgesehen, die Auswirkungen auf den Inhalt des geltenden Überbauungsplans haben könnten. Diese Befürchtung der Antragstellerin ist unbegründet. So sind im Perimeter des Überbauungsplans namentlich auch die Verkehrsflächen gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung unverändert. Der Überbauungsplan wurde im Jahr 2011 vom Gemeinderat erlassen und wird mit Beschluss der NUP II nicht angepasst, sondern bleibt unverändert rechtskräftig. Der Gemeinderat empfiehlt in diesem Zusammenhang die Zonenzuweisung der Parzellen Nrn. 278 (Verkehrsfläche) und 279 (Wohnzone Hang) unverändert zu belassen.

Betreffend Parz. Nr. 587, Filzbach, die im Eigentum der Gemeinde ist, hält der Gemeinderat fest, dass die Parzelle nicht Teil des Überbauungsplanperimeters ist. Im Zuge der NUP II wird die Parzelle vollumfänglich der Verkehrsfläche zugewiesen. Im vom Antrag betroffenen Bereich bedeutet dies, dass 165 m² neu der Verkehrsfläche und nicht mehr der Wohnzone zugeordnet werden. Eine Zuweisung zur Wohnzone macht an dieser Stelle keinen Sinn, da diese Restfläche der Parzelle aufgrund der Lage zwischen zwei Strassen und der geringen Fläche ohnehin nicht überbaubar wäre. Wenn das Hauptanliegen der Antragstellerin der Erhalt dieser Wiese ist, so kann eine Beibehaltung dieser Fläche in der Bauzone auch nicht im Sinne der Antragstellerin sein. Die Zuweisung zur Verkehrsfläche stellt eine sinnvolle Zonenabgrenzung dar und ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei einer allfällig nötigen Sanierung der Panoramastrasse.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.15 Antrag Horst und Liliane Schrepfer, Voglingen 12, 8758 Obstalden, betr. Belassung der Parz. Nr. 195, GB Obstalden, in der Wohnzone W2

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Der Grossteil des Grundstücks unserer Nachbarin Sabina Altermatt, Parz.-Nr. 195 soll mit der Revision der Nutzungsplanung nicht ausgezont, bzw. soll nicht von der Wohnzone W2 dem Nichtbaugebiet (Zone für künftige bauliche Nutzung) zugewiesen werden.

Begründung der Antragstellenden

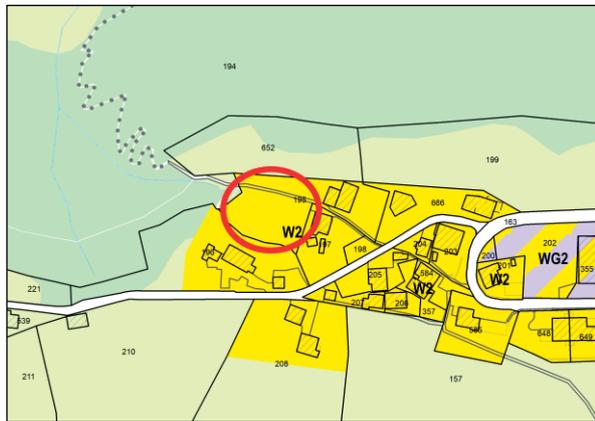
Sabina Altermatt hat das Grundstück Parz.-Nr. 195 im Jahr 2006 als Bauland erworben und dabei einen für Bauland üblichen Preis bezahlt. Obwohl danach am Rand desselben Weilers Land eingezont wurde (Parz.-Nr. 658 und 672), soll ihr Land nun dem Nichtbaugebiet (Zone für künftige bauliche Nutzung) zugewiesen werden. Dabei wird das Gleichbehandlungsgebot sowie der Grundsatz von Treu und Glauben verletzt, da es ihr nicht mehr möglich ist, das Land als Bauland zu nutzen oder als Bauland zu

verkaufen. Da sie ihre Altersvorsorge in dieses Land investiert hat, ist sie durch die Umzonung zudem in ihrer Existenz bedroht. Dies als Kulturschaffende ohne Pensionskasse.

Betroffene Festlegung in der NUP II

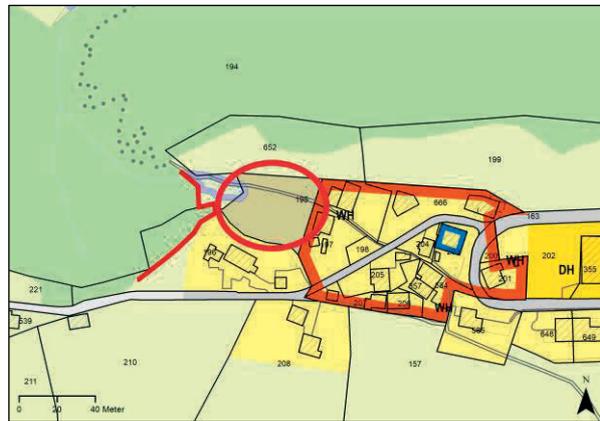
Die Parzelle Nr. 195 umfasst eine Fläche von 2'215m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Obstalden vom 30. Oktober 1990 in der Wohnzone. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 195 in der Zone für künftige bauliche Nutzung und in der Wohnzone Hang.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Wohnzone

Zonenplanausschnitt NUP II



Zone für künftige bauliche Nutzung

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in Hinblick auf die Zielsetzungen des RPG (Kompakter Siedlungskörper, Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen) sämtliche grösseren nicht bebauten Flächen nach einheitlichen, raumplanerischen Kriterien auf ihre Eignung für die Zuweisung zum Nichtbaugebiet untersucht. Die Lage ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes und am Rande der Siedlung sprachen für die Zuweisung des nicht überbauten Teils der Parz. Nr. 195, Obstalden, zur Zone für künftige bauliche Nutzung.

Die Parzelle ist seit der rechtskräftigen Zonenplanung im Jahr 1990 ununterbrochen einer Wohnzone zugewiesen und befindet sich gemäss den Angaben im Antrag seit 14 Jahren im Besitz der Eigentümerin. In dieser langen Zeitspanne wurde die Fläche von der Eigentümerin und deren Vorgänger*innen keiner Überbauung zugeführt. Der Gemeinderat hält fest, dass mit dem Kauf von Bauland kein zeitlich unbegrenzter Anspruch auf die Zuweisung zu einer Bauzone einhergeht.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.16 Antrag Dietrich Elmer, Seegarten 8, 8874 Mühlehorn, betr. Zuweisung der Teil-Parz. Nr. 359, GB Mühlehorn, zur Dorfkerzone DK

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Im Zonenplan Nutzung Obstalden/Mühlehorn ist in der nordwestlichen Ecke der Liegenschaft Nr. 359 Grundbuch Mühlehorn die Fläche von ca. 16m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfkerzone umzuzonen, so dass die gesamte Liegenschaft Nr. 359 in der Dorfkerzone liegt.

Begründung des Antragstellers

Als Besitzer der Liegenschaft Nr. 359 ist es mir ein Anliegen diese für die örtliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht notwendige Belastung von privatem Eigentum zu bereinigen. Zu Ihrer zusätzlichen Information lege ich diesem Schreiben noch die folgenden Plankopien bei:

- Planausschnitt mit der beantragten Zonenänderungsfläche rötlich herausgehoben
- Kopie des der Gemeindeversammlung vorliegenden Zonenplans Nutzung im gleichen Ausschnitt

- Kopie des Plans der amtlichen Vermessung mit den Liegenschaftsgrenzen ebenfalls mit gleichem Ausschnitt

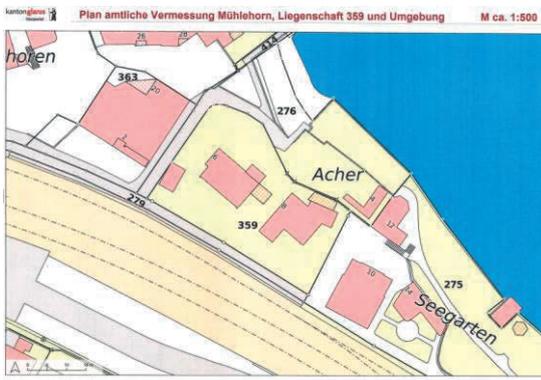
Abbildung 1: Vorschlag (rot markiert) für Umzonung in Dorfkerzone der Teil-Parz. Nr. 359 (Quelle: Antragsteller)



Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan "Nutzung" NUP II der Parz. Nr. 359 und Umgebung (Quelle: Antragsteller)



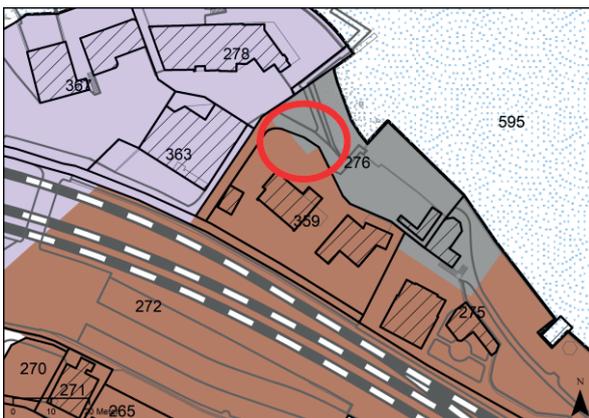
Abbildung 3: Ausschnitt Plan amtliche Vermessung der Parz. Nr. 359 und Umgebung (Quelle: Antragsteller)



Betroffene Festlegung in der NUP II

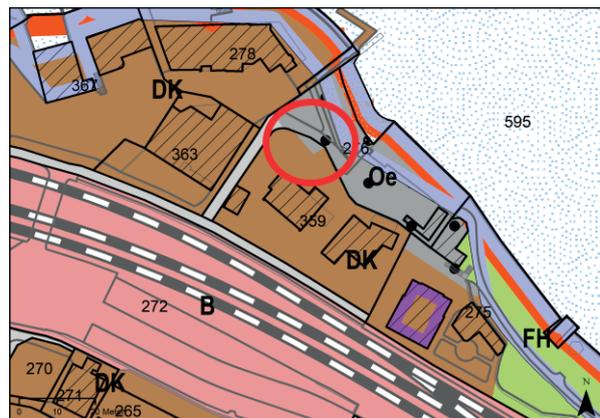
Die Parzelle Nr. 359 mit 1'265 m² liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mühlehorn vom 14. Juni 1993 in der Dorfkerzone (1'265 m²) und in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (16 m²). Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 359 unverändert in der Dorfkerzone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III.

Zonenplanausschnitt NUP II



- Dorfkerzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



- Dorfkerzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Fläche im Umfang von ca. 16 m² ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. In der NUP II wurde die Zonenabgrenzung unverändert übernommen. Während der Mitwirkung sowie der öffentlichen Auflage gingen dazu keine Anträge ein. Die Detailabklärung hat nun ergeben, dass die Zonenabgrenzung auf die Parzellierung abgestimmt werden kann.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, dem Antrag zuzustimmen.

2.9.17 Antrag Gaby Meier, Sagengüetli 1, 8867 Niederurnen, betr. Zuweisung der Teil-Parzellen Nrn. 198 und 596 zur Dorfkerzone DK

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag im Auftrag von Wanger Investment AG, Seestrasse 187, 8820 Wädenswil, eingereicht:

Als stimm- und antragsberechtigte Einwohnerin der Gemeinde Glarus Nord stelle ich hiermit für die Wanger Investment AG, Seestrasse 187, 8820 Wädenswil, Eigentümerin der Liegenschaften Nr. 196, 197, 543 und 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, den folgenden Abänderungsantrag:

Es sei die Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, sowie die von der Liegenschaft Nr. 198, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, abzuparzellierenden und mit der Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, zu vereinigenden 11 m² neu der Dorfkerzone zuzuweisen.

Begründung der Antragstellerin

1. Die Unterzeichnete wohnt in Niederurnen und ist daher in der Gemeinde Glarus Nord stimm- und antragsberechtigt. Sie ist im Übrigen auch hinreichend bevollmächtigt.

2. Die Wanger Investement AG ist Eigentümerin der Liegenschaften Nr. 196, 197, 543 und 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord. Die Liegenschaften Nr. 196, 197 und Nr. 543 liegen heute in der Wohnzone 2 und künftig in der Dorfkerzone.

3. Der Antrag wird rechtzeitig gestellt (Frist bis 8. August 2020).

4. Vorliegend wird beantragt, dass auch die Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, sowie die von der Liegenschaft Nr. 198, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, abzuparzellierenden und mit der Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord zu vereinigenden 11 m² der Dorfkerzone, zuzuweisen sind.

5. Die Gemeinde Glarus Nord plant die Sanierung / Ausbau des Strandwegs (inkl. Werkleitungen) in Mühlehorn. Um den Strandweg im Bereich der Liegenschaften Nr. 196, 543 und 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, übersichtlicher und damit sicherer zu gestalten, ist eine Landabtretung zwischen der Gemeinde Glarus Nord und der Wanger Investement AG vorgesehen. Die Wanger Investment AG tritt der Gemeinde Glarus Nord insgesamt 2 m² Boden ab und gewährt dieser auf weiteren 17 m² Boden ein Fuss- und Fahrwegrecht.

Im Gegenzug tritt die Gemeinde Glarus Nord der Wanger Investment AG 11 m² Boden von der Liegenschaft Nr. 198 zur Arrondierung der Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, ab (vgl. beiliegender Situationsplan Landerwerb 1:200 der Marty Ingenieure AG vom 15.06.2020, die weiteren Unterlagen der Sanierung befinden sich bei der Gemeinde Glarus Nord und sind beizuziehen).

6. Damit die Fläche auf der Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, gesichert und weiterhin als Parkplatz genutzt werden kann, muss eine kleine Stützmauer errichtet werden. Damit kann verhindert werden, dass die parkierten Fahrzeuge in den Gehweg zur öffentlichen WC-Anlage abrutschen (vgl. beiliegende 5 Fotos, welche die Situation vor Ort zeigen).

Dafür ist die Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, sowie die von der Liegenschaft Nr. 198, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord, abzuparzellierenden und mit der

Liegenschaft Nr. 596, GB Mühlehorn, Gemeinde Glarus Nord zu vereinigenen 11 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu in die Dorfkernzone zuzuweisen. Ansonsten ist es der Wanger Investment AG nicht möglich, die erforderliche Stützmauer zu erstellen, da diese in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zonenkonform wäre. Damit würde aber auch die sicherere und übersichtlichere Gestaltung des Strandwegs in Mühlehorn verhindert.

Abbildung 1: Situationsplan Landerwerb 1:200 vom 15.06.2020
(Quelle: Antragstellerin)

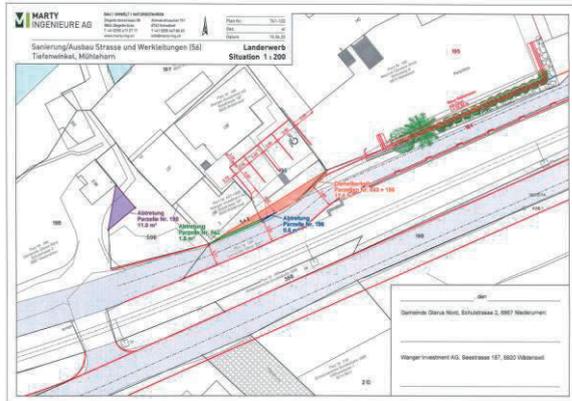


Abbildung 2: Situation vor Ort, Foto
(Quelle: Antragstellerin)



Abbildung 3: Situation vor Ort, Foto (Quelle: Antragstellerin)



Abbildung 4: Situation vor Ort, Foto (Quelle: Antragstellerin)

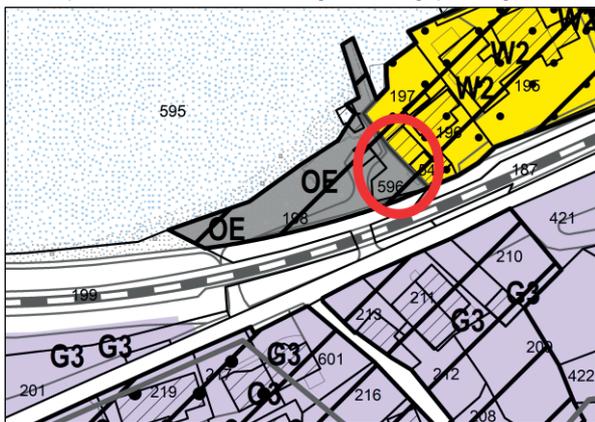


Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 596 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mühlehorn vom 14. Juni 1993 in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 596 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III.

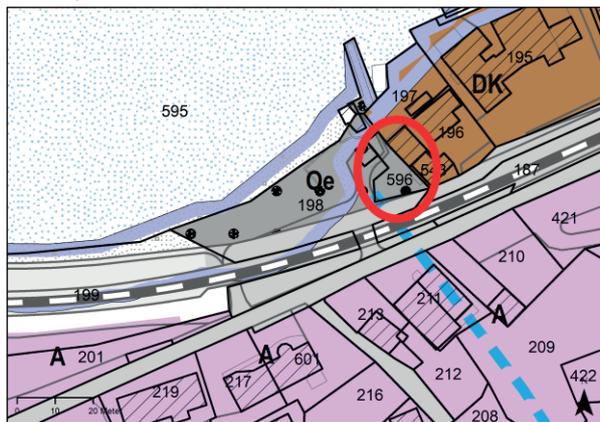
Die Parzelle Nr. 198 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mühlehorn vom 14. Juni 1993 in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen, in der Zone übriges Gemeindegebiet und im Gewässer. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 198 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III und in der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonenplanausschnitt NUP II



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat unterstützt den Antrag. Die Sanierung und der Ausbau des Strandweges liegen im öffentlichen Interesse. Da die Verhandlungen mit den Eigentümern der angrenzenden Parzellen erst während den letzten Wochen zum Abschluss gebracht werden konnten, war vor der Auflage der NUP II zuhanden der a.o. Gemeindeversammlung nicht klar, wie die Zonenkorrektur konkret erfolgen soll. Dies ist nun bekannt, entsprechend kann diese kleinflächige Anpassung vorgenommen werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, dem Antrag zuzustimmen.

2.9.18 Antrag Stefan Fischli-Fässler, Feld 37, 8752 Näfels, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 1305, Nr. 1306 und Nr. 61, GB Näfels, zur Landwirtschaftszone

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Es seien die Grundstücke Nr. 1305, Nr. 1306 und Nr. 61 südlich der Netstal Maschinen AG Näfels vollständig aus der Arbeitszone auszuzonen und der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zuzuweisen, so wie im Gemeinderichtplan (GRIP) vorgesehen.

Begründung des Antragstellers

Die Arbeitszonen der NUP II sind zu gross. Die Bauzonen sind in der Nutzungsplanung so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Sowohl das Amt für Bau und Umwelt als auch das Amt für Landwirtschaft haben errechnet, dass die Arbeitszonen zu gross dimensioniert wurden und dass diese zu reduzieren sind (vgl. Schreiben des Amtes für Bau und Umwelt an Gemeinde Glarus Nord vom 03.07.2019, Ziff. 8; Stellungnahme Amt für Landwirtschaft vom 30.04.2019, Ziff.8).

Der Gemeinderichtplan (GRIP) ist für die Behörden verbindlich. Gemäss dem noch jungen GRIP überschreitet jedoch die Arbeitszone der NUP II den durch die Gemeindeversammlung festgelegten Siedlungsbegrenzungsbereich erheblich.

Die Raumplanung zielt auf die Innenverdichtung ab und will die Zersiedlung stoppen. Baulücken im Baugebiet widersprechen diesen Zielen ebenso wie die Überbauung von neuen Flächen am Siedlungsrand. Deshalb müssten zuerst die Lücken im bestehenden Siedlungsgebiet geschlossen werden, bevor weiteres, fruchtbares Landwirtschaftsland am Siedlungsrand verbaut werden kann. Mit der Nichtbauzone "Zone für künftige bauliche Nutzung", namentlich auf den Grundstücken Nr. 817, 770, 121, 99, 98 und 1589 zementiert die NUP II jedoch gerade solche verpönten Baulücken. Diese müssten aber zuerst geschlossen werden, bevor am Siedlungsrand (insb. auf den Grundstücken Nr. 1305, Nr. 1306 und Nr. 61) neu gebaut werden dürfte. Dieses Vorgehen müsste sich auch in der NUP II zeigen, was aber nicht der Fall ist. Zudem müsste zuerst auch in den bestehenden Arbeitszonen verdichtet werden, bevor neue Arbeitszonen bebaut werden dürften. Durch die Beibehaltung der besagten Grundstücke in der Arbeitszone würde aber gerade die Schliessung der Baulücken verzögert und die Zersiedelung vorangetrieben. Das widerspricht den raumplanerischen Zielen.

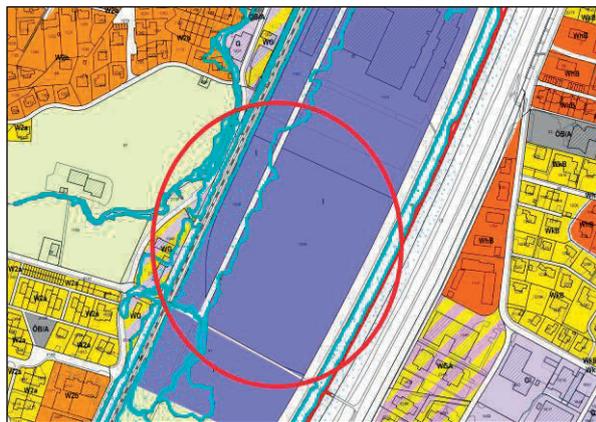
Aus all diesen Gründen beantrage ich die Grundstücke Nr. 1305, Nr. 1306 und Nr. 61 vollständig aus der Arbeitszone auszuzonen und wie im GRIP vorgesehen, der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzellen Nr. 1305 und Nr. 1306 liegen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Industriezone. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegen die Parzellen Nr. 1305 und Nr. 1306 in der Arbeitszone IV.

Der im Antrag angesprochene Teil der Parzelle Nr. 61 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Industriezone sowie in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse). Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt der im Antrag angesprochene Teil der Parzelle Nr. 61 in der Arbeitszone IV und in der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Industriezone

Zonenplanausschnitt NUP II



Arbeitszone IV

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die Zielsetzungen des RPG (kompakter Siedlungskörper, Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen) sämtliche grösseren nicht bebauten Flächen nach einheitlichen, raumplanerischen Kriterien auf ihre Eignung für die Zuweisung zum Baugebiet resp. Nichtbaugebiet untersucht.

Die Parzellen Nr. 1305, Nr. 1306 und Nr. 61 sind Teil der geltenden Gewerbe- und Industriezonen. Im Kantonalen Richtplan sind sie dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Im Gemeinderichtplan (GRIP) sind sie dem künftigen Nichtbaugebiet zugewiesen. Diese Zuweisung erfolgte im Rahmen des Gesamtkonzepts des GRIP, welcher in der Entwurfsfassung des Gemeinderats von 2014 noch umfangreiche Arbeitsplatzgebiete in Bilten und in Niederurnen vorsah. Die Gemeindeversammlung hat dieses Gesamtkonzept damals nicht unterstützt. Dies führte dazu, dass in der NUP ein neuer Modellansatz entwickelt werden musste. Dieser liegt nun vor. Gestützt auf eine umfassende Auslegeordnung wurden die Parzellen Nr. 1305, Nr. 1306 und Nr. 61 der Arbeitszone zugewiesen. Die in der NUP II ausgeschiedenen Arbeitszonen entsprechen dem auch aus Sicht des Kantons ausgewiesenen flächenmässigen Bedarf.

Dank der neuen Stichstrasse ist die verkehrstechnische Erschliessung ausserordentlich gut. Transporte könnten über die Stichstrasse ohne Umwege durch Dörfer abgewickelt werden. Für Mitarbeitende ist

das Areal ebenfalls gut erschlossen; insbesondere dank der Nähe zum Bahnhof und zu den Dörfern Näfels und Mollis.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.19 Antrag Kanton Glarus, Regierungsrat Rolf Widmer, Rathaus, 8750 Glarus, betr. Belassung der Parz. Nr. 1815, GB Mollis, in der Arbeitszone A

Antrag

Der Antragsteller mit Wohnsitz in Bilten hat folgenden Abänderungsantrag im Auftrag des Departements Finanzen und Gesundheit des Kantons Glarus eingereicht:

Es sei die NUP II, die Parzelle Nr. 1815, GB Mollis, betreffend, zurückzuweisen und es sei diese Parzelle in der "Arbeitszone IV" zu belassen.

Begründung des Antragstellers

Grundsätzliche Einschätzung

Seit Jahren koordiniert die Kontaktstelle für Wirtschaft zusammen mit den Gemeinden innerhalb eines gemeinsamen "Flächenmanagements" die Definition und Entwicklung von (strategischen) Entwicklungsschwerpunkten. Das gesamte Areal der Biäsche nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein: Es ist geeignet für flächenintensive Nutzungen. Seit mehreren Jahren treiben Kanton und Gemeinde dort gemeinsam die Entwicklung des Gebietes voran. Die ehemalige Gemeinde Mollis hat Grunderschliessungen im Umfang von über 5 Millionen Franken vorinvestiert, die momentan brachliegen. Im kantonalen Richtplanentwurf 2019 ist das Gebiet Biäsche ebenfalls als Entwicklungsschwerpunkt definiert, der unter der Federführung der Gemeinde zusammen mit dem Kanton entwickelt werden soll. Kantonaler und kommunaler Richtplan sollen bei der Definition der Entwicklungsschwerpunkte keine Widersprüche aufweisen.

Der Kanton Glarus ist Eigentümer der Parzelle Nr. 1815 GB Mollis in der Biäsche (27'000 m², östlich des Werkhofes Biäsche gelegen). Sie ist die einzige Industriebaulandfläche, über die der Kanton Glarus verfügt.

Gegenüber der öffentlichen Mitwirkung wurde die Parzelle in den Unterlagen zum Auflageverfahren von der "Arbeitszone IV" in die "Zone für künftige bauliche Nutzung" zurückgezont und wird damit dem Kanton als Bauland nicht mehr zur Verfügung stehen.

Sowohl im Gemeinderichtplan von 2014 als auch im provisorischen Richtplan des Kantons wurde der Standort jedoch als Arbeitsplatzgebiet behördenverbindlich festgelegt.

Die Parzelle ist vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Strasse). Sie hat ausserdem Potenzial für die Aufnahme von Fernwärme der KVA. Erschliessungskosten in der Höhe von Millionen von Franken werden durch die Rückzonung vernichtet.

Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass die Parzelle jederzeit wieder zurückgezont werden könne. Dies erfordert allerdings einen Beschluss der Gemeindeversammlung, was Zeit kostet und Unsicherheiten mit sich bringt. Zeitverluste und Unsicherheit sind Gift für künftige Investoren. Auch müsste bei einer späteren Rückzonung vermutlich eine Mehrwertabgabe geleistet werden, die zu Lasten des Verkaufspreises ginge. Derzeit sind zudem zwei konkrete Überbauungsprojekte für die Parzelle bekannt. Mit einer Zuweisung der Parzelle in die "Zone für künftige bauliche Nutzung" müssten die entsprechenden Projekte neu überdacht oder anderswo realisiert werden, in beiden Fällen mit möglicherweise nachteiligen Folgen für die Gemeinde Glarus Nord.

Gemäss der neusten Einschätzung (Wüest & Partner) aus dem Jahr 2019 liegt der Landwert für die Parzelle Nr. 1815, GB Mollis, bei rund 9,75 Millionen Franken. Durch die Zonenänderung resultierte ein massiver Wertverlust. Entschädigungsforderungen gegenüber der Gemeinde Glarus Nord wären daher zu prüfen und werden vorliegend ausdrücklich vorbehalten.

Wir zeigen Ihnen an, dass der vorliegende Abänderungsantrag an der entsprechenden Gemeindeversammlung (voraussichtlich 19.09.2020) durch Christian Zehnder, Mollis, Leiter Standortpromotion, vorgetragen werden wird und die vorliegenden kantonalen Interessen in diesem Rahmen durch ihn vertreten werden.

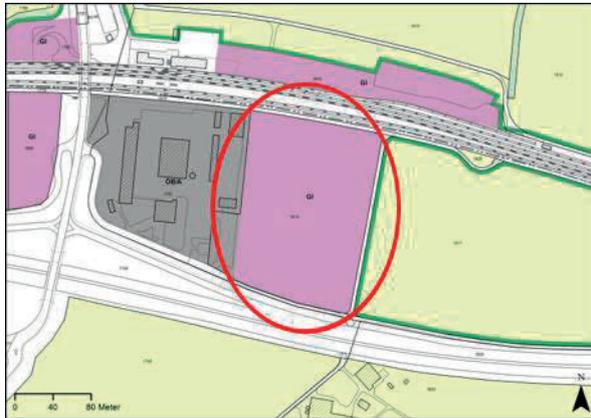
Abschliessend bedanken wir uns für die Kenntnisnahme unseres Anliegens, stehen bei allfälligen Fragen gerne zur Verfügung und unterbreiten Ihnen obenstehenden Antrag.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 1815 umfasst eine Fläche von 26'999 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Gewerbe und Industriezone (erhöhte Immissionen) (25'229 m²) und in der Zone öffentliche Bauten und Anlagen (1'770 m²).

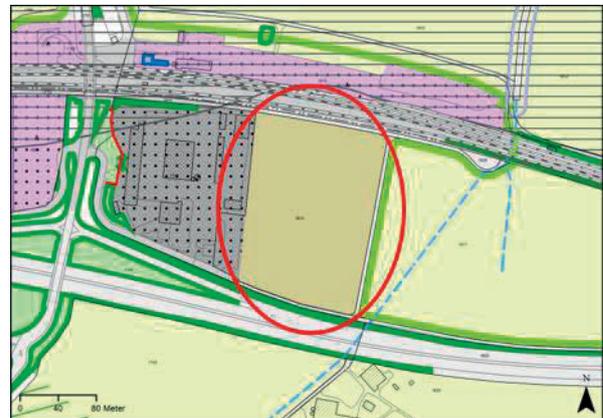
Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 1815 in der Zone für künftige bauliche Nutzung (25'229 m²) und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III (1'770 m²).

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



■ Gewerbe- und Industriezone

Zonenplanausschnitt NUP II



■ Zone für künftige bauliche Nutzung

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Parzelle Nr. 1815, Mollis, erfüllt die wesentlichen Kriterien für eine Nichteinzonung. So handelt es sich um eine grosse, unüberbaute Fläche in randständiger Lage ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Zudem ist die besagte Fläche im Gemeinderichtplan bereits als mögliches Etappierungsgebiet bezeichnet. Dem Koordinationsstand Festsetzung werden im KRIP 2019 nur diejenigen Bauzonenflächen zugewiesen, welche in der NUP II beschlossen und genehmigt werden. Die NUP II ist somit im Kanton Glarus massgebend für die Richtplanfestsetzungen betreffend das Siedlungsgebiet und nicht umgekehrt.

Die kantonalen Fachstellen haben im Rahmen der Vorprüfung eine Reduktion der Arbeitszonen gefordert. Dieser Forderung ist die Gemeinde unter anderem mit der Nichteinzonung des Grundstücks Nr. 1815 nachgekommen. Das Grundstück ist seit 2003 der Gewerbe- und Industriezone zugewiesen und bis heute, also während 17 Jahren, nicht überbaut worden. Der Gemeinderat weist an dieser Stelle darauf hin, dass aus dem Grundeigentum der Gemeinde insgesamt über 20 ha bisherige Bauzonenflächen (WMZ- und Arbeitszonenfläche) im Rahmen der NUP II nicht eingezont werden - mit der gleichen Begründung. Dies, um die Auswirkungen der Pflichtvorgaben der Bundesgesetzgebung mit den neuen, angepassten Regelungen zur Bauzonen dimensionierung für private Eigentümer zu minimieren. Die Nichteinzonung der randständig gelegenen Bauzonenreserve im Eigentum des Kantons Glarus ist in diesem Zusammenhang eine naheliegende Massnahme, die ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf private Eigentümer beiträgt und die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Zudem sind die getätigten Investitionen in die Erschliessung nicht verloren, sondern aufgeschoben, wenn in einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung das betroffene Grundstück Nr. 1815 dem Bedarf entsprechend eingezont wird.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.20 Antrag Christian Zehnder, Sonnenhof 12, 8753 Mollis, betr. Belassung der Parz. Nr. 1815, GB Mollis, in der Arbeitszone A

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Die Parzelle 1815 Grundbuch Mollis (27'000 m², östlich des Werkhofes Biäsche gelegen) solle in der Arbeitszone IV verbleiben und nicht wie in der NUP II vorgesehen in die Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) zurückgestuft werden.

Begründung des Antragstellers

Das gesamte Areal der Biäsche nimmt im Kanton Glarus eine Schlüsselrolle in der Bereitstellung grösserer baureifer Standorte ein. Es eignet sich für flächen- und emissionsintensive Nutzungen. Sowohl im Gemeinderichtplan von 2014 als auch im provisorischen Richtplan des Kantons wurde der Standort als Arbeitsplatzgebiet behördenverbindlich festgelegt. Kantonaler und kommunaler Richtplan sollen bei der Definition der Entwicklungsschwerpunkte keine Widersprüche aufweisen.

Die Parzelle 1815 ist im Besitz des Kantons Glarus und damit der Stimmbevölkerung. Sie ist heute die einzige Industriebaulandfläche, über die der Kanton Glarus noch verfügt.

Die ehemalige Gemeinde Mollis hat in den Nullerjahren Grunderschliessungen im Umfang von über 5 Millionen Franken vorgenommen. Deshalb ist die Parzelle heute vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Strasse). Sie hat ausserdem Potenzial für die Aufnahme von Fernwärme der KVA. Es gibt immer wieder interessierte Investoren für diese Parzelle. Eine allfällige spätere Wieder-Aufzoning aufgrund eines konkreten Bauvorhabens würde einen neuerlichen Beschluss der Gemeindeversammlung erfordern, was Zeitverluste von rund einem Jahr sowie Kosten und Unsicherheiten mit sich bringt. Zeitverluste und Unsicherheit sind schlecht für Investoren, was die Realisierung künftiger Bauprojekte an diesem Standort eher unwahrscheinlich erscheinen lässt. Durch die Rückzoning würden demzufolge nicht nur die gesamten Vorinvestitionen in der Höhe von 5 Millionen Franken vernichtet, sondern auch künftige Entwicklungsmöglichkeiten in Glarus Nord beschnitten.

Gemäss einer externen Preisschätzung aus dem Jahr 2019 beträgt der Landwert der Parzelle Nr. 1815 rund 9,75 Millionen Franken. Durch die geplante Zonenänderung würde zusätzlich zu den gesunkenen Investitionen ein massiver direkter Wertverlust resultieren. Entschädigungsforderungen des Kantons gegenüber der Gemeinde Glarus Nord sind daher mit Sicherheit zu erwarten.

Aus all diesen Gründen ersuche ich Sie höflich, meinen Änderungsantrag gutzuheissen und die Parzelle Nr. 1815, Grundbuch Mollis, in der Arbeitszone IV zu belassen und der Gemeinde Glarus Nord ihre Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus Informationsplan Ein-, Aus- und Umzonungen 1: 2'500 Biäsche (Quelle: Antragsteller)



Abbildung: Revision Ortsplanung - Ein-, Aus- und Umzonung in der Biäsche

Betroffene Festlegung in der NUP II

entsprechend dem Antrag von Rolf Widmer für den Kanton Glarus (Antrag 2.9.19)

Stellungnahme des Gemeinderates

entsprechend dem Antrag von Rolf Widmer für den Kanton Glarus (Antrag 2.9.19)

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.21 Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 1815, GB Mollis, in die Landwirtschaftszone

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Antrag zur Arbeitsplatzzone: Parzelle 1815 Grundbuch Mollis/Biäsche zukünftige bauliche Nutzung ist der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

Begründung des Antragstellers

Die Parzelle 1815 liegt südlich der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen und grenzt an eine Landschafts-Schutzzone. Sie ist weiter zonenplanerisch als Arbeitsplatzgebiet isoliert von der übrigen Arbeitsplatzzone in der Biäsche anzusehen. Die Überführung in die Landwirtschaftszone würde einen schonenderen Übergang vom Baugebiet zu einer Schutzzone gewährleisten. Bei dieser Fläche ist nicht ersichtlich, warum sie im Baugebiet planerisch als Zone für künftige bauliche Nutzung zugeordnet wird, oder ob hier auf die Besitzesverhältnisse Rücksicht genommen wurde. Der Kanton als Besitzer dieser Parzelle hat seinen Obolus an den grossen Rückzonungen zu leisten.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 1815 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Gewerbe- und Industriezone (erhöhte Immissionen) und in der Zone Öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 1815 in der Zone für künftige bauliche Nutzung und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III. (Siehe Antrag 2.9.19)

Stellungnahme des Gemeinderates

Gegenüber den geltenden Ortsplanungen mussten Arbeitszonen reduziert werden, damit deren Ausdehnung RPG-konform ist. Dabei mussten auch geeignete Flächen, die bisher einer Gewerbe-, Industrie- oder Arbeitszone zugeteilt waren, einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Aufgrund dieser Ausgangslage und unter Berücksichtigung der Festlegungen im Gemeinderichtplan sowie mit Blick auf die nächste Nutzungsplanperiode von 10 - 15 Jahren ist es planungsrechtlich richtig, das Grundstück Nr. 1815 der Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuordnen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.22 Antrag Esther Zimmermann Grob, Seefleichenstrasse 28, 8753 Mollis, Hansueli und Manuela Taryn Lutz, Seefleichenstrasse 2, 8753 Mollis, Frank Eberhard, Känelstrasse 4, 8753 Mollis, betr. Anpassung Baureglement Art. 9

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Für die Parzellen 1752, 2236, 2263 (Anm. Gemeinde: 2363), 2401, 2425, 2422, 1753 ist die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf 9.0 m festzulegen. Die Zone ist entsprechend zu kennzeichnen und das Baureglement entsprechend anzupassen gemäss beiliegendem Entwurf.

Begründung der Antragstellenden

Nördlich dieser Parzellen besteht eine gemischte Zone Wohnen und Arbeiten, neu als Dorfzone Ebene definiert.

An der Gemeindeversammlung vom 22.06.2018 wurde beschlossen, die maximale Gebäudehöhe in der Zone 4d (zwischen Eisenbahn und Autobahn) auf 22 m zu erhöhen.

Im neuen Zonenplan wurde bei der damaligen Zone 4c (nördlich der Eisenbahn) nun die Gebäudehöhe ebenfalls erhöht und zwar durch Definition der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 22 m. Mit der maximal erlaubten Dacherrhöhung von 2.75 m ergibt dies neu eine maximale Gebäudehöhe von 24.75 m.

Dies stellt eine beträchtliche Verminderung der Wohn- und Arbeitsqualität dar und führt ausserdem zu einer Verminderung der Gebäudewerte. Dies widerspricht dem im Bulletin aufgeführten Ziel der Steigerung der Lebensqualität. Die Sonneneinstrahlung auf die Gebäude in der neuen Dorfzone Ebene ist im Winter so stark eingeschränkt, dass z.B. die Südfassade der Biäsche über mehrere Monate kein

Sonnenlicht mehr hat. Ausserdem wird auch die Sicht auf die Umgebung absolut verhindert. Siehe Zeichnung im Anhang.

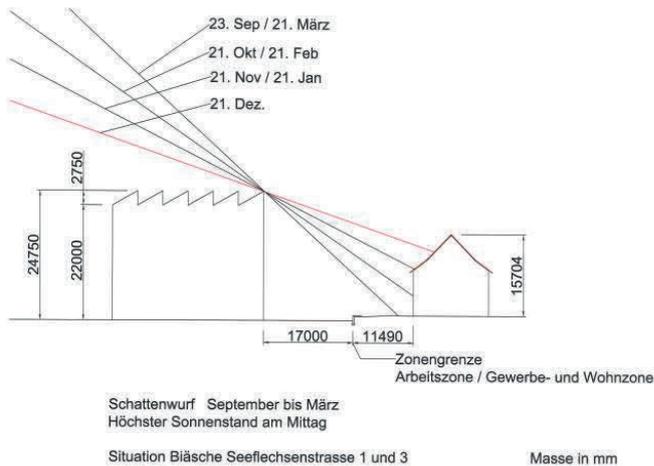
Abbildung 1: Auszug aus dem BauR (Quelle: Antragstellende)

Baureglement Glarus Nord

Art. 9 Art und Mass der Nutzungen in den Bauzonen

Bauzone			ES	Flächenanteile der anrechenbaren Grundstücksfläche nach Art 57 BauV (Art. 25)			Bauweise	Masse Bauhauptkörper (Art. 22)			
Zonenname	Abkürzung	Artikel BauR		gemäss LSV	oberird. bebaut max.	verändert max.		unverändert min.	geschlossene Bauweise	max. Gesamtgebäuelänge	traufseitige Fassadenhöhe (Fh)
Arbeitszone	A	Art. 16	III	-	-	-	erlaubt	-	9	4	6
			IV	-	-	-	erlaubt	-	22	4	6

Abbildung 2: Situation Biäsche Seeflechenstrasse 1 und 3, Schattenwurf (Quelle: Antragstellende)



Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzellen Nrn. 1753, 2363, 2401, 2422, 2425 liegen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 in der Gewerbe und Industriezone (erhöhten Immissionen). Die Parzelle Nr. 1752 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Wohn- und Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe. Die Parzelle Nr. 2236 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Wohnzone, 2. Erschliessungsetappe.

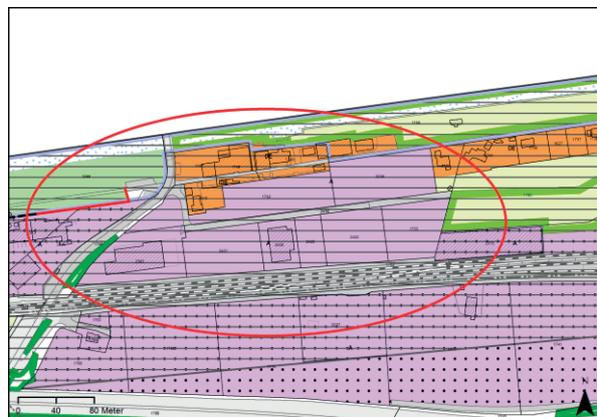
Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegen die Parzellen Nrn. 1752, 1753, 2236, 2363, 2401, 2422, 2425 in der Arbeitszone III.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



- Wohnzone 2. Erschliessungsetappe
- Wohn- und Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe
- Gewerbe- und Industriezone

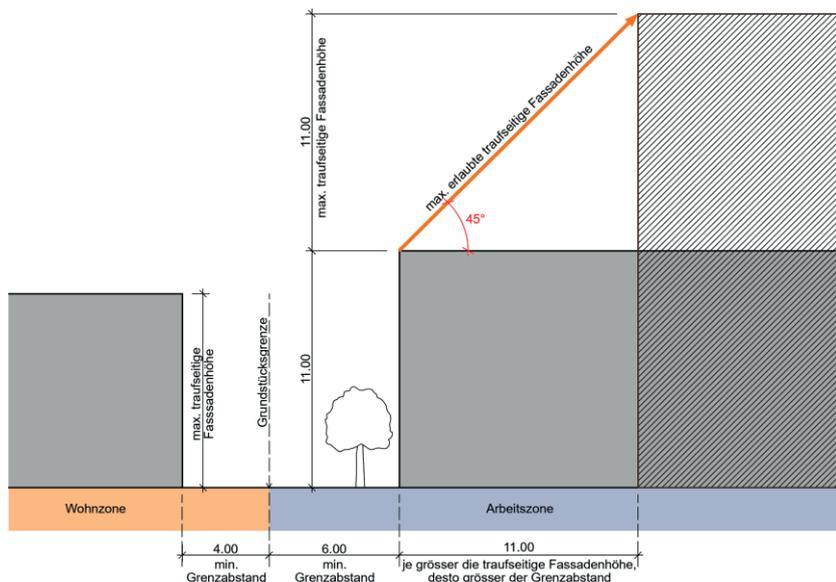
Zonenplanausschnitt NUP II



- Arbeitszone III

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet die beiden Regelungen in den Ziffern 3 und 4 des Art. 16 im BauR als hinreichende Bestimmungen, um benachbarte Gebäude vor übermässigem Schattenwurf und Einfluss durch die Gebäude der Arbeitszone zu schützen. So ist in Arbeitszonen gegenüber anderen Zonen ein Grenzabstand von 6m einzuhalten. Wird eine traufseitige Fassadenhöhe von über 11m realisiert, hat das Gebäude um die Mehrhöhe zurückzurücken. Dies stellt sicher, dass sich der Schattenwurf bei einer Höhe von über 11m für die Nachbarparzelle nicht vergrössert.



Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass damit der Bauherr in der Projektierung dazu aufgefordert wird, die Bebauung entsprechend der geplanten Nutzung zu optimieren und für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu sorgen. Gebäude mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von über 11m führen zu einer Reduktion der bebaubaren Parzellenfläche. Somit gibt es im Grenzbereich zu anderen Bauzonen keinen Anreiz, hoch zu bauen. Ist der Bauherr jedoch aus betrieblichen Gründen auf eine bestimmte traufseitige Fassadenhöhe angewiesen, kann diese mit einer entsprechenden Vergrösserung des Grenzabstands realisiert werden. Das System ist in sich sehr flexibel und gut handhabbar. Der Gemeinderat rät daher von der Festlegung von speziellen Höhenbestimmungen für die Arbeitszone in diesem Gebiet ab. Zudem ist eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 9m für eine Arbeitszone zu gering.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.23 Antrag Niederer Autobetrieb AG, Ros (Rosmarie) Niederer-Grimm und Kristin Niederer, Kerenzbergstrasse 74, 8757 Filzbach, betr. Zuweisung der Parz. Nr. 768, GB Mollis, zur Arbeitszone A

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Im Namen der Niederer Autobetrieb AG, Filzbach, stellen wir zuhanden der Gemeindeversammlung vom 18.09.2020 betreffend der traktandierten NUP II den Antrag, die auf der Parzelle Nr. 768, GB Mollis, (Zonenplan Nutzung Näfels/Mollis) wie folgt abzuändern.

Antrag:

Die Parzelle Nr. 768; GB Mollis, soll anstelle der vollständigen Zuteilung der ca. 12'500 m² grossen Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (gem. NUP II), mit mindestens 5000 m² im nördlichen Teil neu der Arbeitszone zugeteilt werden.

Begründung der Antragstellenden

Die Niederer Autobetrieb AG mit Betriebsstandort in Filzbach und Ennenda stellt im Auftrag des Lizenznehmers für den Kanton Glarus, der PostAuto AG (Vergabeabsicht des Bundesamtes BAV und

des Kantons Glarus vom 11. September 2018) die Infrastruktur und den Betrieb des öffentlichen Linienbusverkehrs im Glarnerland sicher. Die Unternehmung beschäftigt 40 Mitarbeitende.

Obwohl die Vergabeabsicht noch im prozessualen Verfahren liegt, plant die Niederer Autobetrieb AG, zwecks nachhaltiger Optimierung der betrieblichen Prozesse und Sicherstellung des Fahrtenauftrages für die PostAuto AG, einen Standortwechsel (heute Filzbach) sowie den Zusammenzug der dezentralen Standorte (heute Ennenda) in die Talebene der Gemeinde Glarus Nord. Dabei ist die optimale Verkehrsanbindung für die Standortwahl des Linienbusbetriebes von entscheidender Bedeutung.

Die Verschiebung an einen möglichst zentralen Standort der Infrastruktur für den öffentlichen Linienbusverkehr liegt im breiten öffentlichen Interesse. Es optimiert die Einsatzpläne und Fahrkilometer (Leerfahrten) der eingesetzten Linienbusse, optimiert damit Kosten für den Betrieb und leistet dazu einen nicht unwesentlichen Beitrag an die Umwelt. Zudem liegt der Standort ausserhalb bewohnter Gebiete inmitten des Industriegebietes Näfels Nord. In der ganzen Gemeinde Glarus Nord bietet sich nach Prüfung keine gleichwertige Alternative.

Der Standort der Parzelle Nr. 768, GB Mollis, liegt zentral in der Gemeinde Glarus Nord, unmittelbar beim Bahnhof Näfels-Mollis. Er ist mit der neu erstellten Teilumfahrung Näfels für die Bedienung sämtlicher Linien verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. In der NUP I ist deswegen diese Parzelle dazumal der Arbeitszone zugeteilt worden.

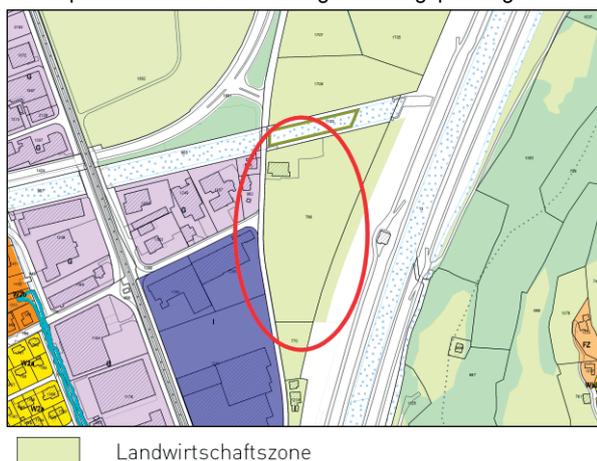
Es ist im obersten Interesse der Gemeinde, beste Voraussetzungen für den öffentlichen Verkehr zu schaffen. Die vollumfängliche Sicherung dieser Parzelle mittels der neu geplanten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist aus Sicht der längerfristigen Absichten der Gemeinde (beispielsweise zentraler Werkhof) nachvollziehbar. Aus diesem Grunde begrenzt sich der gestellte Änderungsantrag auf die mindestens 5000 m². Damit sind die längerfristigen Interessen der Gemeinde auf der Pazelle 768 mit den noch verbleibenden ca. 7000 m² in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach wie vor sichergestellt.

Die Firma Niederer Autobetrieb AG bittet den Gemeinderat, den Änderungsantrag in positivem Sinne zu prüfen und der Gemeindeversammlung entsprechend vorzulegen.

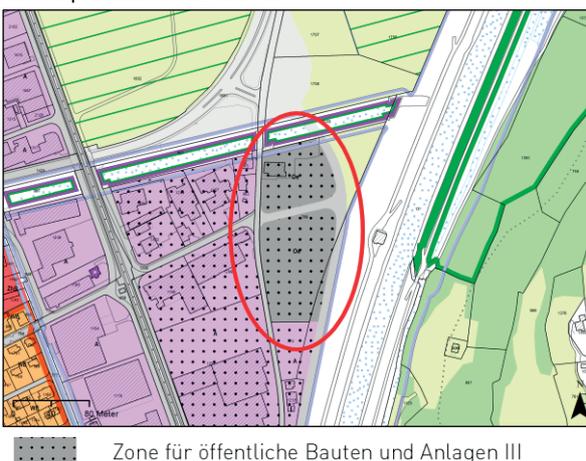
Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 768 liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis vom 18. Juni 2002 grösstenteils in der Landwirtschafts- und Alpwirtschaftszone und zu einem kleinen Teil in der Zone übriges Gemeindegebiet. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 768 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III, in der Landwirtschaftszone und in der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



Stellungnahme des Gemeinderates

Die Fläche zwischen der neuen Stichstrasse und der bestehenden Arbeitszone an der Schwärzistrasse wird in der NUP II der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Die Gemeinde erachtet diese Fläche, die vollständig im Eigentum der Gemeinde liegt, für die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen

an zentraler Lage als strategisch bedeutend. So ist an diesem Standort der Bau eines zentralen Werkhofes für die Gemeinde vorgesehen. Zum heutigen Zeitpunkt ist eine Abspaltung gewisser Flächen aus Sicht der Gemeinde undenkbar, da diese die langfristigen Entwicklungsplanungen der Gemeinde gefährdet.

Der Gemeinderat unterstützt die Bestrebungen der Niederer Autobetrieb AG, den Betrieb zu optimieren. Der Gemeinderat ist jedoch der Auffassung, dass in den vorgesehenen Arbeitszonen nach NUP II genügend geeignete Standortoptionen für die Niederer Autobetriebe AG im Talboden von Glarus Nord vorhanden sind. Die in der NUP II ausgeschiedenen Arbeitszonen entsprechen dem ausgewiesenen flächenmässigen Bedarf. Eine weitere Einzonung in die Arbeitszone würde diese Bilanz negativ beeinflussen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.9.24 Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Anpassung Plandarstellung bei Dorfkernzone und Dorfzone / Ergänzung Baureglement Art. 9 / Anpassung Baureglement Art. 11 und Art. 12

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Wohnqualität fördern statt unnötige Lärmbelastung überall im Dorf erlauben

Antrag mit Anpassungen in Art. 9, 11, 12 und Planbezeichnung bei Dorfkern- und Dorfzonen:

Es soll im Plan (z.B. Punktierung wie bei Zonen mit öffentlichen Bauten und Arbeitszonen) und in der Tabelle im Art. 9 die Empfindlichkeitsstufe LSV II (= nicht störende Betriebe) bei Dorfkernzonen und Dorfzonen ergänzt werden. Die Zonenbeschreibungen in Art. 11 Dorfkernzone und Art. 12 Dorfzonen sollen diesbezüglich angepasst werden.

Genauerer Anpassungsauftrag:

Um nicht Wohnliegenschaften in der Dorfkernzone (DK) und Dorfzonen (DH, DE) unnötig abzuwerten, soll LSV II vorherrschend sein. Dies betrifft v.a. Gebiete mit Tempo 30 Strassen, wo in Zukunft keine verkehrsintensiven Betriebe gefördert werden sollen, LSV III (= mässig störende und mässig verkehrsintensive Betriebe) soll gezielt erlaubt sein, um Schlafdörfer zu verhindern, aber beschränkt auf Gebiete und Liegenschaften z.B. entlang der "Hauptstrassen", wo Restaurants und Einkaufsläden etc. liegen und mässige Störungen wegen Anlieferungen und Kundenverkehr notwendig sind. Begründete Gebiete im Dorfkern, die belebt sein sollen (Dorfkernplätze etc.), sollen auch mit LSV III bezeichnet werden. Die Unterscheidung zwischen LSV II + III sind im Plan zu bezeichnen, damit nicht überall in der Dorfkernzone und in Dorfzonen lärmige und verkehrsintensive Betriebe entstehen können und zeitgleich reine Schlafdörfer verhindert werden. Bei Lärmproblemen in Wohngebieten kann der Gemeinderat dadurch besser handeln.

Begründung der Antragstellerin

Dieser Antrag ist wichtig für die Erhaltung der Wohnqualität und stärkt die Attraktivität von Glarus Nord. So kann auch das Ziel des Gemeinderates, die Belebung der Dörfer, gut erfüllt werden, ohne dass der Gemeinderat neue ruhestörende Entwicklungen, welche die Wohnliegenschaften der Nachbarn abwerten, zulassen muss oder bei Problemen keine Lärmsanierungen einfordern kann. Gegen kurze Wege zwischen Wohnort, Arbeit und Freizeit und lebendige Dörfer mit Restaurants und Läden im Zentrum ist sicher nichts einzuwenden. Mit unserem Antrag sind in den Dörfern nicht störende Betriebe beispielsweise kleinere, kaufmännische Betriebe überall erlaubt. Hingegen sollen mässig störende Gewerbebetriebe sich primär in den Arbeitszonen weiterentwickeln und in Dorfkern- und Dorfzonen nur gezielt entlang den wichtigen Strassen oder ausgewählten Gebieten. Denn wir wollen keine neuen mässig störenden und verkehrsintensiven Betriebe in allen Wohnquartieren im Dorf generell zulassen, sondern nur dort, wo es einen Bedarf gibt (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten etc.). Sonst werten wir ohne Grund die Liegenschaften der Nachbarschaft ab, was volkswirtschaftlich unsinnig ist. Es kommt dazu, dass die Strasseninfrastruktur vielerorts, z.B. in alten Dorfteilen - eben Dorfkernzonen von Näfels, Mollis, Oberurnen, Niederurnen gar keinen mässigen intensiven Verkehr zulässt, ohne dass es teure Infrastrukturkosten nach sich zieht. Die Empfindlichkeitsstufe LSV III generell in den Wohngebieten, wo seit ein paar Jahren Tempo 30 Zonen eingeführt wurde, erachten wir nicht als sinnvoll.

Gemäss Vorlage könnte die Gemeinde bei lärmigen Betrieben in den oben erwähnten Zonen und bei dauernden Lärmproblemen nicht handeln, was zweifellos zu Streitigkeiten mit der Anwohnerschaft

führen wird. Das gilt es mit einer räumlichen Festlegung zu vermeiden (dort, wo es gebraucht wird, aber nicht dort, wo es schadet). Es erleichtert den Vollzug und spart Kosten bei der Verwaltung. Gleichzeitig ist die Besitzstandswahrung von einzelnen, traditionellen Betrieben garantiert.

Deshalb ist das generelle Erlauben von mässigen Störungen LSV III, wie es die Vorlage vorschlägt, unnötig für Gewerbe und lebendige Dörfer, störend für die Wohngebiete und ausserdem für die Entwicklung von Glarus Nord raumplanerisch schlecht.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Dorf kern- und Dorfzonen werden in der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) den ES III (mässig störende Betriebe zulässig) zugeordnet. In den Wohnzonen gilt grundsätzlich die ES II (keine störenden Betriebe zulässig) und nur im Falle der Wohnzone dicht teilweise die ES III.

Stellungnahme des Gemeinderates

Eine generelle Zuweisung der Dorf kernzonen und Dorfzonen zur ES II ist nicht sinnvoll. Diese Zonen umfassen mehrheitlich Kerngebiete oder kernnahe Gebiete, die lärmvorbekastet sind, bspw. entlang von Eisenbahnlinien, Kantonsstrassen und ähnlichem, aber auch im Umfeld von Arbeitszonen liegen. Zudem bestehen in diesen Zonen Betriebe oder Nutzungen, die den Anforderungen einer ES II nicht gerecht werden.

Antragstellende und Gemeinderat sind sich wohl einig, dass mit der Ortsplanung differenzierte Voraussetzungen geschaffen werden sollen, so dass sich belebte Dorfkerne, wo Arbeiten und Wohnen nebeneinander stattfinden kann, entwickeln können. Dieses Ziel wird mit dem Vorschlag für die NUP II erreicht. Mit einer grossflächigen Ausrichtung auf Wohnquartiere, in welchen ausschliesslich nicht störende Nutzungen zulässig sein sollen, kann dieses Ziel hingegen nicht erreicht werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.10 Mehrwertabgabe und Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Nach eidgenössischem und kantonalem Recht sind Gemeinden verpflichtet, insbesondere für Neuzuweisungen zu einer Bau-, Abbau- oder Deponiezone oder wesentliche Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einzuführen. Diese Vorgaben setzt Glarus Nord im Rahmen der NUP II um und definiert im Baureglement den Mehrwertabgabesatz sowie die entsprechenden Abgabebetstände.

Grundeigentümer, welche durch raumplanerische Massnahmen erhebliche Vorteile erzielen, haben gemäss Gesetz eine Mehrwertabgabe zugunsten der Allgemeinheit zu entrichten. Die Mehrwertabgabe wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahmen berechnet. Die Mehrwertabgabe wird aber erst fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung realisiert wird. Die Gemeinde hat alle betroffenen Grundeigentümer über den Sachverhalt informiert. Ihnen wird nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung das rechtliche Gehör gewährt, bevor die Mehrwertabgabe verfügt wird.

Der Kanton hat anlässlich der Landsgemeinde 2017 das Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) revidiert und dieses per 01. Juli 2018 in Kraft gesetzt. Die Baulandverfügbarkeit wurde dabei umfassend geregelt. Die Gemeinde ist gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 15 und 15a verpflichtet, für erstmalige bundesrechtskonforme Einzonungen die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen. Um auf generelle Bestimmungen im Baureglement verzichten zu können, regelt die Gemeinde die Baulandverfügbarkeit mit den betroffenen Grundeigentümern auf vertraglicher Basis.

Insgesamt sind 15 Anträge zu diesen beiden Themen eingegangen. Acht davon betreffen die in Artikel 8 des BauR festgelegten Abgabesätze für die Mehrwertabgaben, fünf Anträge fordern eine Präzisierung der Methodik zur Erhebung der Mehrwerte, teils in Form von Ergänzungen im Baureglement, teils durch Schaffung eines separaten Reglements. Zwei Anträge betreffen die Sicherung der Baulandverfügbarkeit und fordern eine Präzisierung im Baureglement.

2.10.1 Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Änderung Baureglement Art. 8

Antrag

Die Antragstellerin hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Art. 8 Ziff. 1: Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt einheitlich 20%.

Antrag 2:

Weitere Präzisierungen zur Mehrwertabgabe

Abänderungsantrag:

Abschnitt B = Mehrwertabgabe

- Neuer Art. 9 „Berechnung des Mehrwerts“ Abs 1: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.
- Neuer Art. 9 Abs. 2: die Anpassung der Zonennamen und Nutzungsmasse im Baureglement begründen keine Mehrwertabgaben.
- Neuer Art. 9 Abs. 3 lit a: Der Gemeinderat bestimmt jeweils zu Beginn einer Legislatur einen Pool von natürlichen Personen als kommunale Schätzungsexperten. Diese Personen müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.
- Neuer Art. 9 Abs. 3 lit b: Das Verzeichnis der so zugelassenen Schätzungsexperten ist in geeigneter Weise zu veröffentlichen.
- Neuer Art. 9 Abs. 4 lit a: Die Gemeinde und der jeweilige Grundeigentümer bezeichnen aus dem Pool der Schätzungsexperten je eine Person nach freier Wahl.
- Neuer Art. 9 Abs. 4 lit b: Die Gemeinde beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Experten mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die beiden Bewertungen sind den Parteien zeitgleich zu eröffnen.
- Neuer Art. 9 Abs. 4 lit c: Der mathematische Mittelwert der beiden errechneten Mehrwerte gilt als erzielter planungsbedingter Mehrwert.

- Neuer Art. 9 Abs. 4 lit d: Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, holt die Gemeinde ein Drittgutachten ein.
- Neuer Art. 9 Abs. 4 lit e: Als starke Abweichung gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schätzung:
 - bei einem Mehrwert bis CHF 200'000 50%
 - bei einem Mehrwert von CHF 200'001 bis CHF 1'000'000 35%
 - bei einem Mehrwert von über CHF 1'000'000 20%.
- Neuer Art. 10 „Kosten des Schätzungsverfahrens“: Die Kosten der Schätzungsverfahren werden aus dem durch die Mehrwertabgabe geäufteten Fonds bezahlt.
- Neuer Art. 11 Abs. 1 „Verwendung der Erträge“: Die Erträge aus der Mehrwertabgabe werden in einem separaten Fonds geführt, welcher zu bilanzieren ist.
- Neuer Art. 11 Abs. 2: Die Verfahrenskosten werden dem Fonds belastet.
- Neuer Art. 12 „Rechenschaftsablage“: die durch den Gemeinderat abgeschlossenen Verträge gem. Art. 33h RBG werden jährlich der GPK zur Einsichtnahme unterbreitet.

Begründung der Antragstellerin

Antrag 1

Das eidgenössische und kantonale Recht schreibt eine Mindestabgabe von 20% vor. Es ist nicht einzusehen, wieso die Gemeinde Glarus Nord diesen Satz um die Hälfte auf 30% erhöhen soll, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Glarus diese ebenfalls auf 20% festgelegt hat und Glarus Süd auch mit 20% plant. Zudem ist auch in den Nachbarkantonen Schwyz und St. Gallen die Mehrwertabgabe auf 20% festgelegt. Es ist zu verhindern, dass Glarus Nord dadurch Standortnachteile erfährt. Der Gemeinderat liefert keine Begründung, wieso in Glarus Nord eine Abgabe über dem gesetzlichen Minimum notwendig ist. Da die Gemeinde wohl keine grossen Entschädigungen wegen Auszonungen im NUP II bezahlen muss, bedeutet die überhöhte Mehrwertabgabe eine Art "Steuern auf Vorrat" und dies ist abzulehnen.

Antrag 2:

Die vorliegende Regelung im Baureglement ist ungenügend und lückenhaft und bedarf Präzisierungen. Die Mehrwertabgabe ist von solcher Tragweite für die Betroffenen, dass die Details zum Prozedere durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden sollen, damit die Bürgerinnen und Bürger auch entsprechend Einfluss nehmen können. So ist zum Beispiel weder geregelt, wer die Schätzungen durchführt, nach welchen Bewertungsgrundsätzen und Verfahren diese erfolgen und wer die Kosten der Schätzungen zu tragen hat. Im übrigen ist auch völlig unklar, wie die Erträge verbucht werden. Nur mit Regelung dieser Punkte kann Willkür bei der Bemessung der Mehrwertabgabe ausgeschlossen und eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer und Transparenz gegenüber den Abgabepflichtigen sichergestellt werden.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Ziff. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts. Regelungen zur Berechnung der Mehrwertabgabe werden in Art. 8 BauR nicht getroffen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabetatbestände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabetatbestände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabesätze festzulegen.

Die Mehrwertabgabe muss angemessen sein. Insbesondere im Falle der erstmalig RPG-konformen Einzonungen ist ein Abgabesatz von 20%, was dem bundesrechtlichen Minimum entspricht, im Vergleich zu Sondernutzungsplanungen nicht angemessen. Bei Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde weitere Anforderungen stellen, die über die Regelbauweise hinaus gehen. Zudem werden mit der Sondernutzung selbst Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Darum gilt bei Sondernutzungsplänen der Abgabesatz von 25%, bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein erhöhter Satz von 30%.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass Grundeigentümern, deren Grundstücke im Zuge der Revision der Nutzungsplanung erstmalig RPG-konform eingezont werden, gegenüber denjenigen, deren

Grundstücke einer Nichtbauzone zugewiesen werden, erhebliche Vorteile erwachsen. Mit der Erhöhung der Mehrwertabgabe auf 30% wird diese Ungleichbehandlung entschärft. Die Gemeinde Glarus Nord erfährt durch die Mehrwertabgabe von 30% keine Standortnachteile. Die Mehrwertabgabe schmälert lediglich den Wertsteigerungsgewinn der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Nutzungsplanung. Mittel- bis langfristig kann die Standortqualität der Gemeinde Glarus Nord aufgrund der Erträge aus der Mehrwertabgabe sogar gesteigert werden, da diese gemäss Art. 33m RBG unter anderem auch für Massnahmen der Raumplanung im Sinne des Raumplanungsgesetzes verwendet werden dürfen.

Antrag 2:

Der Sachbereich der Mehrwertabgabe (Fälligkeit, Verwendung dieser Abgaben etc.) ist im übergeordneten Recht umfassend und abschliessend geregelt. Er bedarf keiner weiteren Spezifikation auf Ebene Baureglement. Mit Art. 8 BauR nimmt sich die Gemeinde der Frage der Prozentwerte für die Mehrwertabgabe an. Sollten dennoch Ergänzungen oder Spezifikationen als erforderlich erachtet werden, können diese in einem separaten, ebenfalls von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement geregelt werden. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat auf eine Ergänzung im Baureglement mit einem neuen Art. 9 gemäss Antrag zu verzichten. Zu den einzelnen Teilanträgen folgendes:

Neuer Art. 9 BauR "Berechnung des Mehrwerts" Abs 1: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

Dies ist bereits im übergeordneten Recht abschliessend geregelt (Art. 33f Abs. 1 RBG).

Neuer Art. 9 Abs 2 BauR: Die Anpassung der Zonennamen und Nutzungsmasse im Baureglement begründen keine Mehrwertabgaben.

Auch diesbezüglich sind Regelungen im kantonalen Recht vorhanden (Art. 33b Abs. 4 RBG). Diese Anpassungen, welche im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung II erfolgen, werden vom Gemeinderat nicht als mehrwertabgabepflichtige Tatbestände klassiert.

Neuer Art. 9 Abs. 3 lit a BauR: Der Gemeinderat bestimmt jeweils zu Beginn einer Legislatur einen Pool von natürlichen Personen als kommunale Schätzungsexperten. Diese Personen müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.

Die Definition von Bewertungsexperten für die Ermittlung der Mehrwertabgabe ist nicht zielführend. Der Pool von Bewertungsexperten müsste dabei so umfangreich ausfallen, dass auch alle Spezialobjekte mit einem auf diesem Gebiet erfahrenen Experten abgedeckt werden könnten. Der Gemeinderat muss die Freiheit haben, einen jeweils geeigneten Experten beiziehen zu können. So bedarf bspw. eine Bewertung für einen Gastronomiebetrieb über Fachkenntnis und Erfahrung im Bereich der entsprechenden Liegenschaften. Die Liste der denkbaren Spezialobjekte ist entsprechend umfangreich. Zudem gibt es durchaus fachlich kompetente Schätzer, welche als Quereinsteiger tätig sind, welche keine entsprechende fachliche Ausbildung ausweisen könnten, jedoch trotzdem geeignet wären. Diese würden dann unnötigerweise ausgeschlossen werden. Die Definition der Schätzungsexperten für die Legislaturperiode würde entsprechend Aufwand generieren. Die fachliche Ausbildung liesse sich einfach überprüfen, jedoch ist die Überprüfung der Berufserfahrung entsprechend aufwendig. Dieser Aufwand ist angesichts dessen, dass es im Rahmen einer Legislaturperiode unter Umständen nur zu wenigen Mehrwertgutachten kommt, nicht gerechtfertigt und auch nicht zweckmässig.

Neuer Art. 9 Abs. 3 lit b: Das Verzeichnis der so zugelassenen Schätzungsexperten ist in geeigneter Weise zu veröffentlichen.

Dies müsste nur bei Annahme des Grundsatzes entsprechend sichergestellt werden.

Neuer Art. 9 Abs. 4 lit a BauR: Die Gemeinde und der jeweilige Grundeigentümer bezeichnen aus dem Pool der Schätzungsexperten je eine Person nach freier Wahl.

Die Grundeigentümer werden bei der Wahl ihres Schätzungsexperten damit unnötig stark eingeschränkt. Private sollten ihre Berater grundsätzlich frei bestimmen können. Wichtigstes Kriterium für die Wahl des Schätzungsexperten wäre die Unabhängigkeit.

Neuer Art. 9 Abs. 4 lit b BauR: Die Gemeinde beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Experten mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die beiden Bewertungen sind den Parteien zeitgleich zu eröffnen.

Damit wird doppelter Aufwand generiert, der von der Gemeinde als Auftraggeberin entschädigt werden muss. Auch wenn die Kosten bspw. über den Fonds aus der Mehrwertabgabe finanziert werden, so

könnten diese Gelder auch sinnvoller eingesetzt werden. Zudem widerspricht dies Art. 33f Abs. 2 RBG, wonach die Gemeinde den Mehrwert ermittelt und hierzu externe Fachpersonen beauftragen kann. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs oder bei vertraglicher Regelung im Rahmen der Vertragsverhandlungen steht es dem Grundeigentümer frei, selbst ein Gutachten in Auftrag zu geben.

Neuer Art. 9 Abs. 4 lit c BauR: Der mathematische Mittelwert der beiden errechneten Mehrwerte gilt als erzielter planungsbedingter Mehrwert.

Die Verwendung des Mittelwertes aus zwei Schätzungen widerspricht Art. 33f Abs. 1 RBG, wonach der Mehrwert nach anerkannten Methoden zu ermitteln ist. Die Verwendung eines Mittelwertes aus zwei Schätzungen stellt keine anerkannte Methode dar, auch wenn die beiden Schätzer für sich genommen den Mehrwert nach anerkannten Methoden ermittelt haben. Wenn der Grundeigentümer selbst ebenfalls ein Gutachten in Auftrag gegeben hat, so wird dieses im Rahmen der Verhandlungen oder des rechtlichen Gehörs zu berücksichtigen sein. Differenzen zwischen den beiden Gutachten sind auf unterschiedliche Annahmen zurückzuführen. Entsprechend müssen die Annahmen unter Beizug der Fachpersonen diskutiert werden. Erweisen sich Einwände des seitens des Grundeigentümers beigezogenen Experten als richtig, so ist das Gutachten des durch die Gemeinde beigezogenen Experten entsprechend zu bereinigen.

Neuer Art. 9 Abs. 4 lit d BauR: Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, holt die Gemeinde ein Drittgutachten ein.

Eine solche Regelung erübrigt sich aufgrund der vorgängigen Ausführungen. Eine solche Regelung, die schlussendlich eine Dritte Schätzung nach sich zieht, generiert zusätzliche Aufwände, die von den Beteiligten bezahlt werden müssten.

Neuer Art. 9 Abs. 4 lit e BauR: Als starke Abweichung gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schätzung:

- bei einem Mehrwert bis CHF 200'000 50%
- bei einem Mehrwert von CHF 200'001 bis CHF 1'000'000 35%
- bei einem Mehrwert von über CHF 1'000'000 20%

Eine solche Regelung erübrigt sich ebenfalls aufgrund der vorgängigen Ausführungen. Hierzu noch folgender Hinweis: Die "vertretbare" Abweichung zwischen zwei Gutachten ist nicht von der Höhe des Wertes bzw. Mehrwertes abhängig, sondern aufgrund der Vergleichbarkeit des Schätzungsobjekts mit anderen Objekten. Jedes Gutachten basiert auf diversen Annahmen, welche letztlich zur Bewertung der Liegenschaft führen. Je schwieriger die Annahmen einzuschätzen sind, dies ist insbesondere bei einer ungenügenden Datenlage der Fall, umso mehr wird das Gutachten durch die eigene Einschätzung des Schätzers beeinflusst. Entscheidend ist, dass die Einschätzungen entsprechend begründet werden. Letztendlich reicht es bei zwei Gutachten nicht, die Ergebnisse zu vergleichen, sondern es müssen die einzelnen Annahmen verglichen werden. Bei grossen Abweichungen stellt sich zudem die Frage, ob die Bewertungsmethodik richtig gewählt wurde, resp. welche Bewertungsmethode letztlich für das zu schätzende Objekt angemessen ist.

Neuer Art. 10 BauR: "Kosten des Schätzungsverfahrens": Die Kosten der Schätzungsverfahren werden aus dem durch die Mehrwertabgabe geäuften Fonds bezahlt.

Dies ist grundsätzlich richtig. Der Gemeinderat möchte soweit möglich nicht die allgemeinen Finanzen mit der Finanzierung der Mehrwertgutachten belasten. Jedoch wird dies anfangs unumgänglich sein, da Mehrwertgutachten erstellt werden müssen, bevor die erste Mehrwertabgabe überhaupt fällig wird.

Neuer Art. 11 Abs. 1 BauR: "Verwendung der Erträge": Die Erträge aus der Mehrwertabgabe werden in einem separaten Fonds geführt, welcher zu bilanzieren ist.

Dies leitet sich aus Art. 33m Abs. 1 RBG ab.

Neuer Art. 11 Abs. 2 BauR: "Die Verfahrenskosten werden dem Fonds belastet".

Auch dies ist so vorgesehen, wird aber anfangs nicht möglich sein, solange keine Mehrwertabgaben einbezahlt wurden.

Neuer Art. 12 BauR: "Rechenschaftsablage": die durch den Gemeinderat abgeschlossenen Verträge gem. Art. 33h RBG werden jährlich der GPK zur Einsichtnahme unterbreitet.

Im Regelfall wird die Mehrwertabgabe verfügt. Die vertragliche Regelung gemäss Art. 33h RBG kommt nur bei Sonderfällen zur Anwendung. Die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission sind gesetzlich definiert.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.10.2 Antrag CVP Glarus Nord, Thomas Huber, Ligusterweg 1, 8868 Oberurnen, Rolf Landolt, Oberdorfstrasse 23e, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 8

Antrag

Die Antragstellerin hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Anträge auf Änderung von Artikel 8, Abs. 2 Mehrwertabgabe:

"Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt generell 20 %";

Antrag 2:

Anträge auf Änderung von Artikel 8, Abs. 3 (neu):

"Die Gemeindeversammlung erlässt ein Reglement zur Berechnung des Mehrwertes"

Begründung der Antragstellerin

Antrag 1:

Die Gemeinde führt keinen sachlichen Grund auf, wieso die Abgabe in der Gemeinde Glarus Nord um 50 % höher liegen soll, als z.B. in Glarus oder vergleichbaren Kantonen. Die Mehrwertabgabe, insbesondere bei Liegenschaften im Eigenbesitz, welche selbst überbaut werden, führt zu Mehrkosten, welche schlussendlich in die Kostenrechnung einfließen. Diese Mehrkosten werden auf die Mieter der Bauten abgewälzt werden müssen. Günstiger Wohnraum ist so kaum mehr zu realisieren. Im schlimmsten Fall rechnet sich eine Überbauung überhaupt nicht mehr, weil die notwendigen Mieten nicht mehr marktkonform sind. Oder ein Privater wird gezwungen, seine Liegenschaft zu verkaufen, da er den Bau eines Eigenheims nicht mehr selbst finanzieren kann. Eine überhöhte Mehrwertabgabe behindert die Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde!

Antrag 2:

Die Berechnungsmethode, mit welcher die Gemeinde den Mehrwert bestimmt, muss durch die StimmbürgerInnen legitimiert werden. Es kann nicht sein, dass der Gemeinderat die alleinige Kompetenz zu so weitreichenden Massnahmen bekommt, ohne dass die StimmbürgerInnen etwas dazu zu sagen haben.

Es gibt verschiedene Berechnungs-Methoden, welche zu völlig anderen Werten führen können. Auf keinen Fall darf es sein, dass die durch die Gemeinde berechneten Bodenpreise, welche die Grundlage für die Mehrwertabgabe bilden, wesentlich höher ausfallen, als die effektiv auf dem Markt für eine bestimmte Zone in unserer Region realisierbaren Preise. Die Gemeinde plant, die Ermittlung des Verkehrswertes gem. dem Prinzip des "highest and best use" vorzunehmen. Berechnungsbeispiele zeigen, dass damit z.T. Werte von mehr als CHF 1'000.-- / m² für die Berechnung des Mehrwertes erreicht werden, was deutlich über den heute bezahlten Preisen liegt. Solche Werte würden einen Bauherrn zwingen, sein Grundstück bis zum letzten Meter voll auszunutzen und sehr nahe aufeinander und möglichst hoch zu bauen. Eine gewisse Verdichtung ist zwar zu begrüßen, jedoch ist es - gerade bei uns, in einer ländlichen Region - nicht angezeigt, städtische Verhältnisse anzustreben und bis an die absoluten Grenzen zu gehen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Abs. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts. Regelungen zur Berechnung der Mehrwertabgabe werden in Art. 8 BauR nicht getroffen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabebetstände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabebetstände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabesätze festzulegen.

Die Mehrwertabgabe muss angemessen sein. Insbesondere im Falle der erstmalig RPG-konformen Einzonungen ist ein Abgabesatz von 20%, was dem bundesrechtlichen Minimum entspricht, im Vergleich zu Sondernutzungsplänen nicht angemessen. Bei Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde weitere Anforderungen stellen, die über die Regelbauweise hinaus gehen. Zudem werden mit der Sondernutzung selbst Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Darum gilt bei Sondernutzungsplänen der Abgabesatz von 25%, bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein erhöhter Satz von 30%.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass Grundeigentümern, deren Grundstücke im Zuge der Revision der Nutzungsplanung erstmalig RPG-konform eingezont werden, gegenüber denjenigen, deren Grundstücke einer Nichtbauzone zugewiesen werden, erhebliche Vorteile erwachsen. Mit der Erhöhung der Mehrwertabgabe auf 30% wird diese Ungleichbehandlung entschärft.

Die Gemeinde Glarus Nord erfährt durch die Mehrwertabgabe von 30% keine Standortnachteile. Die Mehrwertabgabe schmälert lediglich den Wertsteigerungsgewinn der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Nutzungsplanung. Mittel- bis langfristig kann die Standortqualität der Gemeinde Glarus Nord aufgrund der Erträge aus der Mehrwertabgabe sogar gesteigert werden, da diese gemäss Art. 33m RBG unter anderem auch für Massnahmen der Raumplanung im Sinne des Raumplanungsgesetzes verwendet werden.

Der potenzielle Käufer wird marktgerechte Baulandpreise zahlen. Es wird also keine Erhöhung der m²-Landpreise geben.

Die aus der Mehrwertabgabe generierten Erträge kommen letztlich allen zugute, Personen mit oder ohne Grundeigentum (Art. 33m Abs.1 RBG).

Antrag 2:

Der Sachbereich der Mehrwertabgabe (Fälligkeit, Verwendung dieser Abgaben etc.) ist im übergeordneten Recht umfassend und abschliessend geregelt. Er bedarf keiner weiteren Spezifikation auf Ebene Baureglement. Mit Art. 8 BauR nimmt sich die Gemeinde der Frage der Prozentwerte für die Mehrwertabgabe an. Sollten dennoch Ergänzungen oder Spezifikationen als erforderlich erachtet werden, können diese in einem separaten, ebenfalls von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement geregelt werden. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, auf eine Ergänzung im Baureglement beziehungsweise im Art. 8 gemäss Antrag zu verzichten und, sofern notwendig, ein separates Reglement zu erlassen.

Im Übrigen stellt bereits das kantonale Recht fest, dass anerkannte Methoden zur Mehrwertberechnung anzuwenden sind. Diese Methoden sind bekannt und könnten aufgrund von zusätzlichen Datengrundlagen auch noch verbessert oder verfeinert werden. Solche Entwicklungen auf Fachebenen sollten nicht mittels einer starren Reglementierung verhindert werden. Zudem wird für die Schätzung, die wiederum die Mehrwertabgabe mitbestimmt, bereits jetzt das rechtliche Gehör gewährt, das heisst der Betroffene kann sich in diesem Rahmen äussern. Wenn notwendig, werden Differenzen von gerichtlichen Instanzen zu klären und entscheiden sein.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.10.3 Antrag FDP. Die Liberalen Glarus Nord, Gaby Meier Jud, Sagengüetli 1, 8867 Niederurnen, betr. Änderung Baureglement Art. 8

Antrag

Die Antragstellerin hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Art. 1 des Baureglements ist folgendermassen zu ändern:

1. Die Gemeinde erhebt eine Mehrwertabgabe nach Massgabe des übergeordneten Rechts.
2. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % (in Prozent des Mehrwerts).

Antrag 2:

Die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe sind im Baureglement der Gemeinde Glarus Nord dahingehend zu ergänzen, dass die Berechnung der Mehrwertabgabe klar geregelt ist. Insbesondere ist das Reglement im nachfolgenden Sinn zu ergänzen:

- Es ist ein öffentlich bekanntzumachender Pool von natürlichen Personen als Schätzungsexperten zu bestimmen, die über die notwendige fachliche Ausbildung und ausreichend Berufserfahrung verfügen.
- Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer nicht vertraglich auf einen Mehrwert einigen, so erfolgt die Berechnung des Mehrwertes folgendermassen:
- der Grundeigentümer und die Gemeinde bestimmen je einen der zugelassenen Schätzungsexperten nach freier Wahl.
- Beide Experten werden von der Gemeinde beauftragt, völlig unabhängig voneinander den Mehrwert zu berechnen.
- Die Berechnungen werden beiden Parteien zeitgleich eröffnet.
- Der mathematische Mittelwert der beiden Mehrwerte gilt als massgeblicher Mehrwert.
- Die Kosten des Schätzungsverfahrens sind aus dem Mehrwertabgabefond zu bezahlen.
- Die Gemeinde verfügt die Mehrwertabgabe.

Begründung der Antragstellerin

Antrag 1:

Das Minimum von 20% Mehrwertabgabe einheitlich für alle Arten von Mehrwerten ist ausreichend. Es ist nicht nachvollziehbar, wodurch sich eine unterschiedliche Mehrwertabgabe rechtfertigen lässt. Schliesslich sind die Investitionen bei der Bauzone auch am Höchsten. Weshalb eine hohe Mehrwertabgabe die Möglichkeit für hochwertige Investitionstätigkeit reduziert. Die mit dem Kanton Glarus sehr gut vergleichbaren Kantone Obwalden, Nidwalden, Schwyz und St. Gallen haben alle die Mehrwertabgabe bei 20% festgelegt. Es ist sinnvoll, sich an den umliegenden Kantonen zu orientieren. Mit einer Abgabe von 20% können die einheimischen Landeigentümer die Grundstücke eher selber überbauen, was im Interesse der Gemeinde ist.

Es sollen nicht die Einheimischen gezwungen werden, das Land zu verkaufen, weil sie aufgrund der hohen Mehrwertabgabe das Land gar nicht selber nutzen können. Es sollen dadurch hochwertige Überbauungen gefördert werden.

Antrag 2:

Die Berechnung der Mehrwertabgabe ist im übergeordneten Recht nicht ausreichend geregelt. Können sich die Parteien nicht vertraglich auf einen Mehrwert einigen, ist die Rechtssicherheit und Akzeptanz der Grundeigentümer nicht gegeben. Die Rechtssicherheit insbesondere auch für die Gemeinde ist daher grösser, wenn die Grundeigentümer ebenfalls selber ihren Schätzer bestimmen können und zwei Schätzungsgutachten erstellt werden, deren Mittelwert als Mehrwert gilt. Kann die Gemeinde den Schätzer alleine bestimmen, sind Verfahren der unzufriedenen Landeigentümer vorprogrammiert und in einem Gerichtsverfahren müsste wohl nochmals ein Expertengutachten erstellt werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, in all den Fällen, in welchen eine Verfügung erlassen wird, den Mehrwert von Anfang an aufgrund zweier unabhängiger Mehrwertgutachten zu erstellen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Abs. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts. Regelungen zur Berechnung der Mehrwertabgabe werden in Art. 8 BauR nicht getroffen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabetatbestände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabetatbestände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabesätze festzulegen.

Die Mehrwertabgabe muss angemessen sein. Insbesondere im Falle der erstmalig RPG-konformen Einzonungen ist ein Abgabesatz von 20%, was dem bundesrechtlichen Minimum entspricht, im Vergleich zu Sondernutzungsplanungen nicht angemessen. Bei Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde weitere Anforderungen stellen, die über die Regelbauweise hinaus gehen. Zudem werden mit der Sondernutzung selbst Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Darum gilt bei Sondernutzungsplänen der Abgabesatz von 25%, bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein erhöhter Satz von 30%.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass Grundeigentümern, deren Grundstücke im Zuge der Revision der Nutzungsplanung erstmalig RPG-konform eingezont werden, gegenüber denjenigen, deren

Grundstücke einer Nichtbauzone zugewiesen werden, erhebliche Vorteile erwachsen. Mit der Erhöhung der Mehrwertabgabe auf 30% wird diese Ungleichbehandlung entschärft.

Die Mehrwertabgabe ist von den Grundeigentümern zu entrichten, welche als Folge einer raumplanerischen Massnahme einen Mehrwert erlangen. Mit der Mehrwertabgabe wird lediglich ein Teil des Mehrwertes, welcher als Folge der raumplanerischen Massnahme erlangt wurde, abgeschöpft und umverteilt. Bei einer Mehrwertabgabe von 30% bleiben 70% des Gewinns beim Grundeigentümer.

Grundeigentümer, welche ihr Grundstück selbst überbauen und nicht veräussern, können ihr Grundstück als Eigenkapital für die Finanzierung einsetzen. Die Mehrwertabgabe führt allenfalls lediglich dazu, dass dieses zusätzliche Eigenkapital zugeführt werden muss oder aber der Fremdkapitalanteil entsprechend erhöht wird. Die Überbauung des eigenen Grundstücks kann so grundsätzlich auch mit einer Mehrwertabgabe von 30% finanziert werden. Zum Vergleich: Wenn ein Bauherr ein Grundstück erwirbt, so zahlt er 100% des Landwertes, wenn der Grundeigentümer jedoch mittels einer Einzonung zu Bauland kommt, so zahlt er lediglich 30% des Mehrwertes, folglich weniger als 30% des Landwertes.

Antrag 2:

Der Sachbereich der Mehrwertabgabe (Fälligkeit, Verwendung dieser Abgaben etc.) ist im übergeordneten Recht umfassend und abschliessend geregelt. Er bedarf keiner weiteren Spezifikation auf Ebene Baureglement. Mit Art. 8 BauR nimmt sich die Gemeinde der Frage der Prozentwerte für die Mehrwertabgabe an. Sollten dennoch Ergänzungen oder Spezifikationen als erforderlich erachtet werden, können diese in einem separaten, ebenfalls von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement geregelt werden. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat auf eine Ergänzung im Art. 8 gemäss Antrag zu verzichten und, sofern notwendig, ein separates Reglement zu erlassen.

Die Definition von Bewertungsexperten für die Ermittlung der Mehrwertabgabe ist nicht zielführend. Der Pool von Bewertungsexperten müsste dabei so umfangreich ausfallen, dass auch alle Spezialobjekte mit einem auf diesem Gebiet erfahrenen Experten abgedeckt werden könnten. Der Gemeinderat muss die Freiheit haben, einen jeweils geeigneten Experten beiziehen zu können. So bedarf bspw. eine Bewertung für einen Gastronomiebetrieb über Fachkenntnis und Erfahrung im Bereich der entsprechenden Liegenschaften. Die Liste der denkbaren Spezialobjekte ist entsprechend umfangreich. Die Grundeigentümer werden bei der Wahl ihres Schätzungsexperten damit unnötig stark eingeschränkt. Private sollten ihre Berater grundsätzlich frei bestimmen können. Wichtigstes Kriterium für die Wahl des Schätzungsexperten wäre die Unabhängigkeit.

Die Verwendung des Mittelwertes aus zwei Schätzungen widerspricht Art. 33f Abs. 1 RBG, wonach der Mehrwert nach anerkannten Methoden zu ermitteln ist. Die Verwendung eines Mittelwertes aus zwei Schätzungen stellt keine anerkannte Methode dar, auch wenn die beiden Schätzer für sich genommen den Mehrwert nach anerkannten Methoden ermittelt haben. Wenn der Grundeigentümer selbst ebenfalls ein Gutachten in Auftrag gegeben hat, so wird dieses im Rahmen der Verhandlungen oder des rechtlichen Gehörs zu berücksichtigen sein. Differenzen zwischen den beiden Gutachten sind auf unterschiedliche Annahmen zurückzuführen. Entsprechend müssen die Annahmen unter Beizug der Fachpersonen diskutiert werden. Erweisen sich Einwände des seitens des Grundeigentümers beigezogenen Experten als richtig, so ist das Gutachten des durch die Gemeinde beigezogenen Experten entsprechend zu bereinigen.

Es ist richtig, die Mehrwertgutachten mit den Erträge aus der Mehrwertabgabe zu finanzieren. Allfällige ergänzende Regelungen können allerdings in einem separaten, ebenfalls von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement geregelt werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.10.4 Antrag Erika Blöchliger-Oswald, Risi 15, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 8

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Als Eigentümerin Parz.-Nr. 2117, Risi, 8752 Näfels, stelle ich nachstehenden Abänderungsantrag zur geplanten Nutzungsplanänderung (NUP II) zuhanden der Gemeindeversammlung Glarus Nord vom 19. September 2020.

1. Abänderungsantrag zum Baureglement Art. 8 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ist von 30% auf 20% gemäss kantonaler Vorgabe zu reduzieren.

Begründung der Antragstellerin

Eine Mehrwertabgabe von 30% führt zu unnötiger Kostenfolge bei einer Umzonung in die Bauzone, welche sich auf die Grundstückpreise und auf die Baukosten niederschlägt. Für Familien wird der Erwerb einer Liegenschaft immer unerschwinglicher, es werden Zustände wie in gewissen Gemeinden im Kanton Schwyz herrschen, wo sich Einheimische kein Eigenheim mehr leisten können. Es ist daher jeglicher Art von Kostentreiber zu unterbinden.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Ziff. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabetatbestände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabetatbestände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabesätze festzulegen.

Die Mehrwertabgabe muss angemessen sein. Insbesondere im Falle der erstmalig RPG-konformen Einzonungen ist ein Abgabesatz von 20%, was dem bundesrechtlichen Minimum entspricht, im Vergleich zu Sondernutzungsplanungen nicht angemessen. Bei Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde weitere Anforderungen stellen, die über die Regelbauweise hinaus gehen. Zudem werden mit der Sondernutzung selbst Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Darum gilt bei Sondernutzungsplänen der Abgabesatz von 25%, bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein erhöhter Satz von 30%.

Sowohl Investoren als auch Privatpersonen zahlen für ein Grundstück nur den Preis, der ihrem durch den Erwerb finanziellen oder persönlichen Nutzen entspricht. Dass die Mehrwertabgabe vom Grundeigentümer auf den Käufer überwälzt wird und sich dadurch das Grundstück verteuert, ist aufgrund von marktwirtschaftlichen Mechanismen unwahrscheinlich. Auf die Baulandpreise hat die Mehrwertabgabe folglich keinen Einfluss.

Die Mehrwertabgabe ist von den Grundeigentümern zu entrichten, welche als Folge einer raumplanerischen Massnahme einen Mehrwert erlangen. Mit der Mehrwertabgabe wird lediglich ein Teil des Mehrwertes, welcher als Folge der raumplanerischen Massnahme erlangt wurde, abgeschöpft und umverteilt. Dem Grundeigentümer verbleibt bei einer Mehrwertabgabe von 30%, jedoch immer noch 70% des Mehrwertes.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.10.5 Antrag Gertrud Schmid-Oswald, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, Ursula Lienhard-Oswald, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 8

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abänderungsantrag Baureglement Art. 8, Abs. 2a:

Die Mehrwertabgabe ist auf 20% festzulegen.

Begründung der Antragstellenden

Die Mehrwertabgabe ist auf die Mindestabgabehöhe (20%) festzulegen, gemäss Verordnung seitens Kanton, welcher den Mindestansatz auf 20% festgelegt hat. Da mit immer mehr Abgaben und Steuern, ein normaler Bürger sich ein Eigenheim kaum mehr leisten kann. Wollen wir Verhältnisse wie im Kanton Schwyz?

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Ziff. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabebetstände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabebetstände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabesätze festzulegen.

Die Mehrwertabgabe muss angemessen sein. Insbesondere im Falle der erstmalig RPG-konformen Einzonungen ist ein Abgabesatz von 20%, was dem bundesrechtlichen Minimum entspricht, im Vergleich zu Sondernutzungsplanungen nicht angemessen. Bei Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde weitere Anforderungen stellen, die über die Regelbauweise hinaus gehen. Zudem werden mit der Sondernutzung selbst Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Darum gilt bei Sondernutzungsplänen der Abgabesatz von 25%, bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein erhöhter Satz von 30%.

Sowohl Investoren als auch Privatpersonen zahlen für ein Grundstück nur den Preis, der ihrem durch den Erwerb finanziellen oder persönlichen Nutzen entspricht. Dass die Mehrwertabgabe vom Grundeigentümer auf den Käufer überwält wird und sich dadurch das Grundstück verteuert, ist aufgrund von marktwirtschaftlichen Mechanismen unwahrscheinlich. Auf die Baulandpreise hat die Mehrwertabgabe folglich keinen Einfluss.

Die Mehrwertabgabe ist von den Grundeigentümern zu entrichten, welche als Folge einer raumplanerischen Massnahme einen Mehrwert erlangen. Mit der Mehrwertabgabe wird lediglich ein Teil des Mehrwertes, welcher als Folge der raumplanerischen Massnahme erlangt wurde, abgeschöpft und umverteilt. Bei einer Mehrwertabgabe von 30% bleiben 70% des Gewinns beim Grundeigentümer.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.10.6 Antrag Urs Menzi, Kirchenackerstrasse 20, 8757 Filzbach, betr. Änderung Baureglement Art. 8

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Reglement, Artikel 8, Mehrwertabgabe, ist wie folgt zu ändern:

Art. 8, Abs. 2

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt generell 20 % (in Prozent des Mehrwertes):

a) bei der Neueinzonung zu einer Bauzone

b) bei einer Umzonung oder Aufzonung, sofern damit eine Wertsteigerung erfolgt

c) Keine Abgabe ist bei Zonenumbenennungen zu leisten, wenn kein Mehrwert erfolgt (ehemaliger Zonenname, neuer Zonenname, ohne Wertsteigerung)

Absatz 2 b und 2 c gemäss Entwurf Baureglement entfallen ersatzlos.

Begründung des Antragstellers

Die Landsgemeinde beschloss damals nach lange geführter Debatte, ob man 20, mindestens 20 oder gar 30 % Mehrwertabgabe in das Gesetz aufnehmen solle, mittels gutgemeintem Kompromiss "mindestens 20% Mehrwertabgabe". Bedenken seitens verschiedener Votanten, das Wort "mindestens" führe dann zu Unklarheit, Streit, Ungleichbehandlung und Gerichtsfällen, konnten leider nicht überzeugen. Jetzt wissen wir es besser und das Wort "mindestens" würde heute wohl weggelassen. Schauen wir über die Kantongrenze hinaus, sehen wir, dass die meisten Kantone eine klar und unmissverständliche Mehrwertabgabe festgelegt haben. Die mit dem Kanton Glarus sehr gut vergleichbaren Kantone Obwalden, Nidwalden, Schwyz und St. Gallen haben alle die Mehrwertabgabe bei 20% festgelegt. Warum also sollte Glarus Nord, angrenzend an Schwyz und St. Gallen, etwas neues erfinden?

Ein weiterer Aspekt, die Mehrwertabgabe präzise auf 20% festzulegen ist die Tatsache, dass damit für alle Landeigentümer Rechtssicherheit geschaffen wird und keine bösen Ueberraschungen bei Ein-, Um- und Aufzonungen passieren. Zudem wird das Thema Grundstückgewinnbesteuerung, die in jedem Fall eine Rolle spielt und eine weitere Abgabe an den Staat darstellt, aber nicht immer gleich hoch ist, etwas entschärft. Die Grundstückgewinnsteuer wurde bei der Definition der Mehrwertabgabe eindeutig

unterbewertet, was mit der klaren Festlegung des Mehrwertabgabebesatzes auf 20% wenigstens etwas korrigiert werden kann.

Zu erwähnen bleibt noch, dass eine Rendite im Umgang mit einem eingezonten Grundstück massiv reduziert wenn nicht geradezu verunmöglicht wird, wenn Mehrwertabgabe und Grundstücksgewinnsteuer gleichzeitig erhoben werden. Dass mit so massiver offener und verdeckter Steuer das Immobiliengeschäft stark unter Druck gerät, ist wohl eine Tatsache.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Abs. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabetatbestände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabetatbestände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabebesätze festzulegen.

Die Mehrwertabgabe muss angemessen sein. Insbesondere im Falle der erstmalig RPG-konformen Einzonungen ist ein Abgabebesatz von 20%, was dem bundesrechtlichen Minimum entspricht, im Vergleich zu Sondernutzungsplanungen nicht angemessen. Bei Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde weitere Anforderungen stellen, die über die Regelbauweise hinaus gehen. Zudem werden mit der Sondernutzung selbst Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Darum gilt bei Sondernutzungsplänen der Abgabebesatz von 25%, bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein erhöhter Satz von 30%.

Die Mehrwertabgabe dient der Abschöpfung eines planungsbedingten Vorteils. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung realisiert wird (Art. 33j RBG). Die Pflicht zur Leistung einer Mehrwertabgabe ist bereits im übergeordneten Recht vorgesehen. Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes verpflichtet die Kantone, mindestens 20% des planungsbedingten Mehrwerts abzuschöpfen (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Der Kanton Glarus hat die Abgabehöhe übernommen, indem in Art. 33e Abs. 1 RBG festgehalten wird, dass die Höhe der Mehrwertabgabe mindestens 20% des Mehrwertes beträgt. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind zweckgebunden zur Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung aufgrund einer raumplanerischen Massnahme und allfälliger Rückerstattung von Mehrwertabgaben oder für weitere Massnahmen der Raumplanung im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu verwenden (Art. 33m Abs. 1 RBG). Es ist nicht Sinn und Zweck, dass Reduktionen von Bauzonen längerfristig mangels oder aufgrund zu wenig eingenommenen Mehrwertabgaben über den allgemeinen Staatshaushalt finanziert werden, statt von den von der neuen Planung Profitierenden. Der Vergleich mit den anderen Kantonen ist in Bezug auf die Höhe der Mehrwertabgabe nicht zweckmässig. Der staatlich gewährte Mehrwert gegenüber einem privaten Grundeigentümer wird letztlich immer noch massvoll abgeschöpft.

Die Grundstücksgewinnsteuer nach heutiger Praxis eignet sich nicht, um erhebliche planungsbedingte Vorteile im Sinn des Gesetzgebungsauftrags des Bundes angemessen abzuschöpfen. Der Kanton Glarus kennt z.B. einen sogenannten "Besitzdauerabzug": Je länger mit der Veräusserung des Grundstücks zugewartet wird, umso tiefer ist der Steuersatz. Dadurch werden Vorteile aus Einzonungen nach langer Besitzdauer durch die Grundstücksgewinnsteuer nur ungenügend oder nicht mehr ausgeglichen. Der entsprechende Abzug ermuntert zudem zur Baulandhortung und läuft damit der im öffentlichen Interesse liegenden Planungsabsicht entgegen.

Die Mehrwertabgabe führt zusammen mit der Grundstücksgewinnsteuer folglich keineswegs zu einer unverhältnismässig hohen Abgabe und verfolgt letztlich einen anderen Zweck.

Die übrigen Steuern im Zusammenhang mit dem Grundstück bleiben von der Mehrwertabgabe unberührt (Grundstücksgewinnsteuer, etc.). Der realisierte Verkaufspreis für ein Grundstück ist grundsätzlich als Vermögenssteuer zu versteuern.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.10.7 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 8

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Baureglement Art. 8, Mehrwertabgabe.

Abs. 2.a) Die Höhe der Mehrwertabgabe soll auf max. 20% festgelegt werden.

Ergänzung zu Abs. 2.a): Ausgeschlossen von der Mehrwertabgabe sind Bauzonenflächen die bereits schon in den bestehenden Nutzungsplänen der alten Gemeinden eingezont sind. Um- oder Aufzonungen die durch Schaffung von neuen Bauzonen aus dem neuen Baureglement entstehen sind erstmalig bei Annahme der NUP II, von der Mehrwertabgabe befreit.

Begründung des Antragstellers

Die Mehrwertabgabe in der kantonalen Verordnung ist auf minimal 20% stipuliert. Meines erachtens sollte man nicht schon mehr verlangen als nötig, wenn später ein Bedarf an höheren Abgaben vorhanden ist, kann man dies immer noch ändern. Bin der Meinung, dass nicht Abgaben auf Vorrat angehäuft werden sollten. Um alle Bürger und Grundeigentümer/Hausbesitzer gleich zu behandeln, ist dies eine faire Lösung, betreffend Abgabe oder nicht. Nach Inkrafttreten der NUP II sind Neuzuweisungen zu Bauzonen mehrwertabgabepflichtig.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Ziff. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabetatbestände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabetatbestände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabesätze festzulegen.

Die Mehrwertabgabe muss angemessen sein. Insbesondere im Falle der erstmalig RPG-konformen Einzonungen ist ein Abgabesatz von 20%, was dem bundesrechtlichen Minimum entspricht, im Vergleich zu Sondernutzungsplanungen nicht angemessen. Bei Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde weitere Anforderungen stellen, die über die Regelbauweise hinaus gehen. Zudem werden mit der Sondernutzung selbst Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Darum gilt bei Sondernutzungsplänen der Abgabesatz von 25%, bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein erhöhter Satz von 30%.

Ein Verzicht auf die Erhebung der Mehrwertabgabe widerspricht übergeordnetem Recht und ist deshalb ausgeschlossen. Die Voraussetzungen, wann eine Mehrwertabgabe erhoben wird, ergibt sich aus dem kantonalen Recht. Die beantragte Ergänzung ist daher nicht erforderlich. Von Wiederholungen ist ausdrücklich abzuraten, zumal bei Änderungen im übergeordneten kantonalen Recht, das kommunale Recht jedesmal angepasst werden müsste.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.10.8 Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Anpassung Baureglement Art. 8

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Mehrwertabgabe

Antrag zu Art. 8 Abs. 2:

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt

- a) 35% ~~30%~~ bei Neuzuweisung zu einer Bauzone
- b) 35% ~~25%~~ bei Sondernutzungsplanungen
- c) 25% ~~20%~~ bei Neuzuweisung zu einer Abbau- und Deponiezone

Begründung der Antragstellerin

Mit dieser Nutzungsplanung ermöglichen die Stimmberechtigten durch Ein- oder Aufzonungen in vielen Gebieten der Gemeinde eine grosse Mehrwertsteigerung für die Grundeigentümer, wenn sie bauen. Mit den beantragten 25-35% bleiben den Grundeigentümern mit 65% - 75% der Hauptteil der Wertsteigerungen, was immer noch ein grosszügiges Angebot der Allgemeinheit an die betroffenen Grundeigentümer ist. In Glarus Süd werden seit Jahren Verträge mit 33% Mehrwertabgabe erfolgreich abgeschlossen. Die absoluten Wertsteigerungen sind wegen den tieferen Bodenpreisen in Glarus Süd aber viel kleiner, so dass 35% für Glarus Nord realistisch ist. Diese Einnahmen sind zweckgebunden und für allfällige Entschädigungen bei Rückzonungen reserviert.

In vielen Gemeinden der Schweiz werden Schadenersatzforderungen bei Rückzonungen erwartet und z.T. müssen hohe Kosten befürchtet werden. Wie viele und wie hohe Forderungen in Glarus Nord gerichtlich erstritten werden, ist heute nicht genau vorhersehbar, Tatsache ist, dass wir in Glarus Nord mit dem neuen Raumplanungsgesetz viele Rückzonungen haben und wir somit auch für Entschädigungen vorbereitet sein sollten. Deshalb sollte die Gemeinde auch bei der Einnahmeseite an diesen Mehrwertsteigerungen partizipieren können, sonst zahlen es am Schluss alle Steuerzahler, während die Gewinne einige wenige Bodeneigentümer einstecken.

In Sondernutzungsplanungen sollen die gleichen Mehrwertabgabehöhen gelten. Dies ist schweizweit in den meisten Gemeinden üblich, bei uns auch in Glarus Süd.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Ziff. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Kanton Glarus geht bezüglich der erfassten Abgabetatbestände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem er neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabetatbestände ins kantonale Recht aufnimmt (Art. 33b RBG). Bei der Abgabehöhe orientiert sich das kantonale Recht am bundesrechtlichen Minimum von 20%. Mit der Ergänzung "mindestens" erhalten die Gemeinden den Spielraum, auch höhere Abgabesätze festzulegen.

Der Gemeinderat entschied sich, den Mehrwertabgabesatz für Ein-, Um- und Aufzonungen auf 30% zu erhöhen. Dies entspricht einer Erhöhung um 10% gegenüber dem gesetzlichen Minimum.

Der Mehrwertabgabesatz für Sondernutzungsplanungen wurde mit 25% bewusst tiefer angesetzt, da bei Sondernutzungsplanungen erhöhte Anforderungen an die Bebauung gestellt werden. Durch die erhöhten Anforderungen im Rahmen von Sondernutzungsplanungen werden für die Öffentlichkeit ebenfalls Mehrwerte geschaffen (Gestaltung, Aussenraumqualitäten, ökologische Vernetzung etc.). Aufgrund dieser Mehrwerte ist ein reduzierter Abgabesatz bei Sondernutzungsplanungen aus Sicht des Gemeinderates gerechtfertigt.

Der Mehrwertabgabesatz für Abbau- und Deponiezonen wurde bewusst auf dem Minimum von 20% belassen; dies insbesondere weil an der Zonen für Geschiebeablagerungen ein hohes öffentliches Interesse besteht.

Der Gemeinderat erachtet die gewählten Mehrwertabgabesätze insgesamt als richtig und eine zusätzliche Erhöhung, wie vorgeschlagen, als nicht angemessen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.10.9 Antrag SP Sektion Glarus Nord, Sabine Steinmann, Weidstrasse 11, 8868 Oberurnen, Renata Grassi Slongo, Espenstrasse 9, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement Art. 8

Antrag

Die Antragstellerin hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Artikel 8 des Baureglements sei mit den nachfolgenden Ziffern 3 bis 5 zu ergänzen:

Art. 8

Ziff. 3

Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden zur Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung aufgrund einer raumplanerischen Massnahme und allfälliger Rückerstattung von Mehrwertabgaben oder für weitere forderungswürdige Massnahmen der Raumplanung im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu verwenden (Art. 33m des RBG).

Ziff. 4

Förderungswürdig sind insbesondere Massnahmen, die

- See-, Fluss-, und Bachufer freihalten und den öffentlichen Zugang und die Begehung erleichtern;
- naturnahe Landschaften und Erholungsräume schaffen und erhalten;
- Rad- und Fusswege innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes planen und schaffen;
- innerhalb der Siedlungen Grünräume schaffen und fördern;
- kommunale Infrastrukturanlagen wie öffentliche Toiletten und Entsorgungsanlagen schaffen;
- die ÖV-Infrastruktur verbessern;
- den preisgünstigen Wohnungsbau fördern.

Ziff. 5

Dem Fonds können sämtliche Aufwände im Zusammenhang mit der möglichen Erhebung von Mehrwertabgaben belastet werden.

Antrag 2:

Im Weiteren stellt die SP Glarus Nord den Antrag, Artikel 8 des Baureglements mit einer Ziffer 3 wie folgt zu ergänzen.

Art. 8 Ziff. 3 neu

Bei Sondernutzungsplanungen kann bei Realisierung von preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete mittels einer vertraglichen Regelung gemäss Art. 33 h des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes die Mehrwertabgabe reduziert werden.

Begründung der Antragstellerin

Antrag 1:

Ausgangslage:

Die Verwendung der Mehrwertabgabe ist heute im Baureglement der Gemeinde Glarus Nord nicht weiter geregelt. Der Fonds ist geregelt im kantonalen RBG und im eidgenössischen RPG.

Erläuterungen:

- Beispiele für ÖV-Infrastrukturen sind Velounterstände an Bahnhöfen, Bushaltestellen, Bushaltestellenbau an Gemeindestrassen etc.
- Unter gemeinnützigem Wohnungsbau ist explizit Wohnungsbau mit Kostenmiete gemeint.
- Kosten im Zusammenhang mit der Erhebung von Mehrwertabgaben sind Gutachten und der mit der Erhebung verbundene Personalaufwand.

Begründungen:

- Diese Ausformulierung konkretisiert die Verwendung der Mittel und schafft Übersicht für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, welche Kosten bzw. Aufgaben dem Fonds belastet werden können.
- Die Kosten für die Ermittlung und Erhebung von Mehrwertabgaben können hoch sein (sogar für Aufwertungen, die unter dem Abgabe-Limit liegen, für welche ein Gutachten zur Feststellung der Höhe erstellt werden muss). Da diese Berechnungskosten durch die MWA-Pflicht entstehen, sollen diese auch dem MWA-Fonds belastet werden können.

Antrag 2:

Bemerkung zu Art. 8 Ziff. 3

Der Kanton sieht vor, dass vom Bauträger realisierte Leistungen, die im öffentlichen Interesse sind, mittels einer vertraglichen Regelung im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe berücksichtigt werden können. Die SP erachtet die Förderung von günstigem Wohnraum "von öffentlichem Interesse".

Begründung

Die Wohnungsmieten in Glarus Nord sind grösstenteils noch nicht in schwindelerregenden Höhen. Die Wohnungs- und Landpreise in der nahen March und am oberen Zürichsee haben jedoch bereits ein sehr hohes Niveau erreicht. In der Folge ist die Nachfrage nach günstigem Bauland sehr hoch und der Siedlungsdruck auf unsere Region hat sich erhöht. Da aber auch das lokale Lohnniveau niedriger ist als in den genannten Regionen, ist es wichtig, für preisgünstigen Wohnraum Anreize zu schaffen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 8 Abs. 2 BauR regelt die Höhe der Mehrwertabgabe in Prozent des Mehrwerts. Regelungen zur Berechnung der Mehrwertabgabe werden in Art. 8 BauR nicht getroffen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Die vorgeschlagenen Ergänzungen zu Art. 8 Abs. 3 BauR sind, wie dies die Antragstellerin selber auch feststellt, identisch mit der Formulierung im übergeordneten Recht (Art. 33m RBG). Alles was übergeordnet schon abschliessend geregelt ist, muss im kommunalen Recht nicht wiederholt werden. Von Wiederholungen ist ausdrücklich abzuraten, zumal bei Änderungen im übergeordneten kantonalen Recht, das kommunale Recht jedesmal angepasst werden müsste. Ein solch aufwändiger und unnötiger Prozess ist zu vermeiden.

Die offene, nicht abschliessende Aufzählung im vorgeschlagenen Art. 8 Abs. 4 BauR zur Verwendung der Mehrwertabgabe sind nach Beurteilung des Gemeinderats grundsätzlich möglich. Derartige Ergänzungen oder Spezifikationen sollten jedoch in einem separaten, ebenfalls von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement geregelt werden, damit bei Änderungen nicht jedesmal das gesamte Baureglement in Frage gestellt wird. Der Gemeinderat beantragt daher, den Antrag in der gestellten Form abzulehnen.

Antrag 2:

Der Gemeinderat sieht die Erstellung von günstigem Wohnraum angesichts der aktuell moderaten Mieten noch nicht als dringlich an. Wenn die Preise künftig analog den Nachbarregionen steigen sollten, wird die Erstellung von günstigem Wohnraum von öffentlichem Interesse sein und kann bei der Mehrwertabgabe mittels Vertrag entsprechend berücksichtigt werden. Es sind jedoch auch andere Faktoren zu berücksichtigen, bspw. die Gestaltung der Aussenräume (Spielplätze und weitere gemeinschaftlich genutzte Flächen). Das übergeordnete Recht sieht bereits vor, dass Leistungen im öffentlichen Interesse bei der Bemessung des Mehrwertausgleichs angemessen berücksichtigt werden können (Art. 33h Abs. 3 RBG).

Die vorgeschlagene Regelung würde lediglich eine Reduktion der Mehrwertabgabe bei Sondernutzungsplanung zulassen. Preisgünstiger Wohnraum ohne Sondernutzungsplanung würde von dieser Regelung nicht erfasst. Die Regelung schafft zwar für den Bau preisgünstiger Wohnungen zwar einen gewissen Anreiz. Gleichzeitig wird durch die Pflicht einer Sondernutzungsplanung jedoch eine zusätzliche Hürde auferlegt. Die Regelung leistet der Ungleichbehandlung Vorschub.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass Art. 33h RBG eine hinreichende und auch wirksam Regelung enthält, um Anreize für die Realisierung von günstigem Wohnraum zu schaffen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.10.10 Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement betr. öffentlich-rechtliche Verträge zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Präzisierungen bei öffentlich-rechtlichen Verträgen mit Grundeigentümern (gem. Art 15a RPG / Art. 33 RBG)

Abänderungsantrag (im Sinne einer allgemeinen Anregung):

- Die wesentlichen Parameter der Verträge zur gesetzlichen Sicherung der Baulandverfügbarkeit (gem. Art. 15a RPG / Art. 33 RBG) sind in zusätzlichen Artikeln im Baureglement zu regeln.

Begründung der Antragstellerin

Diese Verträge beinhalten einschneidende Regelungen für Bürgerinnen und Bürger, welche in keinem Gesetz geregelt sind. Es geht nicht an, dass der Gemeinderat diese eigentumsbeschränkenden Vertragsinhalte nach eigenem Gutdünken ausgestalten kann, welche nachher nur noch auf dem Rechtsweg angefochten werden können. Im Sinne der Transparenz sind die wesentlichen Parameter

dieser Verträge im Baureglement zu definieren und von der Gemeindeversammlung festzulegen, so dass diese für alle Bürgerinnen und Bürger klar ersichtlich vorliegen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Zweck, den die Verträge betreffend Baulandverfügbarkeit zu erfüllen haben, wird durch das übergeordnete Recht hinreichend vorgegeben. Diese planungsrechtliche Abstützung ergibt sich aus Art. 8a Abs. 1 lit d RPG (die Bauzonen müssen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen), aus Art. 15 RPG (Bauzonen müssen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen und die Verfügbarkeit von eingezontem Bauland muss rechtlich sichergestellt sein), sowie Art. 15a Abs. 2 RPG (die zuständige Behörde kann Fristen für die Bebauung setzen und Massnahmen anordnen um diese einzuhalten).

Die Bestimmungen in Art. 33 und 33a des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) sind Grundlage für diese Umsetzung. Eine weitere Regelung im BauR ist weder nötig noch sinnvoll.

Der Gemeinderat bezweckt mit den Baulandverfügbarkeitsverträgen die Sicherstellung des rechtlich notwendigen Minimums an Bauland. Er sieht entsprechend nicht vor, Grundeigentümer über das rechtlich Notwendige hinaus einzuschränken. Der Gemeinderat möchte sicherstellen, dass die privaten Grundeigentümer ihr Bauland in den nächsten 10-15 Jahren entweder selbst bebauen oder zur Bebauung freigeben bzw. veräussern. Dieses Vorgehen sichert den derzeit nicht eingezonten Flächen resp. den jeweiligen Eigentümern die Aussicht, in der nächsten Planungsperiode ebenfalls eine Bebauung zu realisieren.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.10.11 Antrag FDP. Die Liberalen Glarus Nord, Gaby Meier Jud, Sagengüetli 1, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement zum Kaufrecht Gemeinde zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Das Baureglement ist mit einer Bestimmung im nachfolgenden Sinn betreffend das Vorgehen der Gemeinde zur Ausübung des Kaufrechts zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit zu ergänzen:

Ausübung Kaufrecht der Gemeinde zu Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Die im Zonenplan bezeichneten und unüberbauten strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Grundstücke sind innerhalb von 10 Jahren seit deren Erschliessung entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen oder zur Überbauung zu veräussern, sofern keine anderen, längerfristigeren Entwicklungsziele vorliegen. Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen oder die Bauherrschaft nicht zu vertreten haben, verzögert, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

Werden die Grundstücke von den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen nicht innerhalb der 10jährigen Frist überbaut beziehungsweise trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde unter nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, sie zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

1. Die Gemeinde teilt den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen zwei Jahre im Voraus ihr Kaufinteresse mit und gibt den Grundeigentümern damit noch Gelegenheit, um das Grundstück entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen;
2. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor, für deren Befriedigung unter Beachtung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips keine mildereren Massnahmen in Frage kommen;
3. Das Grundstück ist gemäss maximal zulässiger Nutzung nicht zu mindestens 60% überbaut, ausgenommen wenn dies aufgrund der Grenz-, Gebäude- und Strassenabständen oder anderen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen nicht möglich ist.
4. Das Grundstück wird voraussichtlich innert 15 Jahren nicht für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt.
5. Das öffentliche Interesse an der Übernahme muss die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen;

6. Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke hat nach anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu erfolgen.

Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Kaufrecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Verfügung über die Ausübung des Kaufrechts mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde.

Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei einen anerkannten Schätzer bestimmen, welche eine Verkehrswertschätzung vornehmen. Der Preis des Landes bestimmt sich aus dem Mittelwert der beiden Schätzungen.

Die von der Gemeinde übernommenen Grundstücke sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerbenden/Erwerbenden jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Vorgaben betr. Grad der Ausnützung, Regelung im Falle der Weiterveräußerung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeinderat zu. Der Gemeinderat ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräußerung der übernommenen Grundstücke im erwähnten Sinne. Die Weiterveräußerung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).

Der Gemeinderat ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (2.8. Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräußerungen etc.).

Begründung der Antragstellerin

Im Kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetz sind nur die Grundzüge der Ausübung des Kaufrechts der Gemeinde geregelt. Mit einer klaren Regelung in der Bauordnung können die betroffenen Grundstücke eingezont und damit eine rechtlich klare Situation geschaffen werden und das Vorgehen der Gemeinde betreffend den Verkauf wird klar geregelt. Die Gemeinde soll die Grundstücke kaufen, dann aber umgehend wieder an Interessenten zum Selbstkostenpreis verkaufen und mit Grundstücken keinen Handel betreiben.

Die Gemeinde will hingegen auf eine ergänzende Regelung in der Bauordnung verzichten, welche die notwendige Rechtssicherheit geben würde. Sie schreibt im Bulletin unter Ziff. 2.5.4., dass sie die Baulandverfügbarkeit mit den Grundeigentümern auf vertraglicher Basis regle, damit sie im Baureglement auf generelle Bestimmungen verzichten könne. In Glarus Nord sind viele Grundeigentümer und noch mehr Grundstücke hiervon betroffen. Das Kaufrecht der Gemeinde um die Verfügbarkeit des Baulandes zu sichern, soll darum für alle Landbesitzer klar, offen und einheitlich geregelt werden. Es geht nicht an, dass solche einschneidenden Massnahmen gegenüber den Grundeigentümern alleine vom Gemeinderat bestimmt und den Grundeigentümern mittels Verträgen aufgezwungen werden, ohne dass die Leitlinien eines solchen Vorgehens durch die Gemeindeversammlung festgelegt worden sind, so dass diese für alle Bürger und damit auch für die verschiedenen Grundeigentümer klar ersichtlich vorliegen.

Stimmt die Gemeindeversammlung der Bauordnung ohne ergänzende Bestimmung zum Kaufrecht zu, ist nicht klar, was mit denjenigen Grundstücken geschieht, für welche die Verträge nicht unterzeichnet worden sind. Gemäss Aussage der Gemeinde im Bulletin können diese Einzonungen nicht genehmigt werden, wenn die Verträge nicht unterzeichnet werden. Ob dies dann tatsächlich so ist, und nicht eine Beschwerdeflut zur Folge hat, ist nicht bekannt. Dieses Vorgehen der Gemeinde kommt einer unter Drucksetzung der betroffenen Grundeigentümer gleich, welche so nicht als sinnvoll erscheint. Auf diese Weise werden Gerichtsverfahren geradezu provoziert. Mit einer klaren Regelung in der Bauordnung hingegen wird Rechtssicherheit und Klarheit für alle geschaffen. Deshalb ist unbedingt eine entsprechende Regelung aufzunehmen.

In der Bauordnung ist deshalb zu regeln, unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde ein Grundstück übernehmen kann. Auch ist zu bestimmen, welcher Überbauungsgrad ausreicht, damit das Grundstück nicht mehr von der Gemeinde gekauft werden kann. Weiter ist die Bestimmung des Kaufpreises klar zu regeln, damit dieser auch einem Gerichtsverfahren standhält. Mit den vorgeschlagenen Ergänzungen in der Bauordnung der Gemeinde wird Klarheit und Rechtsicherheit geschaffen und die Gemeinde kann nur Grundstücke übernehmen, welche offensichtlich trotz vorliegender Möglichkeiten zur Überbauung von den Landeigentümern nicht freiwillig überbaut werden.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Regelungen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit werden im Rahmen der NUP II im BauR nicht getroffen. Die Verfügbarkeit wird im Einklang mit den Bestimmungen des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes vertraglich sichergestellt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) kann Land einer Bauzone nur zugewiesen werden, wenn die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Dies gilt auch für die erstmalig RPG-konformen Einzonungen im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung II.

Gemäss Art. 33 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus (RBG) kann die Gemeinde die Verfügbarkeit mittels öffentlich-rechtlicher Verträge sicherstellen.

Für strategische Bauzonenflächen im öffentlichen Interesse sieht Art. 33a RBG ein gesetzliches Kaufrecht der Gemeinde vor. In diesem Fall sind die Bauzonenflächen im Zonenplan entsprechend zu bezeichnen. Ein Vertrag ist nicht notwendig. Voraussetzung ist jedoch, dass die Bauzonenfläche von strategischer Bedeutung und im öffentlichen Interesse ist. Das öffentliche Interesse kann als gegeben erachtet werden, jedoch wäre es falsch, alle im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung II neu eingezonten Flächen bzw. erstmalig RPG-konform eingezonten Flächen als strategisch bedeutend zu klassifizieren. Angesichts dieser Voraussetzungen und des Umstandes, dass die gesetzliche Sicherstellung im Gegensatz zu einer vertraglichen Sicherstellung keine Verhandlungsspielräume offenlässt, beurteilt der Gemeinderat die vertragliche Lösung als zweckmässiger und zielführender. Schlussendlich will der Gemeinderat mit dieser Vertragslösung nur eines erreichen: Dass eingezontes Bauland vom Kanton auch genehmigt werden kann und innert der nächsten Planungsperiode bebaut wird. Würde all dieses Land gehortet, könnten auch in 10 - 15 Jahren keine zusätzlichen Flächen in die Bauzone aufgenommen werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11 Baureglement

Künftig soll für alle Dörfer die gleiche Rechtsgrundlage gelten: Das neue Baureglement harmonisiert die bisher acht verschiedenen Bauordnungen und schützt gleichzeitig den individuellen Charakter der einzelnen Dörfer. Das neue Reglement verzichtet auf unnötige Ausführungsvorschriften für Bauten, setzt aber das Augenmerk stärker auf die optimale Einbettung in die Umgebung.

Das neue Reglement bezweckt einen schonungsvollen Umgang mit der Landschaft sowie den bebauten Gebieten. Damit setzt die Gemeinde die Vorgaben des Bundes und des Kantons um. Das Schweizer Volk stimmte mit dem neuen Raumplanungsgesetz dem Grundsatz des verdichteten Bauens und der Schonung un bebauten Landes in der Schweiz im Jahr 2013 zu.

Das neue Baureglement schützt die Identitäten und den Charakter der einzelnen Ortschaften. Die Vorgaben ermöglichen eine grosse Flexibilität beim Bauen, fordern aber gleichzeitig eine optimale Einbettung in die Topografie und den öffentlichen sowie privaten Aussenraum.

Die eingereichten Abänderungsanträge zum BauR betreffen verschiedene Themenfelder und folglich auch verschiedene Artikel.

Zwei entgegenstehende Anträge betreffen das Hofstattrecht (Art. 6 BauR). Zum einen soll es beschnitten, zum anderen auf weitere Bauzonen ausgedehnt werden. Sieben Anträge betreffen das Zonenschema. Diese sind teils gegenläufig. So werden Systemänderungen beantragt mittels zusätzlichen Nutzungszonen oder durch Streichung von Flächenanteilen; teils werden auch konkrete Abänderungen der %-Anteile der verschiedenen Flächen beantragt. Drei Anträge betreffen die Definition der Flächenanteile und deren Bemessung. Drei Anträge betreffen die Grenzabstandsvorschriften. Zwei Anträge betreffen die Bestimmung der Gewässerraumzone und drei Anträge die Bestimmung der Überbauungspläne.

Weitere vereinzelte Anträge betreffen die Nutzungsart in den Bauzonen, die Empfindlichkeitsstufen, die Bestimmung zu den Ferienhauszonen, die Massvorgabe bei den Kleinbauten, die Dachvorschrift, Details zur Bestimmung zu den Einfriedungen, Details zu den Vorschriften betreffend Parkierung, Vorschriften der Wohnhygiene, die Bestimmung zur Zone für die Wildtierkorridore und Ergänzungen des BauR mit zusätzlichen Regel- oder Übergangsbestimmungen.

Im Folgenden werden die Anträge im Sachzusammenhang artikelweise behandelt.

2.11.1 Antrag Max Bachmann, Kerenzerstrasse 12, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 6

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag im Einverständnis von Stefanie Jung-Bachmann, Karin Bachmann und Jacqueline Bachmann eingereicht:

Das Hofstattrecht gemäss Art. 6 BauR soll auch in der Ortsbildschutzzone zur Anwendung gelangen.

Begründung des Antragstellers

Hofstattrecht in der Ortsbildschutzzone (Art. 53 Ziff. 4 BauR)

1. Gemäss Art. 53 Ziff. 4 BauR besteht in der Ortsbildschutzzone kein Anspruch auf Ausnutzung der Höchstmasse gemäss Hofstattrecht und der Masse gemäss Art. 9 BauR.

2. Weshalb die Ungleichbehandlung der Dorfkernzone und der Ortsbildschutzzone in dieser Hinsicht gerechtfertigt sein soll, erschliesst sich mir nicht. Es bestehen meiner Ansicht nach auch keine nachvollziehbaren Gründe dafür, dass das Hofstattrecht nur auf die Dorfkernzone, nicht aber auch auf die Ortsbildschutzzone anwendbar sein soll.

3. Es ist ausserdem fraglich, ob die Bestimmung von Art. 53 Ziff. 4 in Verbindung mit Art. 6 Ziff. 2 BauR, wonach rechtmässig erstellte Gebäude in der Ortsbildschutzzone, die den Vorschriften nicht mehr entsprechen und zerstört oder abgebrochen werden, nicht wieder in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden dürfen, überhaupt mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung vereinbar ist. Abschliessend klären werden diese Frage allerdings nur die

Gerichte können, was nicht im Sinne der Gemeinde Glarus Nord sowie einer ausgewogenen NUP II sein kann.

4. Aus vorgenannten Gründen schlage ich deshalb vor, Art. 6 Ziff. 1 BauR so zu ergänzen, dass das Hofstattrecht gemäss Art. 6 BauR auch auf die Ortsbildschutzzone Anwendung findet. Gleichzeitig sollte Art. 53 Ziff. 4 BauR entweder ersatzlos gestrichen oder zumindest darauf reduziert werden, dass in der Ortsbildschutzzone kein Anspruch auf Ausnutzung der Masse gemäss Art. 9 besteht.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 6 Ziff. 2 des BauR regelt den Wiederaufbau von Gebäuden im Rahmen des Hofstattrechts. Gemäss Art. 53 Ziff. 4 BauR besteht in der Ortsbildschutzzone kein Anspruch auf das Hofstattrecht und die Ausnutzung der Höchstmasse gemäss Art. 9 (Zonenschema).

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Beschränkung des Hofstattrechtes gemäss Art. 6 BauR auf die Dorfkernzone begründet sich mit der Tatsache, dass diese Bereiche im Wesentlichen die ehemaligen, oft sehr kleinparzellierten und eng bebauten Dorfkerngebiete umfassen. Mit dem Hofstattrecht kann in diesen Dorfkernzonen ein Anreiz für eine wesensgleiche, aussenräumliche Struktur und die Volumetrie der Gebäude geschaffen werden. Das Hofstattrecht ist für die Dorfkernzone als Ergänzung zur Regelbauweise geeignet. Weitere Baugebiete sollen nicht einbezogen werden. Ziel ist es, den Charakter der Dörfer zu erhalten. Die weitere Ortsbildschutzzone umfasst demgegenüber umfangreichere Baugebiete der Dorfzonen, welche auch nach den Regelbauvorschriften in Art. 9 BauR qualitativ gut und haushälterisch überbaut und erschlossen werden können. Die Bestandesgarantie bleibt gemäss Art. 61 RBG gewahrt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.2 Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 6

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abschnitt: Hofstattrecht Art. 6 / Punkt 2

Der Satz und keine ~~überwiegenden~~ nachbarrechtlichen oder öffentlichen Interessen dagegen sprechen das Wort überwiegenden zu streichen.

Begründung des Antragstellers

Durch das Entfallen des Wortes *überwiegenden* werden klare Regeln gesetzt und schliesst zum Vor herein aus, dass Rechtsunsicherheiten entstehen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 6 Ziff. 2 des BauR regelt den Wiederaufbau von Gebäuden im Rahmen des Hofstattrechts. Ein Wiederaufbau ist unter anderem dann möglich, wenn keine überwiegenden nachbarrechtlichen Interessen dagegen sprechen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Hofstattrecht, wie es in Art. 6 BauR formuliert ist, entspricht dem erweiterten Besitzstandsrecht gemäss Art. 61 RBG. Dieses Hofstattrecht ist nur unter bestimmten, in Art. 6 BauR formulierten Bedingungen zulässig. Dazu gehören auch die nachbarlichen Interessen, die öffentlichen Interessen, die Nutzungskonformität zur neuen Zonenordnung respektive die Beibehaltung der bisherigen Nutzung und die Einhaltung des bestehenden Bauvolumens. Erst wenn all diese Bedingungen als erfüllt betrachtet werden können, kann eine Baubewilligung erteilt werden. Die Abwägung aller dieser Interessen erfolgt im konkreten Einzelfall. Das Wort "überwiegend" schafft genau diese Abwägungsmöglichkeit, deshalb soll es nicht gestrichen werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

- 2.11.3 Antrag Beat und Käthi Noser-Grütter, Seidenstrasse 23, 8868 Oberurnen, Urs und Jackie Baumberger-Price, Seidenstrasse 25, 8868 Oberurnen, Sebastian und Brigitte Glaus-Hämmerli, Seidenstrasse 35, 8868 Oberurnen, Filippo und Lucia Croci-Maspoli, Seidenstrasse 36, 8868 Oberurnen, Marc und Erika Glaus-Stüssi, Seidenstrasse 28, 8868 Oberurnen, Livio und Angelika De Rocco-Ambühl, Seidenstrasse 22, 8868 Oberurnen, Hannes und Ruth Jung-Zwicky, Seidenstrasse 17, 8868 Oberurnen, Achille und Martha Desimoni-Fischli, Seidenstrasse 20, 8868 Oberurnen, Peter Schelling, Seidenstrasse 29, 8868 Oberurnen, Karl und Doris Zweifel-Wüst, Glärnischstrasse 15, 8868 Oberurnen, Gianni und Alexandra Longo-Baumberger, Arenaweg 13, 8868 Oberurnen, Markus und Susanne Lehmann-Noser, Käpfstrasse 27, 8868 Oberurnen, Fridolin und Sonja Fischli-Vögeli, Tolderstrasse 2, 8752 Näfels betr. Anpassung Baureglement Art. 9**

Antrag

Die Antragsstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

1) Antrag Anpassung Zonenplan

a) Die beantragte Zonenordnung (Bulletin 1 vom 10. Juni 2020) ist zurückzuweisen**

b) Die Wohnzonen sollen weiterhin in Wohnzone 2 (W2) für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser und in Wohnzone 3 (W3) und Wohnzone 4 (W4) für Mehrfamilienhäuser (ohne Ein- und Zweifamilienhäuser) unterschieden werden (analog dem Zonenplan u. den Bauvorschriften der Gemeinde Glarus).

c) Eine geschlossene Bauweise in der Wohnzone 2 darf nur einseitig und max. über zwei Parzellen (auf Grenze) erfolgen.

d) Insbesondere die Strukturen der bestehenden Quartiere der bisherigen Wohnzonen W2 sind zu schützen und zu erhalten.

2) Eventualantrag

Sollte unser Antrag 1) b) an der Gemeindeversammlung v. 19.09.2020 abgelehnt werden, so stellen wir folgenden Zusatzantrag:

a) Insbesondere die heutigen Strukturen der bestehenden Quartiere der bisherigen Wohnzonen W2 sind zu schützen und in der heutigen Form zu erhalten.

b) Für die Objekte, die heute einer Wohnzone W2 zugeteilt sind, wird in der neuen Zonenordnung weiterhin eine Wohnzone W2 geschaffen.

c) Das Baureglement ist gemäss nachfolgendem Antrag 3) b) anzupassen.

3) Antrag Anpassung Baureglement

a) Im Baureglement der Gemeinde Glarus Nord (Stand GV Bulletin 1 vom 10. Juni 2020) sind die entsprechenden Artikel, welche vom Antrag 1) und Eventualantrag 2) abhängig sind, anzupassen.

b) Im Art. 9 gelten für eine neue Wohnzone W2 die folgenden Werte:

Max. Traufenhöhe: 7.5m

Max. Firsthöhe: 11.0m bzw. 45° (bei Traufe), 4m bei Pultdach

Max. Gebäudelänge: 35.0m

Bauweise: Gebäude können nur innerhalb zweier nebeneinander liegenden Parzellen einseitig (auf Grenze) zusammenggebaut werden.

*** Der Teilantrag auf Rückweisung ist unzulässig. Es können nur Anträge auf Abänderung der Vorlage gestellt werden. Der Antrag kann deshalb an der GV nicht behandelt werden.*

Begründung der Antragstellenden

a) Bei der NUP I hat u.a. der "Einheitsbrei" mit der "Wohnen Ebene" und die vorgesehene Erhöhung von EFH auf 10 2/3 m Traufenhöhe eine zentrale Rolle für die klare Ablehnung gespielt. Die acht Ortschaften von Glarus Nord haben alle eine eigene Charakteristik. Man kann nun nicht von Bilten bis Mühlehorn einen Eintopf mit Wohnen Ebene und Wohnen Hang kreieren. Auf die gewachsenen Strukturen dieser Dörfer gilt es Rücksicht zu nehmen. Wir planen nicht auf einer grünen Wiese.

b) Nun zeichnet sich leider wieder genau das gleiche Vorgehen ab. Wiederum sollen die bisherigen und neuen Gebäude in eine einheitliche Zone "Wohnen Ebene" zusammengefasst werden, diesmal jedoch mit einer max. Traufenhöhe von 9 m und einer max. Firsthöhe von 11.75 m. Somit soll es künftig möglich sein, in den bestehenden Quartieren der Zone W2 die Häuser bezüglich Traufenhöhe um 2.5 m (Mühlehorn), 1.5 m (Niederurnen) und 2 m (in den restlichen Ortschaften) zu erhöhen. Dies bewirkt z.B. bei einem EFH eine bis ca. 30m² grössere Fassadenfläche gegenüber dem Nachbargebäude (auf Giebelseite). Eine solche Erhöhung hat für die Bewohner auf der nördlichen Parzelle einen zusätzlichen

Sonnenentzug von mind. 1 Monat pro Jahr zur Folge, was zu einer Werteinbusse der betroffenen Liegenschaft führt.

c) Ebenfalls sieht das neue Baureglement der Gemeinde Glarus-Nord in der Zone "Wohnen Ebene" eine geschlossene Bauweise mit einer max. Gesamtgebäuelänge von 35 m vor. Im Extremfall kann dies dazu führen, dass mehrere Parzellen in heutigen Zonen W2 erworben, die bestehenden Häuser abgebrochen und über mehrere Parzellen Mehrfamilienhäuser von 9 m Höhe (Traufe) gebaut werden können.

d) Dies führt zu einem massiven Eingriff in bestehende Quartiere der heutigen Zonen W2 und zur Zerstörung der bestehenden Strukturen, zu Wertverlusten der betroffenen Liegenschaften und zu massiv mehr Verkehr. Zudem sind damit Streitereien und juristische Verfahren vorprogrammiert. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso man diesbezüglich nicht aus den Fehlern von NUP I gelernt hat und wieder eine massive Erhöhung von EFH bzw. von Objekten in den Wohnzonen W2 will. Die Gemeinde Glarus hat es vorgemacht und die bisherige Zonenordnung mehr oder weniger belassen und auf die bestehenden Strukturen Rücksicht genommen. Wieso ist dies nicht auch in der Gmd. Glarus-Nord möglich?

Betroffene Festlegung in der NUP II

In der NUP II werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in sechs Zonen unterschieden. Während in der Dorfkernzone und der Wohnzone dicht traufseitige Fassadenhöhen von über 10m erlaubt sind, wird die maximale traufseitige Fassadenhöhe in den Wohn- und Dorfzonen Ebene und Hang auf 9m beschränkt. Mit einer maximalen Höhe des Dachvolumens von 2.75m beträgt die Gesamthöhe der Gebäude in weiten Teilen von Glarus Nord neu maximal 11.75m. Zudem wurden die räumlichen Dorfbilder erstellt, welche die ortstypische Bauweise dokumentieren.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Abänderungsantrag zielt darauf ab, die alten geltenden Bauordnungen und Zonenpläne unverändert zu belassen. Dies ist nicht möglich, weil die geltenden Nutzungsplanungen in vielen Belangen nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Eine modernere, zeitgemässe, energietechnisch optimierte und gesetzeskonforme Bauweise, eine moderate Verdichtung, eine Sicherung der Freiräume und die Gleichbehandlung aller Baulandeigentümer in der Gemeinde Glarus Nord verlangen eine Zusammenführung und Harmonisierung der geltenden Bauordnungen zu einem Baureglement. Nur so können die Aufträge aus dem Raumplanungsgesetz und weiterer Gesetze von Bund und Kanton erfüllt werden.

Deshalb beantwortet der Gemeinderat den Antrag in einer generellen Art. Mit der Nutzungsplanung II hat die Gemeinde ein ganzheitliches Instrument geschaffen, das eine attraktive Entwicklung des Lebensraums ermöglicht. Punktuelle Eingriffe bringen das Ergebnis aus dem Gleichgewicht und verunmöglichen die Erfüllung übergeordneter Gesetze. Der Gemeinderat hat entgegen den Erläuterungen im Antrag sehr wohl auf die Bedenken zur NUP I reagiert. Die traufseitige Fassadenhöhe wurde reduziert, damit reduziert sich auch die Gesamthöhe der Gebäude. Die maximale Gebäuelänge wurde - wie von den Antragstellern gewünscht - ebenfalls festgelegt. Die Grenzabstände wurden gegenüber den geltenden Regelungen vergrössert. Die neu erarbeiteten räumlichen Dorfbilder dokumentieren die Charakteristiken der einzelnen Ortschaften, insbesondere deren Freiräume und deren vorhandene ortstypische Bauweise und dienen Eigentümern, Planenden, Beratenden und der Verwaltung als Arbeitsgrundlage für zum Dorf passende Projekte.

Auch in Glarus Nord bleibt die Entwicklung nicht stehen. Komfortbedürfnisse, energetische Vorgaben und der Markt verlangen nach einer gewissen Flexibilität in der baulichen Ausführung. Diese Flexibilität wird in den Baugebieten von Glarus Nord, so auch in den Wohngebieten in den Ortschaften, geschaffen - ohne dass gegenüber dem heutigen Recht massgeblich abweichende Bauweisen ermöglicht werden. Nicht alle heutigen Bauten nützen die heute geltenden Regeln bspw. die max. Firsthöhe aus. Für die Gebäuelänge gibt es zudem in den geltenden Bauordnungen teils auch heute keine Beschränkung. Die Strukturen werden folglich nicht zerstört. Gesamthaft stellt der Gemeinderat fest, dass die Eingriffsmöglichkeiten in diesen Bauzonen gegenüber heute nur geringfügig verändert werden.

Abbildung 1: Zulässige Gebäudehöhen pro Ortschaft im Vergleich NUP I (grün), NUP II (blau), geltende Bauordnung (rot) (Quelle: Factsheet "Fokus Baureglement", 20.01.2020)



Die zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich: Mit der neuen Bauordnung bzw. NUP II werden die Gebäudehöhen harmonisiert. In den meisten Fällen entsprechen die Gesamthöhen der Gebäude weitgehend den Firshöhen der geltenden Bauordnungen. Gegenüber der NUP I wurden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert. Die bebaubaren Flächenanteile pro Parzelle liegen in Dorf- und Wohnzonen bei 50 Prozent, in Dorf- und Wohnzonen Ebene bei 40 Prozent und am Hang bei 30 Prozent.

Der Gemeinderat hat die Kritik aus der NUP I aufgenommen, darauf reagiert und einen ausgewogenen Vorschlag zur Abstimmung in der NUP II vorbereitet. Ein zusätzlicher Schutz der Einfamilienhausgebiete ist weder im Interesse der Eigentümer noch der Allgemeinheit. Solche integrale Schutzvorschriften zur Struktur und Bauweise wendet man in den bedeutendsten Kerngebieten an. Dort macht eine solche Regelung Sinn. Diese Gebiete verdienen erhöhten Schutz. Die im Antrag angesprochenen Wohngebiete brauchen zeitgemässe, moderate Erneuerungs- und Modernisierungsmöglichkeiten. Die Wahrung einer hohen Siedlungsqualität wird durch den Einbezug der räumlichen Dorfbilder sichergestellt.

Im Eventualantrag wurden Begrifflichkeiten vorgeschlagen, die nicht den Vorgaben der BauV entsprechen (Firsthöhe). Zudem wurden unsachgemäss Höhenbeschränkungen an Dachformen geknüpft (Pultdach).

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag sowie den Eventualantrag abzulehnen.

2.11.4 Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Rückweisung Zonenordnung / Ergänzung Baureglement Art. 9

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abschnitt: Nutzungszonen Art. 9

1) Die Beantragte Zonenordnung ist in dieser Form zurückzuweisen**

2) Zusätzlich zu den aufgeführten Zonen sollen noch die in den Dörfern vorhandenen und bereits bebauten Zonen W2a / W2b (vorhandene EFH-Quartiere) in den neuen Zonenplan übernommen werden.

Es sind die folgenden Grundmasse der Baukörper festzuhalten.

Max. Traufhöhe 7.5m

Max. Firsthöhe 11.0m

Max. Gebäudelänge 30.0m

Gebäude dürfen nur einmalig innerhalb zweier nebeneinander liegenden Parzellen einseitig auf Grenze zusammengebaut werden.

Bei Um- oder Ersatzbauten ist die Gebäudearchitektur des Hauptkörpers an die in den Quartieren vorhandenen Häusern anzugleichen. Bei Ersatzbauten welche grösser als die Quartiermassvorgaben sind, können diese mit den gleichen Massen wie die alte Liegenschaft erstellt werden. Grenzabstände müssen jedoch eingehalten werden.

*** Der Teilantrag auf Rückweisung ist unzulässig. Es können nur Anträge auf Abänderung der Vorlage gestellt werden. Der Antrag kann deshalb an der GV nicht behandelt werden.*

Begründung des Antragstellers

Ohne diese Zonenergänzung resp. weglassen der Zone W2a und W2b wäre es möglich, dass in bestehenden EFH-Quartieren in allen Dörfern ein Haus oder gar zwei Häuser abgerissen werden könnte(n) um dann ein 3-geschossiges Haus oder bei zwei zusammenliegenden Parzellen ein MFH erstellt werden. Dies zum Nachteil der umliegenden EFH bezw. deren Besitzer und des ganzen Quartiers. (Sicht- und Sonnenentzug wie auch Wertverlust) Auch diese Leute brauchen den immer wieder zitierten Ausspruch der Planungssicherheit.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Im Zonenschema Art. 9 BauR werden die Flächenanteile prozentual, die Bauweise die maximale Gebäudelänge, die traufseitige Fassadenhöhe und die Grenzabstände für die einzelnen Bauzonen festgelegt. Damit ist das zulässige Mass der Gebäude in allen Ortschaften von Glarus Nord erstmals gleich geregelt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Eine vollständige Rückweisung der Zonenordnung ist im Antrag zwar verlangt aber nicht begründet. Die Argumentation zielt auf die Wohnzonen 2a und 2b, welche mit genau dieser Bezeichnung nur in den Bauordnungen der Ortschaften Näfels und Mollis vorkommen. In den verschiedenen Ortschaften sind zahlreiche unterschiedliche Wohnzonen mit unterschiedlichen Massvorgaben vorhanden. Es herrschen relevante Ungleichheiten in der zulässigen Ausnützung. Diese Zonentypen alle so zu belassen, wie sie

sind, macht planerisch und verfahrensökonomisch keinen Sinn. Eine Harmonisierung der Zonenordnung sowie eine moderate Verdichtung sind gefordert. Der Gemeinderat hat die Kritik aus der NUP I aufgenommen, darauf reagiert und einen ausgewogenen Vorschlag zur Abstimmung in der NUP II vorbereitet. Ein zusätzlicher Schutz der Einfamilienhausgebiete ist weder im Interesse der Eigentümer noch der Allgemeinheit. Solche integrale Schutzvorschriften zur Struktur und Bauweise wendet man in den Kerngebieten an. Dort macht eine solche Regelung Sinn. Diese Gebiete verdienen erhöhten Schutz. Die im Antrag angesprochenen Wohngebiete brauchen zeitgemässe, moderate Erneuerungs- und Modernisierungsmöglichkeiten. Die Wahrung einer hohen Siedlungsqualität wird durch den Einbezug der räumlichen Dorfbilder sichergestellt. Der Gemeinderat hat in den betroffenen Gebieten die traufseitige Fassadenhöhe gegenüber der NUP I massgeblich auf 9 m reduziert und neu auch eine maximale Gebäudelänge von 35 m eingeführt. Dabei handelt es sich um maximale Masse, die von allen Gebäudeteilen einzuhalten sind. Es dürfen also keine zusätzlichen Dachgauben oder ähnliches aufgesetzt werden. Die Gesamthöhe gemäss neuem BauR ist mit 11.75 m nur marginal höher als die beantragte Firsthöhe von 11 m gemäss heutigen Bauordnungen. Die Kritik, diese neuen Höhenvorgaben würden die Beschattung und die Sicht wesentlich verändern, ist nicht zutreffend.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.5 Antrag Urs Menzi, Kirchenackerstrasse 20, 8757 Filzbach, betr. Änderung Baureglement Art. 9 und 25

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Artikel 9 des Reglementes ist wie folgt zu ändern:

Angelehnt an das Baureglement von Glarus Mitte sind die Flächenanteile der anrechenbaren Grundstückfläche nach Art. 57 BauV (Art. 25) in den Zonen

- Dorfkernzone
- Dorfzone Ebene
- Dorfzone Hang
- Wohnzone Ebene
- Wohnzone Hang
- Wohnzone dicht

auf nur noch zwei Kriterien einzuschränken, nämlich "bebaut / verändert" und "Grünzone / unbebaut". Das Kriterium "unverändert" fällt ersatzlos weg. Das Hofstattrecht in der Dorfkernzone erfährt dabei keine Änderung. Anpassungen im Baureglement, die durch die Annahme dieser Änderungen nötig werden, sind durch die zuständige Behörde, wiederum angelehnt an das Baureglement von Glarus Mitte, vorzunehmen.

Die Grundstückfläche "bebaut / verändert" beträgt 65 %, die "Grünzone / unbebaut" beträgt 35 %.

Begründung des Antragstellers

Der Kanton Glarus besteht aus drei politischen Gemeinden. Die Landsgemeinde beschloss damals weitsichtig und unter der Voraussetzung, dass im Kanton besser, effizienter, einheitlicher, nachvollziehbarer und professioneller gearbeitet werden muss, eine Reduktion von 26 auf noch drei Gemeinden.

Leider wird heute sichtbar, dass die drei Gemeinden völlig andere, teils komplizierte Strukturen haben und die vom Volk gewünschte Zusammenarbeit wohl eher gering ist. Wir bringen es heute tatsächlich fertig, innerhalb der drei Gemeinden mit unterschiedlichen Planungsbüros total unterschiedliche Baureglemente zu kreieren, obwohl die Verhältnisse sehr ähnlich sind und darum z.B. Baureglemente innerhalb des Kantons mindestens vergleichbar sein sollten. Wenn man Bilten (flachste Gemeinde von Glarus Nord) und Mühlehorn (steilste Gemeinde von Glarus Nord) mit dem gleichen Baureglement vergleichen und vereinheitlichen will, müsste das doch wohl auch unter den drei Gemeinden möglich sein (siehe dazu Zeitungsbericht Glarnerwoche vom 10. Juni 2020, Interview mit Gemeindepräsident Thomas Kistler: "Es ist uns ein Bedürfnis, das anzugleichen. Wir sind eine Gemeinde und brauchen einheitliche Regeln"). Die einheitlichen Regeln, was die Ausnützung von Baulandparzellen betrifft, klaffen innerhalb der drei Gemeinden weit auseinander. Warum ist das so? Weil man sich nicht abgesprochen hat und sehr viel Geld für Neukreationen ausgegeben hat; jeder macht, was er (und sein Planungsbüro) für gut hält; der Steuerzahler begleicht die Zeche.

In Glarus Mitte hat das Baureglement und die NUP vor der Gemeindeversammlung bestanden, in Glarus Süd und Nord nicht. Warum wohl? Mindestens das Baureglement von Glarus Mitte hätte nach der ersten Ablehnung in Glarus Nord als Beispiel dienen können und man hätte daraus lernen und ableiten können. Dem Argument, dass mit einer höheren Ausnützung der Flächenanteile das Dorf- und Ortsbild beeinträchtigt werden könnte, steht entgegen, dass wir seit Jahren von verdichtetem Bauen und besserer Ausnützung des Baulandes sprechen, also machen wir es und nutzen unser Bauland mit einer höheren Ausnutzungsquote.

Abschliessend sei festgestellt, dass, sollte das Baureglement in vorliegender Fassung tatsächlich angenommen werden, beispielsweise in der Dorfzone Hang oder in der Wohnzone Hang in Glarus Nord pro Bauparzelle weniger als die Hälfte dessen bebaut werden dürfte als in Glarus Mitte; das ist an Absurdität kaum zu überbieten, und das immer unter sehr vergleichbaren Verhältnissen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

In Art. 25 BauR werden die Flächenanteile als bebaute, veränderte und unveränderte Fläche definiert. Im Zonenschema Art. 9 BauR werden die Flächenanteile prozentual für die einzelnen Bauzonen festgelegt. Damit wird das zulässige Mass der Gebäude in allen Ortschaften von Glarus Nord gleich geregelt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Das BauR harmonisiert die unterschiedlichen Bauordnungen der ehemaligen Gemeinden. Dies ist ein Auftrag aus der übergeordneten Gesetzgebung und aus dem Gemeinderichtplan. Das vorgeschlagene System der Flächenanteile (bebaut, verändert, unverändert) ist messbar und deshalb praktikabel. Im Ergebnis werden die zulässigen Bebauungsdichten gegenüber den heutigen Bestimmungen leicht erhöht, aber es sind keine übermässigen Verdichtungen möglich. In Glarus Nord bleibt mit diesen Regelungen der Dorfcharakter erhalten, Grünflächen werden gesichert und die Topografie bleibt erhalten.

Die Gemeinde Glarus Mitte hat für die Regelungen der Bebauungsdichte ein anderes System angewandt. So wurde in den Wohnzonen eine minimale Grünflächenziffer definiert. Die Bebauungsdichte wurde teils mit Gebäudehöhen und Gebäudelängen umschrieben. Teilweise wurden diese Fragestellungen aber auch offengelassen und der Baukommission zur Entscheidung im Einzelfall übergeben. Es geht hier nicht darum, das BauR der Gemeinde Glarus Mitte zu kommentieren. Wichtig ist, dass es ein anderer Modellansatz ist, der auf die örtlichen Verhältnisse massgeschneidert ist. Die Verhältnisse, insbesondere in der Stadt Glarus, sind tatsächlich anders.

Das System der Flächenanteile gemäss BauR Glarus Nord ist in sich schlüssig und vorallem messbar. Es wird Rechtssicherheit geschaffen und eine Gleichbehandlung sichergestellt. In allen Ortschaften herrschen die gleichen Regeln. Jedermann kann nachvollziehen, welche Bauvolumen möglich sind und ob die vorgeschriebenen Freiflächen und die Abstände zum Nachbarn eingehalten werden. Zudem wurde für jedes Dorf ein räumliches Dorfbild erarbeitet. Diese Leitbilder dienen Bauherren und der Bauverwaltung als Grundlage für eine sinnvolle, zum Dorf passende Gestaltung von Bauvorhaben. Der Grundansatz der landschaftlichen Einbettung von Gebäuden und der damit einhergehende Erhalt der Landschaft, der Topografie, der Freiräume und des Ortsbilds werden gewahrt.

Würde der vorgeschlagene Antrag in der vorgebrachten Art angenommen, käme es zu einer massiven Verdichtung der bestehenden Baugebiete. Als Folge dieser Verdichtungsmöglichkeit müssten weitere noch nicht bebaute Bauzonenflächen am Siedlungsrand reduziert werden. Weil mit den beantragten höheren Dichten noch mehr Kapazitäten für Wohnflächen geschaffen würden, wären weitere gemäss NUP II für die Einzonung vorgesehenen Flächen unter massivem Reduktionsdruck. Der Gemeinderat empfiehlt dringend, diesen Antrag des Systemwechsels und der viel höheren Dichtemöglichkeiten abzulehnen. Das vom Gemeinderat vorgeschlagene System der bebauten, veränderten und unveränderten Flächenanteilen beinhaltet eine moderate Verdichtung im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Das vom Antragsteller beantragte System würde dagegen eher zu einer "Verstädterung" führen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.6 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 9

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Baureglement/Zonenplan der Gemeinde Glarus Nord, Art. 9, Art und Mass der Nutzung in den Bauzonen, sei bei der Wohnzone dicht, die traufseitige Fassadenhöhe auf 11 Meter zu reduzieren und alle bestehenden Zonen, in den alten Nutzungsplänen, wo für 3-Vollgeschossige Bauten bestimmt sind darin aufzunehmen. Neu soll eine Wohnzone "hoch" geschaffen werden, wo die traufseitige Fassadenhöhe 14 Meter beträgt und alle höher als 3-Vollgeschossige Bauten beinhaltet.

Antrag 2:

Baureglement Art. 9, Art und Masse der Nutzung in den Bauzonen. Seien die Flächenanteile anders zu verteilen und eine neue Wohnzone Hoch zu schaffen:

Zone	Bebaut max.	Verändert max.	Unverändert max.
Dorfzone Ebene:	40%	30%	30%
Wohnzone Ebene:	40%	30%	30%
Wohnzone Dicht:	40%	30%	30%
Wohnzone Hoch:	40%	30%	30%

Für Gewerbetreibende (Handelsregistereintrag) in den Zonen Dorfzone Ebene, Wohnzone Ebene, Wohnzone Dicht, dürfen die Flächenanteile "bebaut" oder "verändert" zu Lasten der Flächenanteile "unverändert" um 20% Punkte erhöht werden, darf jedoch das max. von 100% Gesamt-Flächenanteil nicht überschreiten.

Begründung des Antragstellers

Antrag 1:

Beispielsweise liegt ein Grundstück in Bilten in der jetzt gültigen WG3 Zone. Traufseitige Fassadenhöhen Einzelbauweise 10.0m1. Überbauungsplan 13.0m1. In der NUPI, wären es 10.66m1 gewesen und in der jetzigen NUPII, möchte man nun auf satte 14.0m1 erhöhen (normale Bauweise), bei einem Überbauungsplan wären nach Art. 60, Abs. 3+4, 3m1 und mehr zusätzlich möglich, was in den gewachsenen und bestehenden Bauten eindeutig zu viel wäre. Wenn man auf 11m1 gehen würde, wäre man im Bereich der NUP I und mit dem Überbauungsplan könnte man 3.0m1 und evtl. noch höher bauen gemäss Art. 60, Abs. 4. Mit der zusätzlichen Schaffung einer Wohnzone hoch, können alle Mehrgeschossige Bauten über 3-Vollgeschosse einbezogen werden. So würde ein sinnvoller Übergang von WZ Hoch zu WZ Dicht und WZ Ebene geschaffen.

Antrag 2:

In der neuen NUP II wurden die Flächenanteile zugunsten des Liegenschaftsbesitzers/Bauherr, leicht erhöht. Aber meines Erachtens immer noch zu wenig, vorallem für einen Gewerbetreibenden in den entsprechenden Zonen. Für ein sinnvoller Umgang mit Boden, ist doch ein verdichtetes Bauen für einen Gewerbetreibenden, auf einer bestehenden überbauten Parzelle als Sinnvoll zu erachten. Anstelle neues Land einzuzonen und zu überbauen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Antrag 1 und 2:

Im Zonenschema Art. 9 BauR werden die Flächenanteile prozentual für die einzelnen Bauzonen festgelegt. Damit ist das zulässige Mass der Gebäude in allen Ortschaften von Glarus Nord gleich geregelt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Die "Wohnzone dicht" mit einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 14 m wird in Gebieten bezeichnet, die ohnehin schon mit hohen Gebäuden bebaut sind. Mit einer Reduktion der traufseitigen Fassadenhöhe auf 11 m würden verschiedene dieser Gebäude nachträglich rechtswidrig. Es stimmt, dass gemäss Art. 60 BauR im Rahmen von Überbauungsplänen eine Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhen um 3m ermöglicht wird, allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen, wie hohe

ortsbauliche und gestalterische Qualität, haushälterischer Umgang mit dem Boden und energieeffiziente Bauweise. Die 14 m entsprechen somit faktisch der heutigen Regelung mit Überbauungsplanbonus. Zudem handelt es sich bei den 14 m um ein Maximalmass.

Antrag 2:

Die beantragte Ergänzung der Zonenpläne mit einer "Wohnzone hoch" ist wie vorstehend erläutert weder nötig noch zweckmässig und ist deshalb abzulehnen.

Die beantragte Erhöhung der bebaubaren Flächenanteile für "Gewerbetreibende (Handelsregisterauszug)", welche sich auf die Dorfzone Ebene, Wohnzone Ebene, Wohnzone Dicht bezieht, ist nicht abgrenzbar, nicht praktikabel, schafft Ungleichheiten und Unsicherheiten, dies insbesondere für den Nachbarn. Mit dieser Regelung würde sich die baurechtliche Ausgangslage laufend verändern, je nach dem wer Eigentümer oder Nutzer einer Liegenschaft ist. Sobald diese in das Eigentum eines Gewerbetreibenden fällt oder neu von einem Gewerbetreibenden genutzt würde, könnten plötzlich 20% mehr Flächen bebaut werden. Die sachliche Abgrenzung der Wirkung dieser Bestimmung ist nicht möglich und sie ist auch nicht praktikabel, weil der Personenkreis, der die gestellte Anforderung "Gewerbetreibender" erfüllt, nicht eingrenzbar ist und weil die Zonenplanung dann zu einer "Eigentümer-Planung" verkommt, welche täglich ändern könnte.

Würde im Umkehrschluss diese Bestimmung von einem Gewerbetreibenden beansprucht und die Mehrnutzung realisiert, das Gewerbe danach aber aufgegeben oder verlegt, dürfte das erstellte Gebäude allenfalls unter dem Rechtstitel "Besitzstandswahrung" auch vollständig zu Wohnnutzungen umfunktioniert werden. Damit entstehen Ungleichheiten.

Zudem ist zu bedenken, dass eine solche Erhöhung der bebauten Fläche und damit der Nutzungsdichte in den ausgedehnten Dorf- und Wohnzonen zu einem Sprung der Innenreserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Kapazitäten) führen würde. Dies hätte zur Folge, dass weitere gemäss NUP II am Rand für die Einzonung vorgeschlagene, noch nicht überbaute Wohnbauzonen reduziert werden müssten.

Eine gewisse Verdichtung in den bestehenden Bauzonen ist richtig und wird mit der NUP II auch gesetzeskonform angestrebt und ermöglicht. Die beantragte, noch höhere Verdichtung, wird aber problematisch, sofern man die Ortschaften von Glarus Nord mit weitgehendem Dorfcharakter erhalten möchte und keine städtischen Verhältnisse möchte. Auch eine Durchmischung der Nutzung (Wohnen und Arbeiten) ist in den Dorfzonen und den Wohnzonen erwünscht und wird mit dem BauR ermöglicht. Was abgelehnt wird, sind übermässige gewerbliche Lärmbelastungen in reinen Wohngebieten.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.11.7 Antrag CVP Glarus Nord, Thomas Huber, Ligusterweg 1, 8868 Oberurnen, Rolf Landolt, Oberdorfstrasse 23e, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 9

Antrag

Die Antragstellerin hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Antrag auf Änderung von Artikel 9, Bauweise „Wohnzone Ebene (WE)“: „einseitig erlaubt“

Antrag 2:

Antrag auf Ergänzung von Artikel 9, bauseitige Fassadenhöhe (Fh): „max. traufseitige Fassadenhöhe (Fn)“

Begründung der Antragstellerin

Antrag 1:

In einer Wohnzone Ebene soll nur eine einseitig geschlossene Bauweise erlaubt sein, gleich wie bei der Wohnzone Hang. Dazu folgendes:

a) Das neue Baureglement der Gemeinde Glarus-Nord erlaubt in der Zone „Wohnen Ebene“ eine geschlossene Bauweise mit einer max. Gesamtgebäudelänge von 35 m. Dies kann dazu führen, dass in heutigen Wohnzonen, im Speziellen in den heutigen Zonen W2, mehrere Parzellen erworben werden,

die bestehenden Häuser abgebrochen und Mehrfamilienhäuser mit einer Grösse von 35 x 35 m (unter Einhaltung der Grenzabstände) gebaut werden können.

b) Wir wollen die bestehenden Quartiere und deren ländliche Strukturen, insbesondere die heutigen Zonen W2 mit Einfamilien- und Reihenhäusern, vor derartigen massiven Eingriffen schützen.

c) Eine Durchmischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in der gleichen Zone soll vermieden werden. Dies hätte für bestehende Quartiere negative Folgen hinsichtlich Verkehr und Besonnung. Bei den Bevölkerungskonferenzen wurde auch klar zum Ausdruck gebracht, dass weiterhin EFH Zonen möglich sein sollen.

Antrag 2:

Diese Ergänzung soll zum Ausdruck bringen, dass nicht unbedingt bis zur angegebenen Höhe gebaut werden muss bzw. kann. Er steht im Zusammenhang mit dem folgenden Antrag*.

**Anm. Gemeinderat: Siehe Antrag 2.11.8*

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 9 regelt Art und Mass der Nutzungen in den Bauzonen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Tatsächlich bestehen in den Ortschaften von Glarus Nord schon zahlreiche zu Reihenhausbauungen zusammengebaute Häuserzeilen. Die geschlossene Bauweise ist insbesondere in den Kerngebieten und entlang der Hauptachsen ortstypisch. Dies zeigen auch die räumlichen Dorfbilder. Wenn man das Zusammenbauen nun eingrenzt, verunmöglicht man die teilweise ortsbauulich übliche Bauweise und schränkt die Bebauungsmuster unnötig ein. Gerade für solche Detailfragen hat die Gemeinde die räumlichen Dorfbilder erstellt. Diese stellen eine ortsübliche Bauweise einerseits und eine zeitgemässe Ausgestaltung andererseits sicher. Im Rahmen der Fokusgruppe Baureglement kam aus der Bevölkerung der Wunsch, eine moderate Verdichtung eher mittels einer dichteren Bauweise in der Fläche und weniger mittels Erhöhung der Gebäudehöhen zu erreichen. Gerade Reiheneinfamilienhäuser stellen dabei eine mögliche Typologie dar und ermöglichen eine Verdichtung über die Parzellengrenzen hinaus. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die geschlossene Bauweise den Eigentümern sinnvolle Verdichtungsmöglichkeiten ermöglicht.

Antrag 2:

Der Antrag, die Spaltenüberschrift in Art. 9 BauR zu ergänzen mit dem Begriff "max. traufseitige Fassadenhöhe" entspricht einer formellen Präzisierung, sie trägt zur Klärung bei und ist zu unterstützen. Sinn gemäss ist es klar, dass auch in der vorliegenden Fassung damit die max. traufseitige Fassadenhöhe gemeint ist.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag 1 abzulehnen und dem Antrag 2 zuzustimmen.

2.11.8 Antrag CVP Glarus Nord, Thomas Huber, Ligusterweg 1, 8868 Oberurnen, Rolf Landolt, Oberdorfstrasse 23e, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 10 oder Art. 13

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Antrag auf Ergänzung von Art. 10 (oder von Art. 13)

In den Wohnzonen dürfen die Gesamtgebäuelängen und die traufseitige Fassadenhöhen von Neu-, Um- und Ersatzbauten in bereits überbauten Flächen 110% des Durchschnitts der direkt angrenzenden Gebäude nicht überschreiten.

Begründung der Antragstellerin

Dadurch soll ein fließender Übergang von bestehenden Bauten (nach altem Baureglement) zu Neu-, Um- und Ersatzbauten nach neuem Baureglement sichergestellt werden. Ohne diese Ergänzung wäre es ohne weiteres möglich, in einem bestehenden EFH-Quartier durch Zusammenlegung von Parzellen ein Gebäude mit 9 m Fassadenhöhe und 2 x 35 m Gesamtgebäuelänge zu bauen, egal ob die bisherigen Gebäude nur 6,5 m oder 7 m hoch sind und bisher nur einseitig aneinandergelagert sind. Dies würde die Struktur der Quartiere völlig zerstören, die Lebensqualität der übrigen Quartierbewohner

wesentlich einschränken und das Ortsbild zerstören. Die erlaubten Gebäudehöhen und -Längen sind in den einzelnen Ortschaften der Gemeinde Glarus Nord heute sehr unterschiedlich - dem muss auch in Zukunft Rechnung getragen werden. Das Ortsbild kann auch auf diese Weise geschützt werden.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 10 BauR regelt die allgemeinen Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung in den jeweiligen Nutzungszonen. Art. 13 BauR regelt die zulässige Nutzung in den Wohnzonen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Eine solche Regelung ist nicht praktikabel. Die Idee, dass man Quartiere mit einheitlicher Körnung, Bauweise und Gestaltung anstrebt, ist nachvollziehbar und richtig. Dieses Ziel ist mit dem neuen BauR erreichbar. Genau zu diesem Zweck schafft man Bauzonentypen mit zugehörigen Bauvorschriften. Damit hat jeder Eigentümer, jeder potenzielle Käufer und jeder Bauherr Rechtssicherheit.

Wenn man die vorgeschlagenen Regelungen betreffend maximale Gebäudelängen und traufseitigen Fassadenhöhen von der Bauweise und den durchschnittlichen Abmessungen der umliegenden, bestehenden Gebäude abhängig macht, würde man jegliche Rechtssicherheit verlieren. Unklar wäre namentlich, welches die relevanten umliegenden Gebäude sind bzw. wie weit dieser Begriff zu fassen wäre. Alleine diese Unbestimmtheiten würden bei der Ausmittlung der vorhandenen Gesamtgebäudelängen und Fassadenhöhen zu Schwierigkeiten führen. Zudem ist festzuhalten, dass zahlreiche Bauten die nach heutiger Bauordnung zulässigen Masse nicht ausnützen. Eine solche Regelung würde somit alle direkt anstossenden Grundeigentümer gegenüber den heutigen Bebauungsmöglichkeiten sogar einschränken. Wäre die angrenzende Parzelle lediglich mit einer Kleinbaute oder einer Garage bebaut, hätte das grosse Auswirkungen auf die Bauvolumina des zu bebauenden Grundstücks. Auch für die Baubewilligungsbehörde wäre das eine unverhältnismässig aufwändige, nicht handhabbare Aufgabe. Allenfalls müsste zuerst in einer ersten, bereits anfechtbaren Verfügung, festgehalten werden, welches die zulässigen maximalen Abmessungen auf dem Baugrundstück wären. Erst in einem zweiten Schritt könnte der projektierende Architekt mit einigermaßen verlässlichen Grundwerten arbeiten und ein Gebäude planen. Juristische Auseinandersetzungen aufgrund ungeklärter Sachverhalte (bspw. gleichzeitige Bebauung von benachbarten Grundstücken) scheinen unausweichlich. Eine solche Regelung ist nicht praktikabel und auch nicht sinnvoll, weil gerade damit keine harmonische Entwicklung sichergestellt werden kann.

Es ist zudem davon auszugehen, dass kaum ein Bauherr Gebäude mit einer Abmessung von 35 x 35 m erstellen wird, weil damit eine natürliche Belichtung der Räume nicht erzielbar wäre (vgl. Art. 34 Ziff. 3 [Wohnhygiene] BauR). Zudem könnte ein solches Bauvorhaben mit dem Argument der fehlenden ortstypischen Bauweise nicht bewilligungsfähig taxiert werden.

Mit dem neuen BauR in Kombination mit den räumlichen Dorfbildern können die Strukturen gepflegt und sinnvoll weiterentwickelt werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.9 Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement für Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBa

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Vorbildfunktion in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Antrag neuer Artikel für ZöBA z.B. Art. 14 neu:

Es ist ein neuer Artikel aufzunehmen, der die Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten wie bei allen anderen Zonen beschreibt. Die Gemeinde soll damit bei den eigenen Bauten Vorbildfunktion übernehmen und die im kommunalen Richtplan geforderten Ziele zur nachhaltigen Energienutzung und Biodiversitätsförderung verbindlich umsetzen.

Möglicher Inhalt von neuem Artikel z.B. Art. 14-neu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Anpassungen ohne andere inhaltliche Ausrichtung sind selbstverständlich möglich)

1 die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

2 Bei Erneuerungen und Erweiterungen wird die Energieversorgung der Bauten und Anlagen vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt.

3 Neubauten sind nach dem Minergie-A Standard zu erstellen, zusätzlich sind Dach- und/oder Fassadenbegrünungen zu prüfen und wenn immer möglich umzusetzen.

4 Bei der Umgebungsgestaltung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und Flächen zur Biodiversitätsförderung zu schaffen.

Begründung der Antragstellerin

Der 2014 an der GV verabschiedete Richtplan von Glarus Nord (GRIP) enthält die Ziele wie "Vorbildfunktion einnehmen bei ökologischer Energiegewinnung und im nachhaltigen Energieverbrauch", sowie "Natur- und Landschaftsqualität fördern". Letzteres kann mit sinnvollen Umsetzungsmassnahmen zur Biodiversitätsförderung in öffentlichen Arealen erreicht werden. Der neue Kantonale Richtplan 2018 verlangt von den Gemeinden entsprechende Massnahmen für mehr Biodiversität im Siedlungsgebiet und diese Forderung war auch im Landrat unbestritten. Auch der nationale Aktionsplan Biodiversität verlangt konkrete Massnahmen von den Gemeinden. Mit der beantragten Zonenbeschreibung können z.B. in Schularealen, Gemeindehäusern etc. die angestrebte und behördenverbindliche Vorbildfunktion der Gemeinde wahrgenommen und die Resultate der Bevölkerung auch einfach kommuniziert werden. Allfällige zusätzliche Kosten sind bei Neu- und Erweiterungsbauten im Vergleich zu den Gesamtkosten vernachlässigbar, der Nutzen ist aber gross. So werden auch eher Synergien gesucht und Innovationen gefunden, Dach- und Fassadenbegrünungen sind bspw. nicht nur aus ökologischer Sicht interessant. Sie verbessern langfristig auch den energetischen und klimatischen Komfort ohne hohe Kosten. Es ist wichtig, dass beide für den Klimaschutz und die Siedlungsqualität wichtige Anliegen nicht nur als Ziele definiert, sondern laufend umgesetzt werden. Dies gelingt dann am besten, wenn sie routinemässig eingeplant werden (z.B. in die Vorgaben bei Wettbewerbsausschreibungen einfließen). Deshalb braucht es die beantragte Ergänzung, damit die Richtplanvorgaben umgesetzt werden.

**z.I. Richtungsweisende Festlegungen im GRIP: Die Gemeinde möchte Vorbildfunktion einnehmen bei der ökologischen Energiegewinnung und im nachhaltigen Energieverbrauch. Die Gemeinde möchte alle denkbaren ökologischen und ökonomisch tragbaren Systeme der Energiegewinnung und des Energieeinsatzes in Betracht ziehen und auf allen Stufen der Planung und der Realisierung von eigenen Vorhaben und von Vorhaben Dritter diese Aspekte berücksichtigen.*

Betroffene Festlegung in der NUP II

In der NUP II werden keine weiterführenden Bestimmungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemacht, die Zonenvorschriften beziehen sich auf Art. 13 der kantonalen Bauverordnung (BauV).

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Vorschriften betreffend die zulässigen Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind bereits in Art. 13 BauV abschliessend geregelt und benötigen keine Wiederholung im Baureglement wie im vorgeschlagenen neuen Absatz 1 beantragt wird. Bei einer Änderung des übergeordneten Rechtes, stünde das Baureglement zu diesem in Widerspruch.

Die neu vorgeschlagenen Absätze 2 und 3 betreffen Regelungen, die im Grundsatz bereits über den Art. 38 BauR (Energie) abgedeckt sind. Die Gemeinde will sich selber in die Pflicht nehmen und diesem Aspekt der energieeffizienten Bauweise Rechnung tragen. Es ist nicht nötig hierzu eine Bestimmung ins BauR aufzunehmen. Zudem ist es unzweckmässig, die zu erfüllenden Minergie-Standards im BauR aufzunehmen. Die Entwicklungen insbesondere im Bereich des energieeffizienten Bauens sind rasant und mit der Aufnahme dieses Textteils, hinkt man der Entwicklung hinterher und verhindert energieeffiziente Lösungen.

Der Vorschlag für Absatz 4 betrifft einen Regelungsbereich, der in Art. 35 BauR (Umgebungsgestaltung) bereits enthalten ist. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben zudem bei der Genehmigung von Investitionskrediten die Möglichkeit, zusätzliche Aufträge an die Gemeinde zu erteilen, falls die gewünschten Bedingungen nicht eingehalten werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die gestellten Anträge durch das übergeordnete Recht und das vorliegende BauR genügend abgedeckt werden. Der Vollzug liegt bei der Gemeinde.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.10 Antrag Ernst Isler, Mullern 20, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 15

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Ich beantrage Ihnen, Artikel 15 des Baureglements mit folgendem neuen Absatz 2 zu ergänzen:

Art. 15:

2. Vor Erlass der Bauordnung bestehende Ferienhäuser sowie Ferien- und Zweitwohnungen können in Erstwohnungen umgenutzt werden. Die Umnutzung ist dann zu bewilligen, wenn hierfür keine baulichen Massnahmen notwendig sind, die die üblichen Renovations- und Unterhaltsmassnahmen übersteigen. Die bisherige Ziffer 2 wird dann zu Ziffer 3.

Begründung des Antragstellers

1. Wie Sie aus meiner Adresse ersehen können, wohne ich auf Mullern. Mein Haus liegt in der Ferienhauszone. Ich habe diese Liegenschaft seinerzeit von meinen Eltern übernommen und bin dann vor mehreren Jahren nach Mullern gezogen und habe nun schon seit 10 Jahren meinen festen Wohnsitz auf Mullern.

2. Gemäss Ziffer 15 Abs. 1 des neuen Reglements dürfen Häuser in der Ferienhauszone nicht mehr dem dauernden Aufenthalt dienen. In den Erläuterungen wird zwar aufgeführt, dass der Besitzstand gewahrt bleibe. Ich beantrage aber, dass dies im Reglement selbst festgehalten wird, indem ein neuer Absatz 2 eingefügt wird, gemäss welchem vor Erlass der neuen Bauordnung bestehende Ferienhäuser sowie Ferien- und Zweitwohnungen in Erstwohnungen umgenutzt werden können. Damit ist auch klar, dass die von mir vor 10 Jahren erfolgte Umnutzung in einen Erstwohnsitz auch unter dem neuen Reglement Bestand hat.

3. Mit meinem Antrag geht es aber nicht nur um mich, sondern auch um andere Eigentümer von Ferienhäusern, welche diese zurzeit als Ferienhäuser nutzen und in diesen später eventuell (zum Beispiel nach der Pensionierung) ihren Wohnsitz nehmen wollen. Die bestehenden Häuser auf Mullern sind hierzu geradezu prädestiniert. Nach dem neuen Reglement wird diese Lösung, die in der Vergangenheit problemlos funktionierte, nicht mehr möglich sein. Für diese Fälle beantrage ich Ihnen deshalb, dass die Umnutzung zu einer Erstwohnung dann zu bewilligen ist, wenn hierfür keine baulichen Massnahmen notwendig sind, die die üblichen Renovations- und Unterhaltsmassnahmen übersteigen.

4. Mit meinem Antrag wird gleichzeitig verhindert, dass bestehende Ferienhäuser massiv ausgebaut werden, um dann als Erstwohnungen zu nutzen. Vielmehr sollen Ferienhäuser, die sowohl dem Zweck eines Ferienhauses dienen, wie auch als Erstwohnungen vollauf genügen, als solche genutzt werden können. Die Änderung des Reglements im Sinne meines Antrages liegt im Interesse der Gemeinde. Die bestehende bauliche Substanz von Häusern in der Ferienhauszone kann sowohl als Ferienhaus wie auch als Erstwohnsitz genutzt werden. Dies entspricht dem, was in der Vergangenheit während Jahrzehnten üblich war und sich bewährt hat. Zudem gestattet mein Antrag, dass Wohnbauten, die bisher zu Ferienzwecken verwendet wurden, zu Erstwohnungen umgenutzt werden können, wenn dies aufgrund der bestehenden baulichen Konzeption ohne Erweiterungsbauten, die über die üblichen Erneuerungen hinausgehen, möglich ist. Da es sich nur um bestehende Bauten handelt, fallen auch keine zusätzlichen Erschliessungskosten zu Lasten der Gemeinde an.

Mit dieser Ergänzung von Artikel 15 der Bauordnung wird ermöglicht, dass Bewohner sich in der Ferienhauszone ansiedeln und hier ihre Steuern zahlen. Dies im Gegensatz zu den reinen Ferienhausbesitzern, die Steuern nur für die in der Gemeinde liegende Liegenschaft zu zahlen haben. Zudem wird mit diesem Antrag ein Beitrag dazu geleistet, dass der Bestand der sogenannten kalten Betten reduziert wird.

5. Die Gemeinschaft der Eigentümer von Mullern hat dem Gemeinderat bereits im Rahmen des Einspracheverfahrens einen entsprechenden Antrag gestellt, welcher vom Gemeinderat abgelehnt wurde.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 15 BauR enthält die zonenspezifischen Vorschriften zu den Ferienhauszonen, darin wird festgelegt, dass die Ferienhauszonen für Ferienhäuser sowie Ferien- und Zweitwohnungen bestimmt sind, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gemäss RPG sind kompakte Siedlungen zu schaffen und Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen. Zudem sind Wohn- und Arbeitsgebiete an Orten zu planen, welche auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Das Gebiet Mullern, wie auch die weiteren Ferienhauszonen, liegt abseits der Ortschaften im Berggebiet. Eine Weiterentwicklung und Nutzungsintensivierung in ein Dauerwohngebiet widerspricht den genannten Planungsgrundsätzen und dem übergeordneten Recht. Die Ferienhauszonen sind aufgrund ihrer peripheren Lage als Dauerwohngebiet nicht geeignet.

Im Rahmen der NUP II wurden die bisherigen Ferienhauszonen grundsätzlich übernommen und auf das weitgehend bebaute Gebiet reduziert, dies damit die Reserveflächen der Ferienhauszone dem erwarteten Bedarf der kommenden 10 bis 15 Jahre entsprechen. Die Bestimmungen der Ferienhauszonen haben sich gegenüber den rechtskräftigen Nutzungsplanungen nicht massgeblich verändert. Entgegen den Erläuterungen in der Begründung des Antragsstellers sind Nutzungsänderungen von Gebäuden in der Ferienhauszone auch nach den rechtskräftigen Nutzungsplanungen nicht zulässig.

Die Gebäude in den Ferienhausgebieten, die bereits heute als Dauerwohnbauten genutzt werden, geniessen grundsätzlich die Bestandegarantie.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.11 Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 24

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abschnitt: Kleinbauten Art. 24

Für Kleinbauten im Sinne von Art. 33 der Bauverordnung mit einer Gebäudegrundfläche von max. 10m² ist die längere Seite des Gebäudes auf 4.00 Meter zu beschränken.

Begründung des Antragstellers

Ohne diese zusätzliche Angabe ist es im Prinzip möglich, dass ein Gebäude oder Unterstand von einer Länge bis zu 10.0 Metern Länge und einer zulässigen max. Höhe von 3.30 Metern mit einem Grenzabstand von 1.50 Meter zur Nachbarliegenschaft erstellt werden könnte. Die vorgeschriebene Gebäudefläche von 10 m² ist ohne diese Längenbeschränkung von 4,0 Meter noch immer nicht überschritten!

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 24 BauR legt die maximal zulässigen Masse für Kleinbauten fest.

Stellungnahme des Gemeinderates

Angesprochen sind Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche. Aus Sicht des Gemeinderats macht es keinen Sinn diese Kleinstbauten noch mittels eine Maximallänge von 4 m einzuschränken. Es könnte sein, dass für eine bestimmte Nutzung ein Gebäudemass von 5 oder 6 m nötig wäre, das würde so unnötig ausgeschlossen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.12 Antrag Fridolin Beglinger, Kerenznerstrasse 13, 8753 Mollis, Walter Fuchs, Ennetgiessen 8, 8752 Näfels, Albert Kiener, Kännelstrasse 31, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 25

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

a) Fridolin Beglinger, Kerenznerstrasse 13, 8753 Mollis, Glarus Nord

b) Walter Fuchs, Ennetgiessen 8, 8752 Näfels, Glarus Nord

c) Albert Kiener, Kännelstrasse 31, 8753 Mollis, Glarus Nord

stellen innert Frist den Antrag, den Art. 25 Abs. 4 des neuen Baureglements (BauR) wie folgt abzuändern:

"Die unveränderte Fläche umfasst alle versickerungsfähigen Flächen, die in ihrer Topografie nicht mehr als 1.20 m gegenüber dem massgeblichen Terrain verändert sind. Zudem umfasst die unveränderte Fläche unterirdische Bauten, welche mindestens 40 cm unter dem massgebenden Terrain liegen und mindestens 40 cm versickerungsfähig überdeckt sind."

Begründung der Antragstellenden

1. Unser Änderungsantrag betrifft ausschliesslich den 1. Satz von Art. 25 Abs. 4. Der 2. Satz bleibt unverändert.

2. Grosse Teile der Bauzonen der Gemeinde Glarus Nord befinden sich in Hanglagen. Dies betrifft alle Gemeinden des Kerenzen sowie die Hanglagen in Mollis, Oberurnen und zum Teil auch Bilten, Niederurnen und Näfels. Extreme Hanglagen finden wir insbesondere in den Gemeinden des Kerenzen.

3. Bauen im Hang bedingt eine Anpassung der Umgebung eines Gebäudes. Terrassierungen der Umgebung sind zwingend notwendig, damit der Aussenbereich in Hanglagen sinnvoll genutzt werden kann. Mit der Definition der unveränderten Fläche wird dies massiv erschwert respektive praktisch verunmöglicht.

Die Lösung dieses Problems wird mit der Bauordnung Glarus gelöst, indem die Bauordnung auf die Definition einer veränderten und unveränderten Fläche verzichtet und dafür eine Grünflächenziffer definiert. Im Rahmen des Einspracheverfahrens haben die Einsprecher einen solchen Systemwechsel vorgeschlagen, welcher vom Gemeinderat aber abgelehnt wurde.

Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung wird von den Antragstellern an diesem Systemwechsel, welcher die bedeutend bessere Lösung gewesen wäre, nicht mehr festgehalten. Sie wollen mit dem vorliegenden Antrag die Problemstellung des Bauens im Hange im Rahmen des vom Gemeinderat vorgegebenen Systems lösen.

4. Der Gemeinderat begründet seine Version damit, dass in Hanglagen die Hänge verbleiben sollen und im Bereich der unveränderten Fläche nicht oder nur in beschränkter Masse, das heisst mit einer Höhendifferenz von 40 cm, ausgeglichen werden sollen. Der Gemeinderat verkennt dabei, dass mit diesem System gerade das Gegenteil dessen erreicht wird, was er beabsichtigt. Da die unveränderte Fläche in Hanglagen nicht mehr für Gartenanlagen oder Gartensitzplätze genutzt werden kann, ist bei einer Ueberbauung in Hanglagen der Bauherr gezwungen, im Bereich der bebauten Fläche und der veränderten Fläche tiefe Einschnitte in den Hang zu machen, um so in der Umgebung eines Wohnhauses genügend ebenen Platz zu erhalten. Damit wird gerade das bewirkt, was der Gemeinderat verhindern möchte, nämlich von weitem sichtbare Stützmauern in Hanglagen.

Mit dem Vorschlag der Gesuchsteller wird dieser Effekt vermieden, indem durch die vorgesehene Terrassierung der unveränderten Fläche diese miteinbezogen wird. Der Baukörper, welcher auf der bebauten Fläche steht, die veränderte Fläche und die unveränderte Fläche, erscheinen damit auch in Hanglagen als harmonisch Ganzes. Diese Bauweise hat sich in der Vergangenheit in allen Hanglagen der Gemeinde Glarus Nord bewährt und soll auch weiterhin möglich sein. Mit dem Entwurf der Bauordnung wird dies hingegen verhindert.

5. Aus diesem Grunde beantragen wir eine Erhöhung der Bestimmung in Art. 25 Abs. 4 BauR auf mindestens 1.20 m. Damit wird genau dem Anliegen des Gemeinderates entsprochen, dass keine von weitem einsehbaren "Staumauern" in Hanglagen errichtet werden. Vielmehr werden sich solche Lösungen gut in die Umgebung eingliedern. Damit wird dem Eingliederungsgebot genügend Rechnung getragen und andererseits eine sinnvolle Bebauung der Hanglagen ermöglicht.

Betroffene Festlegung in der NUP II

In Art. 25 BauR werden die Flächenanteile bebaute, veränderte unveränderte Fläche definiert.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die traditionelle Bauweise in Glarus Nord - dazu gehören auch die Hanglagen der Ortschaften am Kerenzerberg - ist weitgehend respektvoll mit dem gewachsenen Terrain umgegangen. Zufahrten, Hauszugänge, Raumeinheiten, Sitzplätze, Gartenanlagen etc. umspannen das Gebäude, das mit der Topografie einen Bezug herstellt. Erst die neuzeitliche Bauweise scheint mehr und mehr problematisch: Sie versucht, Bautypologien, die eigentlich für ebenes Gelände konzipiert und geeignet sind, nun auch an Hanglagen mittels umfangreichen Terrassierungen umzusetzen. Diese Bauweise verursacht unschöne Ergebnisse. Der Aussenbezug zum natürlichen Terrain fehlt. Man kann diese starken Eingriffe in die Topografie einer solchen Bebauung bspw. in vielen Agglomerationsgemeinden entlang des

Zürichsees beobachten. Diese Liegenschaften sind oft bis an die Parzellengrenzen massiv terrassiert und nach aussen abgeschottet. Das BauR in der vorgelegten Fassung möchte genau diese Bauweise verhindern.

Der Gemeinderat ist im Rahmen der Erarbeitung der NUP II in zahlreichen Punkten den Argumenten der Antragsteller gefolgt. So wurde auch die Regelung zu den unveränderten Flächen angepasst. Neu werden auch versickerungsfähige Flächen, die in ihrer Topografie nicht mehr als 40 cm gegenüber dem massgebenden Terrain verändert werden, dazu gezählt. Dieses Mass von 40 cm hat einen sachlichen Hintergrund. Wenn Terrainveränderungen von 40 cm vorgenommen werden, entsteht im Ergebnis eine Böschung von max. 80 cm. Wenn nun das Minimalmass auf 1.20 m angehoben würde (wie beantragt), entstünden Geländesprünge von bis zu 2.40 m. Bei 80 cm muss noch keine Absturzsicherung erstellt werden; bei 2.40 m ist eine solche unumgänglich. Wenn diese Absturzsicherung wegen der Absturzgefahr für Kinder auch noch dicht ausgeführt werden muss, erhöht sich der Geländesprung visuell nochmals um 1.0 – 1.2 m. Bei solchen Geländesprüngen inklusive Absturzsicherungen kann nicht mehr von einer unveränderten Fläche gesprochen werden und das ursprüngliche Terrain kann nicht mehr erkannt werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.13 Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Anpassung Baureglement Art. 25

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Synergien einplanen: Tiefgaragen und einheimischen Bäumen

Beim Artikel 25 soll der Absatz 4 wie folgt präzisiert werden:

Antrag zu Art. 25, Abs. 4:

4) Die unveränderte Fläche umfasst alle versickerungsfähigen Flächen, die in ihrer Topographie nicht mehr als 40 cm gegenüber dem massgebenden Terrain verändert sind, Zudem umfasst die unveränderte Fläche unterirdische Bauten, welche mindestens 40 60 cm unter dem massgebenden Terrain liegen und mindestens 40 60 cm versickerungsfähig überdeckt sind.

Begründung des Antragstellers

Mit der Änderung auf 60 cm wird ein Kompromiss vorgeschlagen, der die Synergien von dichtem Bauen und wertvoller Grünraumgestaltung ermöglicht. Tiefgaragen sind zwar oberirdisch nicht sichtbar und bodensparend. Doch sie schmälern die Eignung für Baumpflanzungen beachtlich. Bäume im Siedlungsraum von Glarus Nord sind in den letzten Jahren viele ersatzlos gefällt worden. Aber mit der Klimaerwärmung werden einheimische Bäume im dichter bebauten Siedlungsraum immer bedeutender, Solche Bäume sind nicht nur schön und überlebenswichtig für unsere Vögel und Insekten, sondern auch sehr nützlich für uns Bewohner/-innen. Deshalb ist der vorgeschlagene Kompromiss eine kleine, aber wichtige Änderung.

Glarus Nord verzichtet auf eine Grünraumziffer wie z.B. Glarus und hat im Siedlungsgebiet dafür die unveränderte Fläche. Deshalb sind das die verbleibenden Grünräume im Siedlungsgebiet, deren Bepflanzungen mit Gehölzen einen wichtigen Beitrag zum Dorfklima leisten kann. Werden unterirdische Bauten für Tiefgaragen neu auch bei den unveränderten Flächenanteilen im gesamten Siedlungsgebiet erlaubt (was erst in der öffentlichen 2. Auflage verändert wurde), so sollte zumindest darauf geachtet werden, dass genügend wurzelfähiges Material als Garagenüberdeckung bereitgestellt wird. 60 cm ist das absolute Minimum, dass wegen den Unterbauten noch einheimische Bäume mit stabilen Wurzelwerken überlebensfähig sind; 40 cm reichen nicht. In vielen Städten und Gemeinden ist dieses ungeplante Vorgehen mit Unterbauten heute bei Sommerhitze bereits ein grosses Problem. Stadtbäume haben wegen der Durchwurzelung viel zu wenig Platz. Mit dieser kleinen Änderung vermeiden wir dies und ermöglichen dennoch Tiefgaragen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist auch der Überzeugung, dass eine gute Durchgrünung der Baugebiete, vor allem mit schattenspendenden Bäumen, wichtig ist für ein gutes Mikroklima und eine angenehme Aufenthaltsqualität im privaten und im öffentlichen Aussenraum. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass dafür 40 cm versickerungsfähige Überdeckung ausreichen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.14 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 25

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Baureglement Art. 25, Abs. 2. Die bebaute Fläche umfasst, sei wie folgt zu ändern:

Hauptbaukörper (Art. 22), inkl. vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dgl. die mehr als 1.50m¹ in den Grenzabstand hineinragen. Nicht berücksichtigt werden dabei Dachvorsprünge und Bauteile der Fassadengestaltung wie Brüstungen und desgleichen.

Begründung des Antragstellers

Bei der Berechnung kann man einfach anhand des Situationsplanes, die bebaute Fläche berechnen, ohne irgendwelche überhängenden Vorsprünge, Balkon und desgleichen, die weniger als 1.5m¹ in den Grenzabstand ragen miteinzubeziehen. In den bestehenden Bauordnungen der alten Gemeinden war dies möglich und sollte auch so beibehalten werden. Man spricht ja immer von verdichtetem Bauen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

In Art. 25 BauR werden die Flächenanteile bebaute, veränderte unveränderte Fläche definiert.

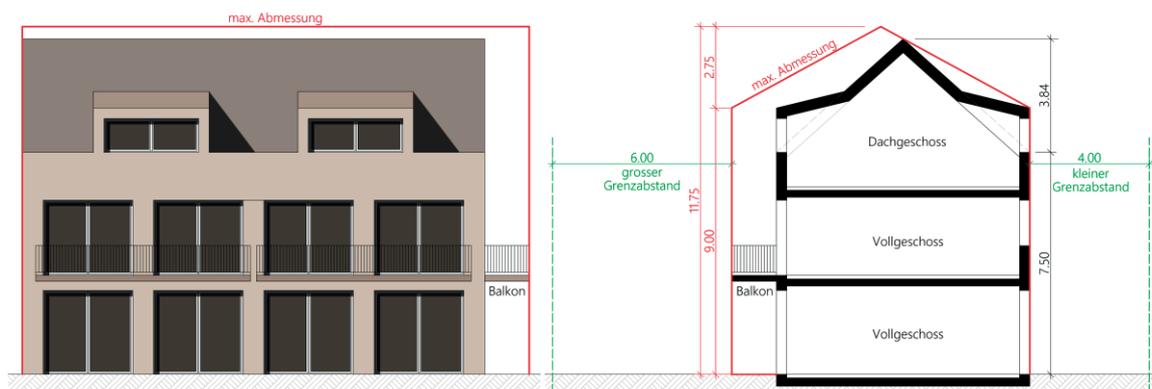
Stellungnahme des Gemeinderates

Das BauR der NUP II arbeitet mit Flächenanteilen, mit maximalen Abmessungen für die traufseitige Fassadenhöhe, mit maximalen Dachvolumen und mit maximalen Gebäudelängen. Im Prinzip wird mit diesen Eckwerten ein maximal zulässiges Gebäudevolumen beschrieben (umgangssprachlich nennt man das Mantellinie). Innerhalb dieser maximalen Abmessungen müssen alle Gebäudeteile, so auch vorspringende Balkone, platziert werden. Wenn nun, wie beantragt, Balkone oder Dachvorsprünge bis 1.5 m über diese imaginäre Mantellinie herausragen, wird das Grundprinzip verletzt. Die Ausnützung wird massiv erhöht - dies vorallem zu Ungunsten des Nachbarn. Schlussendlich könnten mit dieser Regelungen Balkone von Gebäuden auf zwei verschiedenen, aber gegenseitig angrenzenden Nachbarparzellen bis auf eine minimale Distanz von 5 m aneinander gebaut werden. Solche über die maximalen Gebäudemasse hinausragende Dachvorsprünge liessen das Gebäudevolumen insbesondere gegenüber dem Nachbarn bedeutend grösser erscheinen.

Diese Regelung hat nichts mehr zu tun mit angemessener Verdichtung. Damit werden die Wohnhygiene und die Wohnqualität in Frage gestellt.

Es ist zudem nicht sinnvoll, Grenzabstandsvorschriften, die allesamt in Art. 26 BauR zusammengefasst sind, auch in anderen Artikeln des BauR einzufügen.

Abbildung 1: Mögliche Projektierung mit Reglementierung über ein maximales Volumen um den Hauptbaukörper (in rot) (Quelle: Bulletin 1, S. 9)



Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.15 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 26

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Baureglemente

Art. 26, Abs. 5, Grenz- und Strassenabstände sowie Art. 29, Abs. 1, Baulinien/Pflichtbaulinien sei wie folgt zu ändern:

Bauteile der Fassadengestaltung wie Brüstungen und dergleichen, dürfen max. 1.50 Meter, bzw. Dachvorsprünge max. 2.00 Meter in den Grenzabstand ragen.

Begründung des Antragstellers

Es sollte möglich sein, ein entsprechendes Vordach frei zu wählen bis 2.00 Meter, wenn dies der Bauherr wünscht oder dem Haustyp entsprechen sollte. Auch sollte ein Balkon von 1.50 Meter in den Grenzabstand hineinragen können, ohne einen grösseren Grenzabstand als 4.00 Meter einzuhalten (wie dies in den alten Reglementen möglich ist). Auch hier kommt das Vorgehen der verdichteten Bauweise zugut.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 26 Ziff. 5 BauR regelt, wie weit Brüstungen und Dachvorsprünge in den Grenz- bzw. Strassenabstand ragen dürfen. Art. 29 Ziff. 1 BauR regelt, wie weit Baulinien / Pflichtbaulinien von Vorsprüngen überschritten werden können. In beiden Fällen sind es für Brüstungen und dgl. max. 25 cm und für Dachvorsprünge 50 cm.

Stellungnahme des Gemeinderates

Dieser Antrag, dass Balkone und Dachvorsprünge weit über die Baulinien oder Pflichtbaulinien in den Grenzabstand hineinragen dürfen, wird vorallem die Nachbarn betreffen. Balkone auf zwei angrenzenden Parzellen könnten je nach Lage der Baulinien bis auf eine minimale Distanz zusammengebaut werden. Diese Regelung hat nichts mehr zu tun mit angemessener Verdichtung. Damit werden die Wohnhygiene und die Wohnqualität in Frage gestellt. Es ist zudem nicht sinnvoll, Grenzabstandsvorschriften, die allesamt in Art. 26 BauR zusammengefasst sind, nun auch in anderen Artikeln des BauR einzufügen. Die Grenzabstände und Pflichtbaulinien sind wichtige Instrumente zum Schutz der nachbarlichen, aber auch der öffentlichen Interessen, wie der Verkehrssicherheit, dem Erhalt öffentlicher Freiräume oder des Ortsbildes. Die Abstandsvorschriften sollten zur Wahrung dieser Interessen nicht gelockert werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.16 Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 26

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abschnitt: Grenz- und Strassenabstände Art. 26 Absatz 4

- Abgrabungen über einer Tiefe von 0.5 Meter müssen einen Abstand von mindestens 1.50 Meter ab der Nachbarparzelle haben.

- Unterschreitungen der Grenzabstände sind nachbarrechtlich zu lösen.

Begründung des Antragstellers

Ohne diese Ergänzungen werden Nachbarliegenschaften extrem benachteiligt und Bauschäden sind nicht zu vermeiden. Streitereien und juristische Verfahren sind so vorprogrammiert. Beispiel Dorfschulhaus / Raiffeisenbank oder Neubau ehemals Migros / Liegenschaft Landolt (Gr. Nr. 1098) beide in Näfels.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 26 Ziff. 4 BauR legt die Grenzabstände von Terrainveränderungen gegenüber Parzellengrenzen und Strassen fest und trifft Bestimmungen für mögliche Ausnahmen - insbesondere sollen Abgrabungen

bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m, ausser gegenüber Strassen, ohne Grenzabstand erstellt werden können.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gemäss neuen BauR soll mit dem Terrain generell respektvoll umgegangen werden. Das schützt das Ortsbild und die Nachbarschaft. Es ist denkbar, dass Einfahrten zu Tiefgaragen sinnvollerweise direkt an der Parzellengrenze platziert werden sollen um das Grundstück ideal auszunutzen. Solche Anlagen sind nur möglich, wenn eine angemessene, gemäss dem Vorschlag des Gemeinderates 1.50 m tiefe Abgrabung gegenüber dem Nachbargrundstück erstellt werden darf.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.17 Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 30

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Abschnitt: Dachgestaltung Art. 30 Absatz 3

Die Dachformen für den Hauptbaukörper in den bisherigen Zonen W2a und W2b hat sich an die bestehenden, umliegenden Häuser anzugleichen.

Antrag 2:

Abschnitt: Dachgestaltung Art. 30 Absatz 3 NEU (Art. 30 ist durch diesen Absatz 4 zu ergänzen)

Bei Flachdachbauten sind technische Einrichtungen wie Geländer, Sonnenkollektoren, Solarmodule und Aufbauten im Grenzlinienbereich 4 m, müssen einen Mindestabstand von 2 m ab dem Schnittpunkt Fassade / ok Dach haben.

Begründung des Antragstellers

Antrag 1:

Es ist wichtig, dass auch in diesen Quartieren eine gewisse Regelmässigkeit bleibt, sowie deren Strukturen erhalten bleiben.

Antrag 2:

Ohne diesen zusätzlichen Absatz 4 würde sich die Gesamthöhe des Baukörpers gegenüber der Nachbarliegenschaft zu deren Nachteil entscheidend erhöhen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Antrag 1:

Art. 30 Ziff. 3 BauR legt Bestimmungen zu Dachgestaltungen ausserhalb der Ortsbildschutzzone fest.

Antrag 2:

Art. 30 Ziff. 3 BauR legt Bestimmungen zu Dachgestaltungen ausserhalb der Ortsbildschutzzone fest.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

In den angesprochenen Baugebieten herrscht jetzt schon eine Vielfalt von unterschiedlichen Dachformen. Eine einheitliche Abgrenzung der relevanten umliegenden Dachformen, an denen man sich zu orientieren hätte ist schwierig und würde potentiell zu vielen Streitereien führen. Der Gemeinderat will diese Vielfalt auch im Hinblick auf eine Entwicklung in den Bereichen der erneuerbaren Energiegewinnung auf Dachflächen oder von modernen Wohnformen nicht einschränken. In den Ortsbildschutzzonen machen restriktivere Vorgaben zu den Dachgestaltungen aus ortsbildschutzrechtliche Aspekte Sinn. Das ist mit den vorgeschlagenen Bestimmungen sichergestellt.

Antrag 2:

Die maximale Höhe der Baukörper ist in Art. 28 BauR abschliessend geregelt. Darin wird geregelt, dass sämtliche Dachaufbauten innerhalb der maximalen Abmessung des Gebäudes zu liegen haben. Eine zusätzliche Höhenbeschränkung für energetische Massnahmen in Art. 30 macht keinen Sinn und verunmöglicht die energieeffiziente Nutzung der Gebäude.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.11.18 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Ergänzung Baureglement Art. 31

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:
Baureglement, Art. 31, Einfriedungen Abs. 3, sei wie folgt zu ergänzen.
Ab Parzellengrenze sei ein Lichtraumprofil von 20cm aufzuweisen.

Begründung des Antragstellers

Bei den Hecken werden die Unterhaltsarbeiten grundsätzlich vernachlässigt, was dazu führt, dass diese in den Strassenraum ragen. Wenn man zum Voraus ein genaues Lichtraumprofil einhalten muss, könnte man diesem Unheil entgegenwirken. Bei der Erstbepflanzung sind sie klein und nach ein paar Jahren schon gross und ragen in den Strassenraum.

Betroffene Festlegung in der NUP II

In Art. 31 Ziff. 3 BauR werden Bestimmungen zur Verkehrssicherheit bezüglich Einfriedung gegenüber dem Strassenraum geregelt. Unter anderem müssen Hecken und Bepflanzungen mindestens um 0.5 m ab Parzellengrenze zurückversetzt werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag ist wohl so zu verstehen, dass an der Grenze zum Strassenraum eine zusätzliche Regelung getroffen wird, die sicherstellt, dass keine Sträucher oder Pflanzen in den Gehweg oder den Strassenraum hineinragen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Verweis auf die Normen des VSS hierzu ausreichen und die Pflicht zur Freihaltung dieses öffentlichen Gehweg- oder Strassenraums ohnehin besteht und im BauR nicht weiter spezifiziert werden muss.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.19 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 32

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:
Baureglement Art. 32, Abs. 4, sei wie folgt zu ändern:
Ein- und Ausfahrten dürfen bis 1m1 ab Fahrbahnrand eine maximale Neigung von 5% nicht überschreiten.

Begründung des Antragstellers

Wenn man auf 5m1 ab Fahrbahnrand nur 5% Gefälle machen darf, ist eine Garagierung im Untergeschoss fast unmöglich. Wenn man die vielen bestehenden Ein- und Ausfahrten nach den neuen Kriterien beurteilen müsste, fallen sicherlich mehr als 50% durch, lassen wir doch einen etwas grösseren Spielraum zu.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 32 BauR legt die Bestimmungen für Parkierungen und Zufahrten fest.

Stellungnahme des Gemeinderates

Eine Reduktion der Abstandsvorschrift betreffend der maximalen Neigung bei Ein- und Ausfahrten von 5 m auf 1 m auf öffentliche Strassen ist verkehrssicherheitstechnisch abzulehnen. Steilere Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Strassen und Wege sind für alle Verkehrsteilnehmer gefährlich, aber insbesondere für Kinder. Das Sichtfeld wird durch steilere Rampen beeinträchtigt. Führt die Rampe bis beinahe an die Strasse, bleibt bei der Ausfahrt kaum Zeit, um auf die weiteren Verkehrsteilnehmer zu reagieren.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.20 Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 32

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abschnitt: Parkierung und Zufahrten Art. 32

Dieser Artikel ist durch einen weiteren Punkt zu ergänzen, welcher wie folgt lautet:

Carporte dürfen mit der Dachkante bis max. 1.5 Meter an private und öffentliche Quartierstrassen reichen. Die Verkehrssicherheit muss dabei jedoch gewährleistet bleiben.

Begründung des Antragstellers

Es sollte das Ziel sein, dass möglichst viele Fahrzeuge von den öffentlichen Plätzen und Strassen verschwinden. Dieses ist jedoch in vielen gewachsenen Quartieren nicht ohne weiteres möglich, oder es muss die letzte Grünfläche der Liegenschaft geopfert werden.

Es ist doch absolut nicht relevant ob in einer Einfahrt ein Auto unter einem Carportdach geschützt steht, oder nur einfach in der Einfahrt parkiert ist, notabene bis an den Strassenrand.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 32 BauR legt die Bestimmungen für Parkierungen und Zufahrten fest.

Stellungnahme des Gemeinderates

Alle Abstandsvorschriften sind in Art. 26 BauR geregelt. Diese sind auch für Carports einzuhalten. Es ist nicht sinnvoll, für Carports andere, zusätzliche Vorschriften zu erlassen und neue nicht genormte Begriffe (Dachkante) zu verwenden. Das verhindert lediglich angepasste sinnvolle Einzellösungen. Die Verkehrssicherheit ist in jedem Fall zu gewährleisten. Die Ergänzung von Art. 32 BauR ist nicht nötig.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.21 Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Änderung Baureglement Art. 34

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abschnitt: Wohn und Nebenräume Art. 34 Absatz 1

Für Wohn-, Arbeits- und Nebenräume und ergänzend erstellte Bauten ist eine Mindestraumhöhe von 2.3 m einzuhalten. Für Umbauten soll die Raumhöhe mindestens 2.2 m sein. Wohn- und Arbeitsräume im Dachgeschoss müssen auf mindestens 60% der Grundfläche eine Höhe von 2.2 m aufweisen. Die Baubehörde kann für Bauvorhaben in der Ortsschutzzone ...

Begründung des Antragstellers

Es macht absolut keinen Sinn, die Raumhöhen künstlich zu erhöhen und somit auch den Baukörper in der Höhe zu vergrössern. Auch mit diesen Raumhöhen ist das Wohnen hygienisch gewährleistet. Auch energetisch ist es durch das kleinere Volumen besser. Viele neue Bauordnungen ausserhalb unseres Kantons kennen diese Mindesthöhen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 34 Ziff. 1 BauR definiert die Mindesthöhe von Räumen und Dachgeschossen bei Neubauten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Neubauten weisen nach heutigen Komfort- und Hygienevorgaben Raumhöhen von 2.40 m auf. Eine Reduktion auf 2.30 m ist nicht zeitgemäss. Von einer Reduktion der Raumhöhe würden vor allem die Investoren profitieren, zulasten der späteren Käufer und Mieter der Liegenschaften.

Bei Umbauten sollte kein Minimalmass für Raumhöhen definiert werden. Der Umbau eines Gebäudes sollte mit den bestehenden Grundstrukturen des vorhandenen Baus erfolgen können. Wünschbar sind zeitgemässe Raumhöhen. In der Ortsbildschutzzone ist fallweise aber der Erhalt der gegebenen Struktur - auch wenn diese die Minimalmasse nicht erreicht - ebenfalls wichtig und zu respektieren.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.22 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Änderung Baureglement Art. 34

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Baureglement Art. 34, Wohn- und Nebenräume, Abs. 1. Die lichte Höhe von wenigstens 2.3m1 festzulegen. Die Prozentangabe von 66% der Mindestfläche bei Wohn- und Arbeitsräumen in Dachgeschossen, die eine lichte Höhe von mindestens 2.3m1 einhalten muss, sei auf 50% zu reduzieren.

Begründung des Antragstellers

Lichte Höhe:

Eine lichte Höhe von mind. 2.30m1, kann sicherlich als Norm bezeichnet werden. Ist dies auch in anderen Bauordnungen so festgelegt. Wenn man immer von Energiesparen redet, sollte man nicht zu hohe Raumhöhen definieren, nach oben sind ja auch keine Grenzen gesetzt.

Prozentangabe:

Dies ermöglicht dem Bauherrn, das Dachzimmer bis zur Aussenwand offen zu lassen, ohne eine Trennwand zu montieren, bei einer Kniestockhöhe von 1m1. Dies wäre für ein Kinderspielraum/Schlafraum etc. von Vorteil und würde nicht kleine Schlupflöcher generieren. Hier kommt auch wieder das verdichtete Bauen zum Zug und lässt dem Bauherren in der Wahl von Dachneigungen mehr Spielraum.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 34 Ziff. 1 BauR legt die Mindesthöhe für Wohn- und Arbeitsräume bei Neubauten sowie ersatzweise erstellten Bauten fest und regelt den Anteil der Fläche bei Dachgeschossen, wo diese Höhen einzuhalten sind.

Stellungnahme des Gemeinderates

Für eine hinreichende Wohnhygiene und ein gutes Raumgefühl sind Raumhöhen von 2.40 m zeitgemäss und richtig. Von einer Reduktion der Raumhöhe würden vor allem die Investoren profitieren, zulasten der späteren Käufer und Mieter der Liegenschaften.

Dass diese Minimalhöhe auf 66% der Dachgeschossfläche einzuhalten ist, trägt ebenfalls zur Wohnhygiene bei. Die restliche Fläche des Dachgeschosses kann ohne bauliche Abtrennung ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Hierzu werden keinerlei Einschränkungen formuliert. Die Regelung ermöglicht die Schaffung von attraktivem Wohnraum im Dachgeschoss. Das maximale Volumen des Gebäudes kann optimal ausgenutzt werden und die Bauweise entspricht dem verdichteten Bauen.

Die Dachgestaltung ist sehr offen und flexibel in Art. 30 BauR geregelt. Energetisch effizientes Bauen wird durch diese Regelungen nicht gehemmt, sondern gefördert. Energetisches Bauen setzt bei zeitgemässen Baumaterialien, der richtigen Dämmung und dem Einsatz von erneuerbaren Energien an. Genau diese Möglichkeiten werden durch das neue BauR geschaffen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.23 Antrag Fridolin Beglinger, Kerenzerstrasse 13, 8753 Mollis, betr. Ergänzung Baureglement Art. 35

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Antrag zu Artikel 35, lit. 3

Als Bestandteil des Baugesuches ist gleichzeitig mit dessen Eingabe ein Umgebungsplan einzureichen.

Begründung des Antragstellers

1. Im Raumentwicklungs- und Baugesetz, inkraft seit 01.07.2011 ist in Artikel 18 zum Baureglement folgende Bestimmung enthalten: "Abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und die örtlichen Bedürfnisse sind, so weit erforderlich, insbesondere zu regeln: Ziff. i Umgebungsgestaltung".

2. Artikel 23 hält dann zum Überbauungsplan in Ziff. h fest: "Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume".

3. In der Vollzugsverordnung zur Bauverordnung wird in Art. 6 Abs. lit. e bestimmt, dass mit dem Baugesuch bei Neubauten und Veränderung der Umgebung ein Umgebungsplan einzureichen ist, zudem müssen gemäss Abs. 4 aus den Plänen des Baugesuches die Umgebung bzw. die Umgebungsgestaltung ersichtlich sein.

4. Im Bulletin zur Gemeindeversammlung wird in Artikel 35 zwar die Umgebungsgestaltung gefordert, aber es wird der Zeitpunkt für die Planeingabe nicht aufgeführt. Die Forderung macht ja nur Sinn, wenn sie auch den zeitlichen Vollzug regelt. Es ist für die Baubehörde gänzlich unmöglich das Baugesuch ohne Umgebungsplan zu bearbeiten und zu kontrollieren, ob die Vorgaben des Baureglementes als Ganzes erfüllt sind. Hinzu kommt, dass auch nachbarschaftlich ein Informationsbedürfnis besteht über die Umgebungsgestaltung bei einem Bauvorhaben. Diese kann nämlich nachbarschaftlich gar von grösserer Bedeutung sein, als die Baute an sich. Insbesondere muss doch der Umgebungsplan, mit Massen und Koten versehen, auch Auskunft erteilen über die Topografie, etwa in Hanglagen.

Die heutige Regelung, wonach der Umgebungsplan erst bei Rohbauvollendung einzureichen sei, ist unbefriedigend, sowohl für die Prüfungs- und Bewilligungsorgane, als auch die Nachbarn. Insbesondere können etwa technische Massnahmen am Bau, beispielsweise zwecks lokaler Verstärkung von Tiefgaragendecken für Baumpflanzungen nicht mehr nachgeholt werden.

Ich ersuche Sie um Präzisierung und Ergänzung zu Artikel 35 BR, mit lit. 3, zum zeitlichen Vollzug.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 35 BauR legt die fest, dass die Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Pflanzungen einheimischer Pflanzenarten zu gestalten ist.

Stellungnahme des Gemeinderates

Für jedes Baugesuch muss ein Baugesuchsformular ausgefüllt und mit allen verlangten Beilagen bei der Baubehörde eingereicht werden. Auf dem offiziellen Baugesuchsformular werden sämtliche zum Baugesuch erforderlichen Unterlagen aufgelistet. Neben anderem werden auch ein Situationsplan und ein Umgebungsplan eingefordert. Dies entspricht bereits der heutigen Praxis bei Baubewilligungsverfahren in Glarus Nord. Somit muss im neuen BauR dieser Teilaspekt des einzureichenden Umgebungsplans nicht explizit geregelt werden. Insbesondere braucht es keine zusätzliche Ergänzung hinsichtlich des Zeitpunkts der Abgabe dieses Plans, weil dieser als Bestandteil der Baugesuchsunterlagen bereits definiert ist.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.24 Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Ergänzung Baureglement Art. 50

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Baureglement der Gemeinde Glarus Nord Art. 50 Gewässerraumzone

Abs. 1 ergänzt (und der Wegleitung des Kt. Glarus)

Begründung des Antragstellers

Mit dieser Ergänzung kann im Einzelfall auf die glarnerische Gegebenheit eingegangen werden. Bundesrecht räumt den Kantonen einen gewissen Handlungsspielraum ein und mit diesem Zusatz ist dies gewährleistet.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die grundsätzlichen Vorgaben sowie die Pflicht zur Gewässerraumausscheidung werden im Bundesrecht definiert. Auf dessen Basis hat der Kanton Glarus eine Wegleitung zur Gewässerraumausscheidung entwickelt, welche als Arbeitshilfe für die Umsetzung dient.

Stellungnahme des Gemeinderates

Art. 50 BauR enthält einen Verweis auf das übergeordnete Recht. Der Verweis in Ziff. 1 betrifft die Definition des Begriffs Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetz. Der Verweis auf eine Wegleitung ist in diesem Zusammenhang nicht zweckmässig. Die Wegleitung des Kantons zur Gewässerraumausscheidung stellt lediglich eine Arbeitshilfe für die Umsetzung dar, definiert jedoch weder den Begriff des Gewässerraums noch die grundsätzlichen Vorgaben bzgl. der Gewässerraumbreiten. Die Arbeitshilfe wird bei der Ausscheidung der Gewässerräume ohnehin berücksichtigt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.25 Antrag Hans Peter Hauser-Berther, Rautifeld 1, 8752 Näfels, betr. Ergänzung Baureglement Art. 50

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Es sei der Art. 50 Abs. 2 der Bauordnung zum Thema Gewässerräume folgendermassen zu ergänzen: Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften. In Hofnähe ist die ortsübliche Mäh / Weidenutzung zulässig.

Begründung des Antragstellers

Die von Glarus Nord gewählte Umsetzung der Gewässerraumzonen führt zu einer massiven Ungleichbehandlung zwischen Baugebiet und der Landwirtschaftszone. Dies zeigt sich bei der zonenkonformen Nutzung des jeweiligen Grundstücks mit überlagernden Gewässerraumzonen. Während im Baugebiet der Grundsatz der Besitzstandswahrung gilt und die angestammte Nutzung uneingeschränkt gewährleistet bleibt, führt die vorgeschlagene Umsetzung der Gewässerraumzone in der Landwirtschaft zu existenzbedrohenden Situationen.

Die im Baureglement Art 50, Abs. 2 formulierte Nutzungsvorgabe nimmt keine Rücksicht auf unsere Betriebe in Glarus Nord und verunmöglicht die regelmässige Mäh/Weidenutzung aller vom Gewässerraum betroffenen Wiesen und Weiden.

Insbesondere die hofnahen Weideflächen sind für uns existentiell. Müssen doch die Tiere gemäss Tierschutzgesetz einen Auslauf ins Freie haben. Das Bundesprogramm RAUS ist nur erfüllbar, wenn genügend hofnahe Weideflächen vorhanden sind, auf denen im Sommer auch regelmässig geweidet werden kann. Die im Baureglement formulierte generelle Nutzungsbeschränkung verunmöglicht dies jedoch.

Dieser Interessenkonflikt kann mit der vorgeschlagenen ergänzenden Festlegung im Baureglement gelöst werden, ohne den vom Gesetz vorgeschriebenen Schutz der Gewässer vor Verbauung zu vernachlässigen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 50 des Baureglements verweist auf die Vorgaben des übergeordneten Rechts zu Gewässerräumen und deren Nutzung.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die zulässige Nutzung innerhalb des Gewässerraums ist in der Gewässerschutzverordnung explizit festgelegt und lässt den Kantonen und Gemeinden keinerlei Spielraum für Anpassungen. Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz der Wasserqualität muss die landwirtschaftliche

Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraums extensiv erfolgen, Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nicht erlaubt. Auch die bauliche Nutzung innerhalb des Gewässerraums ist sehr eingeschränkt und nur in Ausnahmefällen möglich.

Es besteht die Möglichkeit, landwirtschaftliche Nutzflächen, die innerhalb des Gewässerraums liegen, als ökologische Ausgleichsfläche anzumelden, sofern die Vorgaben nach Direktzahlungsverordnung eingehalten werden, und entsprechende Beiträge zu beantragen.

Art. 50 des Baureglements verweist lediglich auf das übergeordnete Recht, welches die zulässige Nutzung bereits festlegt. Einen Spielraum hinsichtlich der Nutzung im Gewässerraum hat die Gemeinde nicht. Eine Festlegung im Baureglement, aufgrund von Bestimmungen der aktuellen Direktzahlungsverordnung sind ausserdem wenig sinnvoll, da die Direktzahlungsverordnung häufigen Anpassungen aufgrund von Änderungen in der Agrarpolitik unterworfen ist.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.26 Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Ergänzung Baureglement Art. 51

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Art. 51 Wildtierkorridor Abs. 3 neu

Die Kosten werden von der Gemeinde getragen.

Begründung des Antragstellers

Mit dieser überlagerten Zone werden den Betroffenen massive Einschränkungen auf ihren Betrieben auferlegt. Der Nachweis im Baubewilligungsverfahren ist somit von der öffentlichen Hand zu tragen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 51 BauR enthält die Zonenvorschriften für die überlagerte Zone für Wildtierkorridore.

Stellungnahme des Gemeinderates

Beantragt wird eine Ergänzung von Art. 51 BauR, gemäss welcher die Kosten für die (zusätzlichen) Abklärungen in der Zone für Wildtierkorridore auf die Gemeinde überwältzt werden.

Es ist vorgesehen, dass für sämtliche Zonen für Wildtierkorridore unter Leitung der Gemeinde und mit Einbezug der Betroffenen sowie von Fachleuten spezifische Projekte für einen hinreichenden Wildtierschutz unter Berücksichtigung der weiteren Interessen erarbeitet werden. Damit wird ein wesentlicher Teil der erforderlichen Beratungstätigkeit bereits geleistet und kostenmässig von der Gemeinde abgedeckt. Für spezifische Bauberatungen für bauliche Ergänzungen der landwirtschaftlichen Betriebsanlagen stehen die übliche Beratungstätigkeit der kantonalen Fachstellen und die kommunale Bauberatung gemäss Art. 5 BauR zur Verfügung. Dabei geht die erste Beratung zulasten der Gemeinde.

Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung ist nicht sachlich begründbar, weshalb für die Bauberatung in der Zone für Wildtierkorridore zusätzliche Regelungen zur Kostentragung fixiert werden sollen. Mit gleichem Recht könnte in jedwelcher Nutzungszone gleiches Recht beansprucht werden, womit letztlich die Gemeinde für sämtliche Projektierungsarbeiten von Privaten kostenpflichtig würde.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.27 Antrag Max Bachmann, Kerenzerstrasse 12, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 53

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag im Einverständnis von Stefanie Jung-Bachmann, Karin Bachmann und Jacqueline Bachmann eingereicht:

Die Mitwirkung in der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 53 Ziff. 1 BauR soll auf nur eine sachverständige Person bzw. ein sachverständiges Gremium, nämlich auf die zuständige kantonale Fachstelle, reduziert werden.

Begründung des Antragstellers

Mitwirkung in der Ortsbildschutzzone (Art. 53 Ziff. BauR)

1. Gemäss Art. 53 Ziff. 1 BauR sollen die zuständige kantonale Fachstelle oder Fachleute, die durch die Gemeinde bestimmt werden, zur Prüfung der erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen bei Weiterentwicklungen in der Ortsbildschutzzone beigezogen werden.
2. Erfreulicherweise wurden im Vergleich zur 1. öffentlichen Auflage die zuvor noch weiter gehenden, mehrfachen Zuständigkeiten bei der Mitwirkung zur Prüfung der erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen im vorliegenden Entwurf des Baureglements bereits reduziert.
3. Leider wurde die Entrümpelung der Zuständigkeiten nicht konsequent zu Ende bis auf eine zuständige Person oder ein zuständiges Gremium durchgezogen. So besteht im aktuellen Entwurf des Baureglements nicht nur eine klare Zuständigkeit gemäss Art. 53 Ziff. 1 BauR, sondern es sind zwei parallele Zuständigkeiten übriggeblieben.
4. Ausserdem ist die zweite Alternative von Art. 53 Ziff.1 Satz 3 BauR, wonach "Fachleute, die durch die Gemeinde bestimmt werden" die erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen prüfen sollen, meines Erachtens zu ungenau formuliert. Nach welchen Gesichtspunkten die Fachleute von der Gemeinde ausgewählt werden und welche Qualifikationen diese Fachleute erfüllen müssten, wird leider nicht festgehalten. Damit stünde es der Gemeinde frei, irgendeine Person, die sie als Fachperson erachtet, für diese verantwortungsvolle Aufgabe beizuziehen.
5. Es erscheint mir wichtig, dass die vorgenannten Zuständigkeiten zur Mitwirkung klar geregelt sind und dass nur noch eine Ansprechperson bzw. ein zuständiges Gremium die erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen beurteilt - ganz nach dem Motto "zu viele Köche verderben den Brei".
6. Es muss schliesslich sichergestellt werden, dass die mitwirkende Person oder das mitwirkende Gremium unabhängig und frei von Eigeninteressen sowie anderen Partikularinteressen ist.
7. Schliesslich muss die fachliche Qualifikation der beigezogenen Person einwandfrei feststehen, was mit der zweiten Alternative "Fachleute, die durch die Gemeinde bestimmt werden", nicht garantiert ist.
8. Aus vorgenannten Gründen schlage ich vor, in Art. 53 Ziff. 1 Satz 3 BauR die Zuständigkeit bei der Mitwirkung auf die zuständige kantonale Fachstelle zu begrenzen. Damit ist auch das Risiko von Beeinflussung durch kommunale Eigen- oder Partikularinteressen weitestgehend minimiert.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Für Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone gilt Art. 53 BauR.

Gemäss Art. 53 Ziff. 1 BauR haben Bauvorhaben innerhalb der Ortsbildschutzzone erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen zu genügen, welche unter Beizug der zuständigen kantonalen Fachstelle oder Fachleuten, die durch die Gemeinde bestimmt werden, geprüft werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die übergeordnete Gesetzgebung des Natur- und Heimatschutzes und der Raumplanung (NHG, NHV, RBG, BauV) definieren die Zuständigkeiten der Beratungspflicht je nach Bedeutung des Bauvorhabens oder je nach Lage gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Nach Art. 68 BauV hat die Gemeinde zur Beurteilung von Vorhaben nach Artikel 46 und bei besonderen Einordnungsfragen nach Artikel 47 Absatz 1 RBG eine Kommission zu bestellen, welche sich aus fünf bis sieben Fachleuten zusammensetzt. Diese Kommission unterbreitet ihre Beurteilungen der für das Bewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde. Für die Beurteilung von Gestaltung und Einordnung im Anwendungsbereich von Artikel 47 Absatz 2 RBG ist die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) zuständig. Stellungnahmen der KNHK werden nach Massgabe der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung durch die zuständige kantonale Fachstelle eingeholt. Die Gemeinde kann somit über diesen Aspekt nicht abweichende Bestimmungen erlassen. Zudem kann die Gemeinde nicht über den Einsatz der kantonalen Fachstellen bestimmen.

Die Fragen, die sich der Bau- und Gestaltungsberatung stellen, sind erfahrungsgemäss vielfältig. Manchmal steht der denkmalpflegerische Wert im Fokus, manchmal sind es eher Fragen der ortsbaulichen Einbettung oder der architektonischen Ausgestaltung. Weil die Aufgabestellungen so breit gefächert sind, müssen soweit die Zuständigkeit nicht bereits abschliessend geregelt ist, auch verschiedene Fachleute für die Beurteilung von Vorhaben tätig sein. Dieses System sichert ab, dass Fragestellungen im Schnittbereich der verschiedenen Fachkenntnisse im Austausch fundierter und

besser beurteilt werden. Zudem schliesst eine personelle Mehrfachbelegung Abhängigkeiten oder Befangenheiten aus und garantiert eine zeitnahe Beurteilung der anstehenden Fragen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.28 Antrag SP Sektion Glarus Nord, Sabine Steinmann, Weidstrasse 11, 8868 Oberurnen, Renata Grassi Slongo, Espenstrasse 9, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement Art. 60

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Nach Artikel 17 der Gemeindeordnung Glarus Nord stellt die SP Glarus den Antrag, Artikel 60 des Baureglements mit Ziff. 5 wie folgt zu ergänzen.

Art. 60 Ziff. 5 neu

Wird bei einer Überbauungsplanung in Wohn- und Dorfzonen und Zonen für höhere Bauten, ein Anteil von mindestens 20% der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet, kann eine erhöhte Ausnutzung beansprucht werden. In diesem Fall kann die bebaute Fläche um max. 2.5%- Punkte zulasten der veränderten Fläche erhöht werden.

Begründung der Antragstellerin

Bemerkung

Wenn der preisgünstige Wohnraum nicht durch den Bauträger selber bewirtschaftet wird, kann dieser einem gemeinnützigen Bauträger wie einer Wohnbaugenossenschaft mittels eines dauernden Baurechts (oder dem Landverkauf) abgegeben werden.

Begründung

Mit dieser Ergänzung der Anforderungen bei Überbauungsplanverfahren soll erreicht werden, dass bei Grossüberbauungen auch zahlbarer Wohnraum entsteht. Dies insbesondere für junge Familien, aber auch für Alterswohnungen, für behindertengerechte Wohnungen oder für Wohnformen wie Generationenwohnen und Wohngemeinschaften. Dies führt zu einer grösseren Vielfalt an Wohnungstypen und zu einer altersmässigen und sozialen Durchmischung in den Quartieren und Siedlungen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

In Art. 60 Ziff. 3 BauR kann in den Dorfzonen, Wohnzonen und der Zone für höhere Bauten die maximal veränderte Fläche zulasten der unveränderten Fläche um bis zu 10%-Punkt und die max. traufseitige Fassadenhöhe um max. 3 m erhöht werden, wenn mit dem Überbauungsplan eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität erreicht, der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt und eine energieeffiziente Bauweise verfolgt wird.

Stellungnahme des Gemeinderates

Das neue Baureglement erlaubt bereits angemessene Dichten und in Sondernutzungsplanungen mit hoher Qualität auch Boni. Mit den Maximalmassen zur bebaubaren Fläche soll der Freiraum in den Siedlungen sichergestellt werden. Gerade Personen, welche auf den preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sind öfter zu Hause und das Bedürfnis nach einem grosszügigen und attraktiven Freiraum in der Siedlung ist entsprechend gross. Dies gilt insbesondere auch für einkommensschwache Familien.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.29 Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement Art. 60

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Überbauungspläne auch mit ökologischer Qualität

Als Kompensation zu Mehrbauleistung in Überbauungsplänen ist neben architektonischen Qualitäten auch mehr Ökologie & Biodiversität wertvoll, damit die Nachhaltigkeit und Wohnqualität verbessert wird, auch in den Aussenräumen.

Antrag zu Art. 60:

Abs. 3: Wenn mit dem Überbauungsplan eine hohe ortsbauliche und gestalterische sowie ökologische Qualität erreicht wird, der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt wird und eine energieeffiziente Bauweise erfolgt, kann in den Dorfzonen, Wohnzonen und Zonen für höhere Bauten die maximal veränderte Fläche zulasten der unveränderten Fläche um bis zu 10% und die max. traufseitige Fassadenhöhe um max. 3 m erhöht werden.

Abs. 4 neu: Wird aufgrund von Abs. 3 die unveränderte Fläche reduziert (auf mind. 20%) muss eine artenreiche Umgebungsgestaltung mit einheimischer Bepflanzung und Bäumen sichergestellt werden.

Begründung der Antragstellerin

Wenn der Bonus gemäss Abs. 3 auf Kosten der unveränderten, grünen Flächen geht, z.B. in Folge von Tiefgaragen, reichen bauliche, gestalterische und energetische Mehrwerte als Kompensation nicht. Es muss auch auf der verbleibenden unveränderten Grünfläche (die nur noch 20% statt 30% in div. Zonen beträgt) ein klarer Mehrwert in der Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie weiteren artenreichen Lebensräumen garantiert sein. Denn der Biodiversitätsverlust im Glarner Siedlungsraum ist massiv und darf nicht noch mehr zunehmen. Bei den Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Einfluss nehmen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

In Art. 60 BauR werden Grundsätze für Überbauungspläne geregelt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Ergänzung in Art. 60 Ziff. 3 BauR mit dem Begriff "ökologische Qualität" kann aus Sicht des Gemeinderats als zusätzliches Entscheidungskriterium aufgenommen werden.

Die Ergänzung mit der beantragten, zusätzlichen Ziffer 4 in Art. 60 ist nicht nötig, weil eine solche Umgebungsgestaltung bereits in Art. 35 BauR verlangt wird und sich nicht ausschliesslich auf Überbauungspläne beschränkt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, der Ergänzung in Art. 60 Ziff. 3 BauR zuzustimmen und die Ergänzung eines Art. 60 Ziff. 4 BauR abzulehnen.

2.11.30 Antrag Max Bachmann, Kerenzerstrasse 12, 8753 Mollis, betr. Änderung Baureglement Art. 60

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag im Einverständnis von Stefanie Jung-Bachmann, Karin Bachmann und Jacqueline Bachmann eingereicht:

Die Möglichkeit zur Anordnung oder Veranlassung von Konkurrenzverfahren durch die Baubehörde gemäss Art. 60 Ziff. 1 BauR soll wegfallen oder zumindest auf klar definierte Fälle beschränkt werden.

Begründung des Antragstellers

Konkurrenzverfahren mit Überbauungsplanpflicht (Art. 60 Ziff.1 BauR)

1. Gemäss Art. 60 Ziff. 1 BauR kann die Baubehörde, wenn dies aus übergeordnetem Interesse angezeigt ist, für Teilgebiete der Bauzone die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen oder veranlassen. Dessen Ergebnis ist zwingend in einem Überbauungsplan umzusetzen.

2. Erstens ist unklar, auf welche nationale oder kantonale Rechtsgrundlage sich die vorgenannte einschränkende Bestimmung stützt. Meines Erachtens bestehen für Art. 60 Ziff. 1 BauR keine solchen

Rechtsgrundlagen. Diese Frage kann jedoch nur von der Rechtsprechung abschliessend geklärt werden, was ebenfalls nicht im Sinne der NUP II sein kann.

3. Zweitens wird im vorliegenden Entwurf des Baureglements nicht erläutert, nach welchen Regeln und welchen Kriterien das Konkurrenzverfahren durchzuführen ist, was die Ergebnisse solcher Konkurrenzverfahren für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Glarus Nord deshalb nicht nachvollziehbar macht

4. Schliesslich sind die Kriterien, nach welchen die der Gemeinderat als Baubehörde entscheidet, ob überhaupt die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangt oder veranlasst wird, unpräzise umschrieben. Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens kann nämlich dann verlangt oder veranlasst werden, "wenn dies aus übergeordnetem öffentlichem Interesse angezeigt ist". Weitere, spezifische Kriterien finden sich in Art. 60 Ziff. 1 BauR nicht. Damit ist aber der Anordnung der Durchführung von Konkurrenzverfahren Tür und Tor geöffnet, nachdem jedes irgendwie geartete öffentliche Interesse, das behauptet wird, dafür ausreicht.

5. Gleichzeitig wird damit dem Gemeinderat aufgrund von Art. 60 Ziff. 1 Satz 2 BauR theoretisch ermöglicht, für jedes Bauprojekt mit dem Hinweis auf ein übergeordnetes öffentliches Interesse einen Überbauungsplan zu verlangen, auch wenn die Kriterien von Art. 60 Ziff. 2 BauR zur Überbauungsplanpflicht grundsätzlich nicht erfüllt wären.

6. Aus vorgenannten Gründen schlage ich vor, die Bestimmung von Art. 60 Ziff. 1 BauR, wonach die Baubehörde die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens aus übergeordneten öffentlichen Interessen verlangen oder veranlassen kann und wonach das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens zwingend in einem Überbauungsplan umzusetzen ist, ersatzlos zu streichen. Gleichzeitig muss auch Art. 60 Ziff. 4 BauR entsprechend angepasst werden.

7. Zumindest sollten aber in Art. 60 Ziff. 1 BauR konkrete Fälle definiert werden, für welche ein Konkurrenzverfahren durchzuführen ist (wie beispielsweise aus Gründen des Ortsbildschutzes oder des Naturschutzes), unter Streichung der Allgemeinermächtigung.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Gemäss Art. 60 Ziff. 1 BauR kann die Baubehörde, wenn dies aus übergeordnetem Interesse angezeigt ist, für Teilgebiete der Bauzone die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen oder veranlassen. Dessen Ergebnis ist zwingend in einem Überbauungsplan umzusetzen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Durchführung von Konkurrenzverfahren, seien dies Testplanungen, Studienaufträge, Projektwettbewerbe oder anderes, bringen in der Regel weit bessere Bebauungs- und Freiraumprojekte, als wenn die Planung von einem einzigen Anbieter erfolgt. Wenn das öffentliche Interesse, sei aus ortsbaulicher, erschliessungstechnischer, gestalterischer, denkmalpflegerischer, freiräumlicher oder landschaftsschützerischer Sicht, eine vertiefte Betrachtung verlangt, ist es angemessen, dass dafür im Rahmen von Konkurrenzverfahren die beste Lösung auserkoren wird. Jüngste Entscheide der gerichtlichen Instanzen bestätigen diese Sichtweise und unterstützen die in Art. 60 BauR offen formulierten Voraussetzungen. Die Zukunft der Planung, Bebauung und Freiraumgestaltung wird themenübergreifende und grossräumige Betrachtungsweisen verlangen. Deshalb erachtet der Gemeinderat die Bestimmungen in Art. 60 BauR als zielführend.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.11.31 Antrag Grüne Glarus Nord, Jürg Rohrer, Mühlegasse 6, 8867 Niederurnen, betr. Ergänzung Baureglement mit Übergangsbestimmungen für NHG-Inventar von lokaler Bedeutung

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Übergangsbestimmung bis NHG Inventar von lokaler Bedeutung in Kraft ist.

Folgende Übergangsbestimmungen sind im Baureglement als zusätzlicher Artikel (z.B. Art. 61 neu) aufzunehmen und sollen gelten bis ein Inventar rechtlich beschlossen ist:

Antrag Übergangsbestimmung zu den Natur- und Landschaftsschutzzonen, neu:

1) Die Bezeichnung weiterer Schutzzonen bleibt vorbehalten.

2) Die Gemeinde erarbeitet das Verzeichnis nach Art. 12 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung KNHV und veranlasst den Beschluss des entsprechenden Inventars durch den Regierungsrat.

3) Bis zum Beschluss des Inventars nach Artikel 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz für die Gemeinde Glarus Nord durch den Regierungsrat ist in jedem Baubewilligungsverfahren zu klären, ob schutzwürdige Objekte von lokaler Bedeutung vorhanden und betroffen sind. Deren Schutz ist sicherzustellen. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Verfahrensvorschriften.

Begründung der Antragstellerin

Wir stellen fest, dass das fehlende kommunale NHG Inventar (eine seit über 20 Jahren verpflichtende Grundlage für den Schutz der wertvollen Naturwerte auf lokaler Ebene) im Unterschied zur NUP I zwar nun erstellt wird, aber noch nicht fertig ist und noch nicht rechtsgültig vorliegt. Bis zum gesetzlichen Inkrafttreten durch den Regierungsrat kann es noch etwas dauern. Erst dann gibt es eine bindende Grundlage. Abklärungen haben ergeben, dass die übergeordnete NHG Gesetzgebung bis dann nicht verpflichtend ist.

Deshalb braucht es leider bis zur Inkraftsetzung eine Übergangsbestimmung, damit die zur Zeit in Bearbeitung stehenden Inventare und Bemühungen nicht vor ihrem Inkrafttreten durch Unaufmerksamkeiten unwissentlich oder absichtlich zerstört werden und die Gemeinde nichts dagegen machen kann, weil ihr das Instrument fehlt. Die Grünen möchten mit diesem Antrag nun einen konstruktiven Beitrag leisten.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Das kommunale NHG-Verzeichnis wurde im Laufe dieses Sommerhalbjahres erstellt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat anerkennt die Notwendigkeit der Erstellung eines kommunalen NHG-Verzeichnisses zum Schutz resp. zur Stärkung bestehender Natur- und Landschaftsqualitäten.

Die Gemeinde kommt dem gesetzlichen Auftrag aus NHG und kant. NHV nach. Ein entsprechendes Verzeichnis gemäss Art. 12 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung des Kantons Glarus wurde im abgelaufenen Sommerhalbjahr erstellt und ist nun in der Schlussvereinbarung bei der Gemeinde.

Da das kommunale NHG-Verzeichnis mittlerweile vorliegt und vom Gemeinderat in Kürze zur Kenntnis genommen werden kann und die übergeordnete Gesetzgebung ohnehin hinreichend Möglichkeiten für einen Eingriff in Baubewilligungs- und anderen Bewilligungsverfahren ermöglicht, ist es weder notwendig noch zweckmässig, eine Übergangsregelung ins Baureglement aufzunehmen. Der Gemeinderat erachtet den Einbezug des kommunalen NHG-Verzeichnisses im Baubewilligungsverfahren vorderhand als sinnvolle Umsetzung des Verzeichnisses, die mit den Bestimmungen des kant. NHG und NHV auch genügend abgesichert ist. Das weitere Verfahren zur Umsetzung des kommunalen Verzeichnisses richtet sich nach Natur- und Heimatschutzrecht.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.12 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung

Die KVA Linth erzeugt mit der Verbrennung von Abfall Abwärme. Um diese Energie künftig optimal zu nutzen, plant die Gemeinde Glarus Nord eine Fläche für ein Gewächshaus ein. Damit wird die Produktion von Gemüse vor Ort unter Nutzung einer lokalen Energiequelle möglich, was ausgesprochen umwelt- und klimafreundlich ist.

Mithilfe der Abwärme der KVA Linth könnte ein privater Betreiber auf den elf ausgeschiedenen Hektaren klimaneutral in Glarus Nord Gemüse produzieren. Einerseits gedeihen die Nahrungsmittel bei optimalen Temperaturen bestens, andererseits kompensieren die Pflanzen CO₂ – und zwar bis zu 10'000 Tonnen jährlich. Das entspricht etwa fünf Prozent des gesamten CO₂-Ausstosses des Kantons Glarus.

Der Kantonale Richtplan 2019 (KRIP) macht Vorgaben für die Bezeichnung einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen. Einerseits ist die Verfügbarkeit einer Fläche sicherzustellen, andererseits müssen Infrastrukturan schlüsse ohne erheblichen Aufwand möglich sein. Weiter werden im KRIP Ausschlusskriterien definiert. Ausschlussgründe sind:

- Schutzgebiete nach Bundesrecht und Schutzgebiete gemäss KRIP;
- Standorte, an denen ein Ortsbild gemäss KRIP erheblich beeinträchtigt wird;
- siedlungsgliedernde Freiräume / Siedlungstrenngürtel;
- Fruchtfootflächen, wenn kein Ersatz geschaffen wird;
- Wildtierkorridore und Amphibienzugstellen, wenn deren Funktion beeinträchtigt wird;
- Gefahrengebiete;
- Standorte, die das Grundwasser gefährden.

Im Baureglement werden konkrete Bedingungen für die Errichtung eines Gewächshauses formuliert – unter anderem, dass zur Beheizung die Abwärme der KVA Niederurnen zu nutzen ist. Die Nutzungsplanung schafft durch die Bezeichnung einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzung die planerischen Grundlagen basierend auf einer umfassenden Interessenabwägung.

In allen vier Abänderungsanträgen wird der Verzicht auf die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzung beantragt.

2.12.1 Antrag Elisabeth und Hansruedi Schnyder, Wiesenstrasse 15, 8865 Bilten; Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen (für Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A) und Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten betr. Streichung Landwirtschaftszone für besondere Nutzung

Antrag

Die Antragstellenden haben unabhängig voneinander den folgenden gleichlautenden Abänderungsantrag eingereicht:

Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung sei im NUP II zu streichen und in der Landwirtschaftszone zu belassen und somit dem Kulturland Rechnung zu tragen.

Begründung der Antragstellenden

Ökologie macht Sinn, wohin geht aber die Wärme in heissen Tagen? In die Luft! Ist das wirklich CO₂ neutral? Um sinnvoll CO₂ neutral zu sein, soll die Wärme das ganze Jahr genutzt werden, es kann nicht sein, dass alle Wärme bei schönem Wetter aus dem Fenster rausgelassen wird und nicht gespeichert werden kann.

Der übergeordnete kantonale Richtplan sieht keine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung in diesem Gebiet vor. Speziallandwirtschaftszonen müssen nach dem allgemeinen, sich auf die Bundesverfassung, das Raumplanungsgesetz sowie die kantonalen Planungs- und Baugesetze abstützen, Planungsgrundsätze ausgeschieden werden. Der Gemeinde Richtplan von der Gemeindeversammlung vom 30. April 2014, zum Thema Speziallandwirtschaftszone wurde in Glarus Nord, vom Stimmbürger deutlich abgelehnt und in diesem Vorranggebiet für Landwirtschaft ist weder im kantonalen, sowie im Gemeinderichtplan eine andere Zone vorgesehen, als Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Bundesgesetz über die Raumplanung beschreibt im Artikel 16a Abs. 3 Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn Sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone Raumplanungsgesetz Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1-3 RPG)

1. In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder - in den dafür vorgesehen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG - für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht und wenn sie verwendet werden für:

- a. die Produktion für verwertbare Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung
- b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

2. Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen; wenn

- a. die Produkte in der Region und zu mehr als die Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in der Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden.
- b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist und
- c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebes gewahrt bleibt.

4. die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für in die Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist
- b. die Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und
- c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Wann ist eine Speziallandwirtschaftszone (Landwirtschaftszone für besondere Nutzung) auszuscheiden. Die Raumplanungsverordnung definiert die Grenzen der inneren Aufstockung. Bei Tierhaltungsbetrieben stellt sie, dazu auf den Deckungsbeitrag bzw. die betriebseigene Futtermittelbasis ab (Art.36 RPV) Bei Garten- und Gemüsebetrieben liegt keine innere Aufstockung vor, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche mehr als 35 Prozent beträgt oder 5000 m² der Anbaufläche übersteigt (vgl. Art. 37 RPV). Mit der Grenze der inneren Aufstockung ist auch diejenige der Planungspflicht festgelegt. Im Umkehrschluss ergibt sich nämlich aus den genannten Verordnungsbestimmungen, dass bei Überschreiten der entsprechender Werte Bauten und Anlagen der bodenunabhängigen Produktion nicht mehr bloss im Bewilligungsverfahren zur Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone beschränkt werden muss.

Die Bodenabhängigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung ist nur gegeben, falls ein genügend enger Bezug zum natürlichen Boden vorliegt, d.h. Garten und Gemüsebaubetriebe, die die überwiegend im künstlichen Klima unter ständigen festen Abdeckungen arbeiten, sind nicht als bodenabhängig zu beurteilen, obwohl diese im natürlichen Boden wurzeln. Zonenkonformität: es ist zu beachten, dass Nutzungen, welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind und für welche aus sachlichen Gründen keine räumliche Nähe zu den landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen notwendig erscheint, in einer Bauzone zu verorten sind (Art.34 Abs. 2 bis 4 RPV). Es ist auch zu beachten, dass unter Dimensionierung, bedarfsgerechte Dimensionierung d.h. keine Intensivlandwirtschaftszone auf Vorrat geschaffen werden darf und Bedarfsnachweis mit konkretem Projekt und Betriebskonzept der inneren Aufstockung vorliegt und die vorgegebenen Grenzen nicht überschritten werden (Art. 16a Abs. 3).

Nach Art. 16a Abs. 3 RPG gibt es Kriterien die bei der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen zu beachten sind:

- In der Nähe oder im Bereich von Gewässerschutz- und Zuströmbereichen, von Grundwasserschutzzonen und -arealen oder von Quellschutzzonen.
- 1. Laut kantonalem Geoportal Objektinformation Gewässerschutzbereich: 28881 sind 2/3 der Fläche, die für Landwirtschaftszone für besondere Nutzung vorgesehene Fläche in der Grundwasserschutzzone, Gewässerschutz Erdsondenausschlussbereich, Grundwasservorkommen

- 2. Laut der kantonalen Gewässerschutzkarte, die zu berücksichtigen ist, sind keine Überlagerungen von Bauzonen und Sonderbauzonen erlaubt, diese sind in Grundwasserschutzarealen nicht zulässig.
- 3. und 260 m neben der Quellwasserschutzzone
- In der Nähe eines Siedlungstrenngürtels
- 1. Laut noch geltendem Kantonaalem Richtplan erstreckt sich der Siedlungstrenngürtel Mitte durch die beantragte Landwirtschaftszone für besondere Nutzung
- In der Nähe oder im Bereich von ökologisch wertvollen Trittsteinen und/oder linearen Landschaftsstrukturen wie Gewässer, Waldränder und Hecken oder es sind Widersprüche zu Landschaftsentwicklungskonzepten und bekannten Wildwechsellinien vorhanden.
- 1. Laut noch geltendem und neu zu verabschiedenden kantonaalem Richtplan geht die Linienführung des Wildtierkorridors St. Sebastian, ebenfalls quer durch die beantragte Landwirtschaftszone für besondere Nutzung.
- 2. Die Wildruhezone befindet sich 560 Meter westlich der beantragten Landwirtschaftszone für besondere Nutzung, die neue Überquerung ist südlich der geplanten Treibhäuser definiert. Ebenfalls befindet sich 456 m westlich eine Landschaftsschutzzone laut Grundlage rechtsk. Ortsplanung.

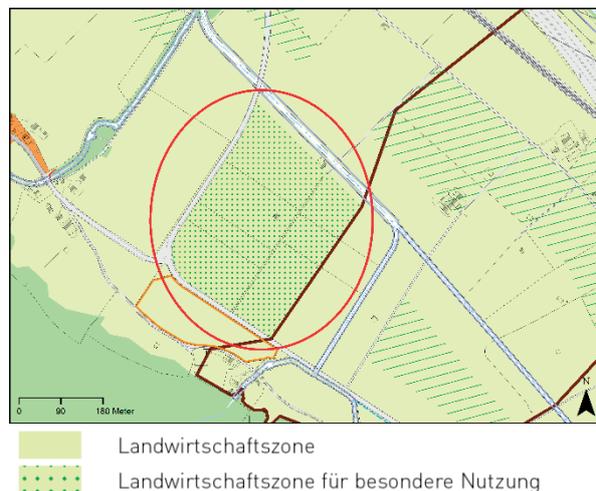
Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzellen Nrn. 270, 277, 278, 279, 578, 579, 581 und 582 liegen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Bilten vom 03. Juli 2008 in der Landwirtschaftszone. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) wird eine Fläche von rund 11 ha auf den genannten Parzellen der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung zugeordnet.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



Stellungnahme des Gemeinderates

In Studien der KVA wurde aufgezeigt, dass die Nutzung der niedriggradigen Abwärme für die Beheizung von Gewächshäusern die ökoefizienteste Massnahme ist. Die Fläche im Gebiet Rotwiis ist die einzige grössere zusammenhängende Fläche (mit rund 11 ha), die im Umkreis von rund einem Kilometer von der KVA liegt, nicht den Fruchtfolgeflächen zugewiesen ist und zudem grösstenteils im Eigentum der Gemeinde steht. Aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse kann für die Verkehrserschliessung die bestehende Infrastruktur genutzt werden. Damit können die Voraussetzungen des Kantonalen Richtplans 2019 (KRIP) zur Ausscheidung von Landwirtschaftszonen mit besonderer Nutzung erfüllt werden.

Ausschlusskriterien gemäss KRIP sind nicht betroffen, soweit dies auf Stufe Nutzungsplanung beurteilt werden kann. Die Detaillösungen im Umgang mit dem angrenzenden Wildtierkorridor, der Naturgefährdung und dem Grundwasser gilt es im Baubewilligungsverfahren abschliessend aufzuzeigen. Durch den Bau eines Gewächshauses wird der Boden bei richtiger Bauweise nicht versiegelt. Nach einem späteren Rückbau wäre der Boden wieder vollständig zur Kultivierung von Nutzpflanzen brauchbar.

Der Bau von Gewächshäusern ist in der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung zonenkonform, wenn die in Art. 42 Ziff. 2 BauR formulierten Bedingungen erfüllt sind.

Der Gemeinderat beurteilt die Abwärmenutzung als nachhaltig und ökologisch sinnvoll. Die Wertschöpfung bleibt in der Region. Auch Arbeitsplätze werden geschaffen, sowohl für ungelernete Mitarbeitende

als auch für Fach- und Führungskräfte. Es wäre denkbar, dass die landwirtschaftlichen Betriebe der Umgebung selbst diese Gewächshäuser betreiben könnten.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.12.2 Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Verzicht auf Landwirtschaftszone für besondere Nutzung

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Auf die Schaffung einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzung zwischen Niederurnen und Bilten ist zu verzichten.

Begründung der Antragstellerin

Die Bestrebungen für eine bessere Alternative sind aus Sicht der SVP von der KVA noch zu wenig genutzt worden oder zumindest zu wenig publik geworden. Den ansässigen Landwirten soll kein fruchtbarer Boden zur eignen Nutzung entfremdet werden.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Entsprechend dem Antrag von Elisabeth und Hansruedi Schnyder, Wiesenstrasse 15, 8865 Bilten, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen (für Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A) und Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten (Antrag 2.12.1)

Stellungnahme des Gemeinderates

Entsprechend dem Antrag von Elisabeth und Hansruedi Schnyder, Wiesenstrasse 15, 8865 Bilten, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen (für Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A) und Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten (Antrag 2.12.1)

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.13 Gewässerräume / Gefahrenzone

Gewässerschutzgesetz und Gewässerschutzverordnung verfolgen das Ziel, den Gewässern und damit dem Trinkwasser Sorge zu tragen sowie den Schutz vor Hochwasser sicherzustellen. Im Rahmen der Nutzungsplanung müssen verschiedene Regelungen aus übergeordnetem Recht umgesetzt werden - insbesondere muss der Gewässerraum innerhalb und ausserhalb der Bauzone erstmalig definiert werden.

Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in der Nutzungsplanung II bilden die ökomorphologischen Untersuchungen vom Herbst 2018. Zwei Fachbüros erfassten und beurteilten die Gewässer in Glarus Nord im Detail. Analytierte Merkmale waren unter anderem die Variabilität der Wasserspiegelbreite sowie die mittlere Sohlenbreite. Auf dieser Grundlage wurden die Gewässerräume definiert. Der Handlungsspielraum auf Gemeindeebene ist minimal. Auch Glarus Nord muss sich nach den nationalen und kantonalen Vorgaben richten. Die gesetzlichen Grundlagen und die angewendete Methodik bei der Ausscheidung der Gewässerräume sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht umfassend erläutert.

In Schutzzonen wie Biotopen, Naturschutzgebieten, Moorlandschaften, Wasser- oder Zugvogelreservaten sind breitere Gewässerräume erforderlich. In dicht überbauten Gebieten kann die Gewässerraumbreite vermindert werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. In Kern- und Zentrumszonen sind Bebauungen mit einem minimalen Abstand zum Gewässer möglich. Die Gemeinde hat den vorhandenen Spielraum zugunsten von Grundeigentümern und Bewirtschaftern ausgereizt, muss aber mit der Ausscheidung der Gewässerräume den bundesgesetzlichen Auftrag erfüllen.

Mit der Ausscheidung der Gewässerräume werden die seit 01.01.2019 geltenden Übergangsbestimmungen, welche deutlich grössere Gewässerabstände vorgeben, abgelöst.

Zum Thema Gewässerraum sind insgesamt elf zulässige Anträge von sechs Antragstellern eingegangen. Der überwiegende Teil der Anträge bezieht sich auf konkrete Fälle ausserhalb des Baugebiets. Es werden mehrheitlich Verzichte auf den Gewässerraum beantragt. Einer der Antragsteller beantragt auf die Gewässerraumausscheidung ausserhalb des Baugebiets generell zu verzichten und diese zu überarbeiten.

Alle weiteren Anträge beziehen sich auf konkrete Fälle innerhalb des Baugebiets. Auch hier wird der Verzicht auf den Gewässerraum beantragt oder eine Reduktion der Gewässerraumbreite.

Der Antrag von Jakob Steinmann (Antrag 2.13.6) betrifft nicht nur das Thema Gewässerraum, sondern auch das Thema Gefahrenzone. In diesem Fall macht es Sinn, die beiden Themen gemeinsam zu behandeln, weswegen der Antrag in diesem Kapitel abgehandelt wird.

2.13.1 Antrag Hans Peter Hauser-Berther, Rautifeld 1, 8752 Näfels, betr. Rückweisung Gewässerräume in der Landwirtschaftszone (Nichtbaugebiet) zur Überarbeitung

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Es sei auf die Ausscheidung der Gewässerräume in der Landwirtschaftszone (Nichtbaugebiet) zu verzichten und diese zur Überarbeitung und Wiederauflage an einer nächsten Nutzungsplananpassung zurückzuweisen.*

** Der Antrag kommt einer Teilrückweisung der Gewässerraumausscheidung im Nichtbaugebiet gleich, dies ist unzulässig. Es können nur Anträge auf Abänderung der Vorlage gestellt werden. Der Antrag ist gemäss Begründung als Änderungsantrag bzgl. der Überarbeitung der Gewässerräume an allen künstlich angelegten Entwässerungsgräben und Kanälen sowie sehr kleinen Gewässern ausserhalb der Bauzone, aufzufassen. Das in der Begründung genannte Anliegen bzgl. der Beschränkung der Nutzungseinschränkungen in Hofnähe innerhalb des Gewässerraums, wird im Rahmen des diesbezüglich separat gestellten Antrags 2.11.25 behandelt.*

Begründung des Antragstellers

In der Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord werden gemäss Vorschlag des Gemeinderates die Gewässerraumzonen neu ausgeschieden. Diese sind in den zehn Zonenplänen "Nutzung" eingezeichnet und im Baureglement (Art. 50) beschrieben. Bei der Festlegung der Gewässerraumzonen verweist der Gemeinderat auf die Bundesvorgaben.

Gemäss dem Eidgenössischen Gewässerschutzgesetz Art. 36a legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der Gewässer fest, der erforderlich ist um folgende Aufgaben zu erfüllen:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer
- den Schutz vor Hochwasser
- die Gewässernutzung

Der Bund hat die Kantone beauftragt die Gewässerräume je nach Situation auszuscheiden oder auf deren Ausscheidung zu verzichten. Die Landsgemeinde des Kanton Glarus hat diese Aufgabe 2014 den drei Gemeinden übertragen. Dies im Wissen, dass die Gesamtüberarbeitung der Richt- und Zonenpläne bevorstehen.

Die nun in den Zonenplänen eingezeichneten Gewässerräume übersteigen die in den Bundesvorgaben vorgesehenen Flächen massiv. Im Mitwirkungsverfahren wurde die pauschale Haltung vertreten, dass die Gemeinde keinen Spielraum habe, um eine individuelle Interessenabwägung durchzuführen, sondern "nur" die Richtlinie des Kanton Glarus umsetzen müsse. Dieses Vorgehen widerspricht explizit der Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

Die Sicherstellung der vom Gesetzgeber beschriebenen Hauptfunktionen "natürliche Funktion der Gewässer", "Schutz vor Hochwasser" und "Gewässernutzung" sind explizit bei der Ausscheidung der Gewässerräume zu berücksichtigen. Dies kann nach dem Landsgemeinde-Entscheid nur durch eine individuelle Interessensabwägung und Gewichtung durch die Gemeinde und der betroffenen Kreise sichergestellt werden.

Gemäss Gewässerschutzgesetz und dem bundesrätlichen Bericht vom 22.03.2017 hat der Kanton die Kompetenz auf die Ausscheidung der Gewässerräume zu verzichten, wenn diese eingedolt, künstlich angelegt oder sehr klein sind. Auch diese Kompetenz ist mit dem Landsgemeindebeschluss 2014 auf die Gemeinden übertragen worden.

Folglich kann sich die Gemeinde nicht einfach hinter einer kantonalen Umsetzungsrichtlinie verstecken, sondern hat die Aufgabe die Gewässerräume situationsgerecht und mit der vom Bund vorgegeben Flexibilität auszuscheiden.

Bei der Neubeurteilung der Gewässerraumausscheidung durch die Gemeinde sind folgende Kriterien miteinzubeziehen:

- Bei künstlich angelegten Entwässerungsgräben und Kanälen ist dem Hochwasserschutz mehr Beachtung zu schenken. All jene Gräben die das Siedlungsgebiet und das Kulturland bei Hochwasserereignissen vor Überschwemmung schützen, ist auf die Ausscheidung von Gewässerräumen zu verzichten.
- Bei kleinen Gewässern (gleich oder kleiner als 50 cm Solenbreite) ist konsequent auf die Ausscheidung von Gewässerräumen zu verzichten.
- Beim künstlich angelegten Tankgraben ist vollständig auf die Ausscheidung des Gewässerraumes zu verzichten.
- Bei hofnahen Gewässern ist die Nutzungseinschränkung der ausgeschiedenen Gewässerräume soweit zu beschränken, dass die ortsübliche Mäh- und Weidenutzung noch möglich ist. Dies insbesondere um auf den Landwirtschaftsbetrieben weiterhin das Bundesprogramm RAUS erfüllen zu können.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Gewässerräume werden im Rahmen der NUP II gemäss übergeordneter Bestimmungen von Gewässerschutzgesetz und Gewässerschutzverordnung festgelegt. Die Festlegung der Gewässerräume in der NUP II erfolgt mittels die Grundnutzung überlagernder Gewässerraumzonen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Schutz der Gewässer in Glarus Nord liegt im Interesse aller und dient dem Schutz vor Hochwasser, der Ökologie der Gewässer und der Gewässernutzung. Ökologisch intakte Gewässer liefern eine hohe Wasserqualität, sichern damit die Trinkwasserqualität und tragen auf natürliche Weise zum Hochwasserschutz bei. Der Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen, Verbauungen und die Sicherung von Raum für die natürliche Entwicklung der Gewässer sind daher besonders wichtig und dienen der Allgemeinheit.

Die Gewässerraumausscheidung in Glarus Nord erfolgte nach den Vorgaben des nationalen Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung unter Berücksichtigung des gegebenen Spielraums. Dieser wird insbesondere in den Leitfäden und Arbeitshilfen von Kanton und Bund zur Gewässerraumausscheidung konkretisiert und wurde konsequent angewendet.

Im Grundsatz basiert die Gewässerraumausscheidung auf den neuen ökomorphologischen Untersuchungen vom Herbst 2018. Die für die Berechnung der Gewässerräume erforderlichen

Parameter wurden in dieser Erfassung von Fachleuten erhoben und die Gewässer auf ihren ökologischen Zustand hin beurteilt.

Es ist richtig, dass bei künstlichen oder sehr kleinen Gewässern bei der Festlegung der Gewässerräume auf einen Gewässerraum verzichtet werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass keine weiteren Interessen einer Gewässerraumausscheidung entgegenstehen, wie die des Hochwasserschutzes, des Natur und Landschaftsschutzes, wozu auch der Schutz vor Düngereintrag zählt, oder die der Gewässernutzung, hierzu zählen auch von der Fischerei genutzte Gewässer.

Bei der Prüfung, ob für ein Gewässer tatsächlich ein Gewässerraum erforderlich ist oder ob auf dessen Festlegung verzichtet werden kann, wurden einheitliche Kriterien herangezogen. Als künstliche Gewässer wurden nur solche eingestuft, welche gemäss ökomorphologischer Erfassung als "künstlich, naturfremd" bezeichnet wurden und nicht natürlichen Ursprungs sind. Auch bei künstlich verbauten Gewässern, welche aber im Grunde natürlichen Ursprungs sind, ist ein Gewässerraum festzulegen. Für sehr kleine Gewässer wurde ein Verzicht in Betracht gezogen, sofern die natürliche, das heisst die unverbaute Gerinnesohlenbreite schmäler als 0.5 m ist. Dieser Grenzwert stellt die Gleichbehandlung sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets sicher. Liegen für diese als künstlich oder sehr klein eingestuftes Gewässer zudem keine übergeordneten Interessen vor, kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Die Nutzung innerhalb des Gewässerraums ist in der Gewässerschutzverordnung konkret festgelegt und muss extensiv erfolgen. Die Gewässerschutzverordnung lässt der Gemeinde bei der Festlegung der landwirtschaftlichen Nutzung im Gewässerraum keinerlei Spielraum.

Die Ausscheidung der Gewässerräume ist gesetzlich verpflichtend. Der Spielraum ist gering und wurde wo immer möglich ausgeschöpft. Solange die Gewässerraumausscheidung im Rahmen der Nutzungsplanung nicht erfolgt ist, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung. Diese sehen noch breitere Gewässerräume vor.

Dass einzelne Privatpersonen durch landwirtschaftliche oder auch bauliche Einschränkungen betroffen sind, kann die Gemeinde aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht verhindern. Es ist daher nachvollziehbar, dass betroffene Grundeigentümer eine gewisse Ablehnung gegenüber der Ausscheidung der Gewässerraumzonen aufbringen. Jedoch hat die Gemeinde mit der Ausscheidung der Gewässerraumzonen einen klaren gesetzlichen Auftrag zu erfüllen, bei dessen Umsetzung sie das nötige Augenmass im Sinne der Eigentümer und Bewirtschafter in Glarus Nord angewendet hat.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.13.2 Antrag Hans Peter Hauser-Berther, Rautifeld 1, 8752 Näfels, betr. Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone entlang Linthsteggraben, Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone entlang Tankgraben und Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone entlang kanalisierter Rauti

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Es sei auf die Ausscheidung und Festlegung der Gewässerräume entlang des Linthsteggrabens (Schärhaufen bis Durchlass A3) zu verzichten.

Antrag 2:

Es sei auf die Ausscheidung und Festlegung der Gewässerräume entlang des Tankgrabens vollständig zu verzichten.

Antrag 3:

Es sei auf die Ausscheidung und Festlegung der Gewässerräume entlang der kanalisierten Rauti (Rautibrücke-Einmündung Mühlebach) zu verzichten.

Begründung des Antragstellers

Antrag 1:

In der vorliegenden Nutzungsplanung werden die Gewässerraumzonen erstmalig ausgeschieden. Der Bund hat den Kantonen bewusst einen Spielraum erteilt, um diese sinnvoll festzulegen. Mitunter kann

auf eine Ausscheidung verzichtet werden, falls die Gewässer eingedolt, künstlich angelegt oder sehr klein sind.

Das Drainagesystem der Linthmelioration wurde über Generationen angelegt um die Bodenfruchtbarkeit zu steigern und den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Die Rohrsysteme und Kanäle sind in ihrer Konstruktion und Lage auf einander abgestimmt.

Das parallelfließende "Klein Linthli" kann den Hochwasserschutz schon seit Jahrzehnten nicht mehr sicherstellen. Dies als Folge des starken Siedlungswachstums der Dörfer Näfels, Oberurnen und Niederurnen. Deshalb wurde ein zusätzliches Entlastungssystem erstellt, das bei starken Regenfällen das Wasser vom Klein Linthli in den Linthsteggraben ableitet.

Wir sind alle gefordert, dass beim Linthsteggraben die Abflussleistung weiterhin gewährleistet bleibt. Die Drainagen und die Entwässerungsgräben werden von der Meliorationsgenossenschaft regelmässig in grosser Handarbeit gepflegt, unterhalten und wenn nötig auch erneuert.

Durch die Ausscheidung von Gewässerräume entlang des Linthsteggrabens müssen die Bewirtschaftung und der Unterhalt entlang der Gräben reduziert werden. Dies führt zu Verbuschung und Verlandung und folglich auch zu einer stark verminderten Abflussleistung des Linthsteggrabens. Was bei Hochwasser zwangsläufig auch in den Dörfern zu vermehrten Problemen bei Hochwasser führen wird.

Antrag 2:

In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Gewässerraumzonen erstmalig ausgeschieden. Der Bund hat den Kantonen bewusst einen Spielraum erteilt, um diese sinnvoll festzulegen. Mitunter kann auf eine Ausscheidung verzichtet werden, falls die Gewässer eingedolt, künstlich angelegt oder sehr klein sind.

Der Nutzungsplan sieht entlang des Tankgrabens beidseits ein Gewässerraum von zehn Metern Breite vor. Dies bedeutet eine massive Bewirtschaftungseinschränkung der betroffenen Flächen und belastet in Zukunft unseren Landwirtschaftsbetrieb übermässig. Der Tierbesatz muss analog der Neufestlegungen reduziert werden. Anforderung bezüglich der Weidehaltung (RAUS) können kaum mehr erfüllt werden. Die gesamtbetrieblichen Mehraufwendungen sind für uns enorm.

Beim Tankgraben handelt es sich um ein künstlich angelegtes Bauwerk, das während des Zweiten Weltkrieges erstellt wurde. Dass es sich um ein künstliches Gewässer, auch im Sinne Gewässerschutzgesetzgebung handelt, wurde vom Bundesamt für Umwelt schriftlich bestätigt und vor Bundesgericht anerkannt. Folglich ist die Ausscheidung von Gewässerräumen entlang des Tankgrabens auch nicht rechtlich zwingend. Die oftmals wiederholte Argumentation, der vom Bund vorgeschriebenen Gewässerräumeausscheidung, ist in diesem Fall falsch und für die Gemeindeversammlung irreführend.

Antrag 3:

In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Gewässerraumzonen erstmalig ausgeschieden. Der Bund hat den Kantonen bewusst einen Spielraum erteilt, um diese sinnvoll festzulegen. Mitunter kann auf eine Ausscheidung verzichtet werden, falls die Gewässer eingedolt, künstlich angelegt oder sehr klein sind.

Der Nutzungsplan Glarus Nord sieht entlang der Rauti Gewässerräume vor. Dies bedeutet eine zusätzliche landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinschränkung. Die Anforderung bezüglich der Weidehaltung (RAUS) sind für uns schwieriger erfüllbar. Die gesamtbetrieblichen Mehraufwendungen sind enorm.

Die Rauti wurde nach mehreren Überschwemmungen im Bereich der Brücke Oberseestrasse und Einmündung in den Mühlebach (Parz Nr. 906 bis 932; Näfels) künstlich angelegt. Diese Verbauungen haben sich bei den letzten Hochwasserereignissen bewährt. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat hier massgeblich zum Erhalt der Verbauungen beigetragen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes müssen wir dazu weiterhin Sorge tragen.

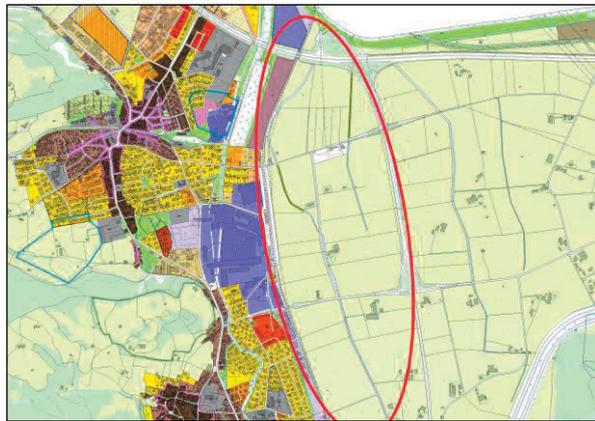
Gemäss der aktuellen ökomorphologischen Erhebung wird dieser Abschnitt als künstlich, naturfremd bezeichnet. Die Ausscheidung von Gewässerräumen ist entlang dieses Abschnittes der Rauti von Gesetzeswegen nicht zwingend und vermindert den Hochwasserschutz in unverantwortbarem Mass.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Antrag 1:

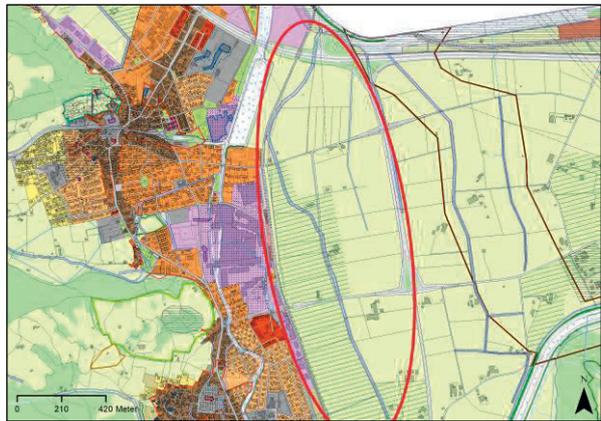
Für den Linthsteggraben wurde eine überlagernde Gewässerraumzone auf Basis der Daten der ökomorphologischen Erfassung von 2018 ausgeschieden.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Land- und Alpwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



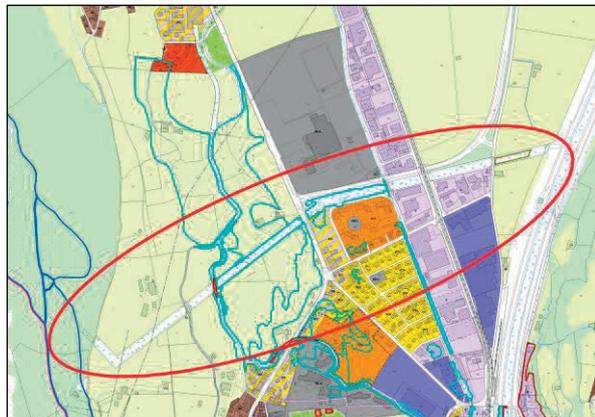
Landwirtschaftszone

Gewässerraumzone

Antrag 2:

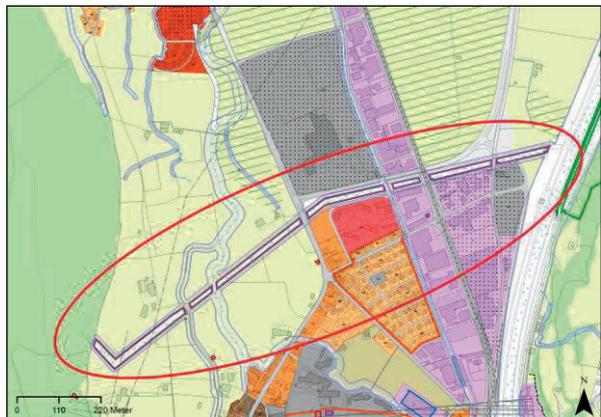
Entlang des Tankgrabens wurde eine überlagernde Gewässerraumzone mit einem reduzierten Gewässerabstand von 10 m ausgeschieden.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Land- und Alpwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



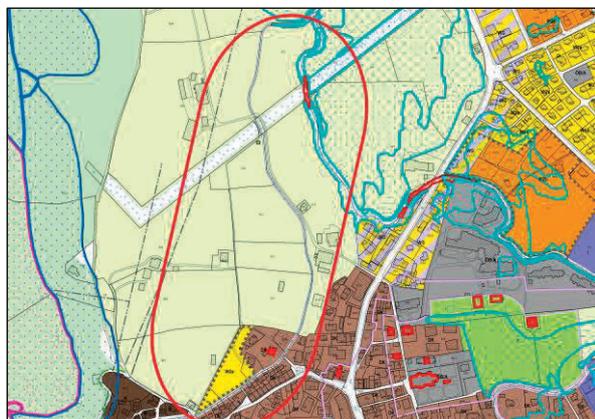
Landwirtschaftszone

Gewässerraumzone

Antrag 3:

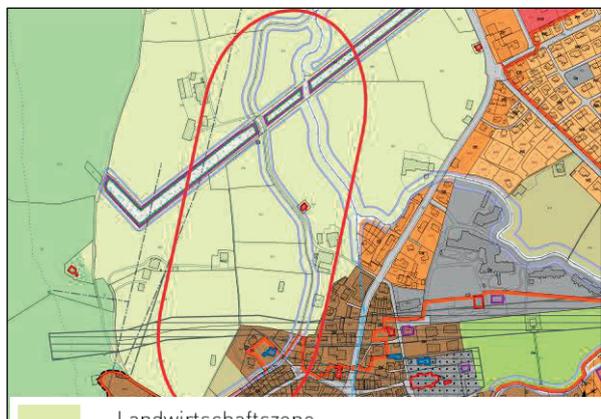
Für die Rauti wurde eine überlagernde Gewässerraumzone auf Basis der Daten der ökomorphologischen Erfassung von 2018 ausgeschieden.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Land- und Alpwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



Landwirtschaftszone

Gewässerraumzone

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann gemäss Gewässerschutzverordnung zwar verzichtet werden, jedoch nur wenn keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zu diesen überwiegenden Interessen gehören neben dem Hochwasserschutz auch die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die der Gewässernutzung.

Beim Linthsteggraben handelt es sich zwar um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben, dieser dient aber für verschiedenen Fischarten als Lebensraum. Aufgrund seines Status als Fisch- und Fischnährtiergewässer kommt dem Linthsteggraben eine ökologische Funktion zu. Für den Linthsteggraben liegen somit überwiegende Interessen vor, die einen Verzicht auf den Gewässerraum nicht möglich machen.

Diese Vorgehensweise bzgl. der Ausscheidung der Gewässerräume wurde für alle Gewässer in Glarus Nord gleichermassen angewendet. Es wurde für alle Fischgewässer in Glarus Nord entsprechend ein Gewässerraum ausgeschieden.

Antrag 2:

Der Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Tankgrabens basiert auf dem Bundesgerichtsurteil 1C_558/2013 vom 21. September 2016. Dieses legt dar, dass für den Tankgraben im Rahmen des Projekts "Umfahrung Näfels" ein reduzierter Gewässerabstand von 10 m beantragt und bewilligt wurde. Diese Reduktion wird durch das Bundesgerichtsurteil bestätigt, da sich gemäss Umweltverträglichkeitsprüfung zum Projekt im Abstandsbereich zwischen 10-15 m keine wertvollen Biotope befinden. Auf Grund dieses Urteils wurde in der NUP II für den gesamten Tankgraben ein Gewässerraum mit einem Abstand zur Uferlinie von 10 m ausgeschieden.

Beim Tankgraben handelt es sich um ein Amphibienlaichgebiet von regionaler Bedeutung. Zudem stellt seine vorhandene Ufervegetation einen wertvollen Lebensraum dar. Diese Auffassung wird auch im erwähnten Umweltverträglichkeitsbericht vertreten. Es kann zwar gemäss Gewässerschutzverordnung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums an künstlichen Gewässern verzichtet werden, jedoch ausdrücklich nur dann, wenn keine überwiegenden Interessen dagegensprechen. Da es sich beim Tankgraben, der ursprünglich für die Landesverteidigung erstellt wurde, heute um ein Amphibienlaichgebiet und bei dessen Ufervegetation um wertvolle Habitatstrukturen u.a. für Vögel und Insekten handelt, kann auf die Festlegung eines Gewässerraums nicht verzichtet werden, weil hier ein solches überwiegendes Interesse vorliegt.

Aufgrund des Bundesgerichtsurteils konnte die Gewässerraumbreite entlang des Tankgrabens jedoch gegenüber dem gemäss Gewässerschutzverordnung gesetzlich auszuscheidenden Gewässerraum, welcher einen Gewässerabstand von 15 m vorsieht, auf 10 m reduziert werden.

Antrag 3:

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann an künstlichen Gewässern gemäss Gewässerschutzverordnung zwar verzichtet werden, jedoch nur wenn keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Ein Gewässerraum ist zudem auch für Gewässer auszuscheiden, die künstlich verändert wurden, aber natürlichen Ursprungs sind.

Bei der Rauti zwischen Rautibrücke und Einmündung Mühlebach handelt es sich um ein solches natürliches Gewässer, das jedoch künstlich verbaut wurde. Unterstützt wird diese Tatsache dadurch, dass die Rauti trotz künstlicher Verbauung ihrem natürlichen Gewässerverlauf folgt.

Der Hochwasserschutz ist im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Die Ausscheidung einer Gewässerraumzone lässt den Unterhalt und auch einen allfälligen Ersatz von Schutzbauten auch weiterhin zu. Über die Gewässerraumzone wird der nötige Raum für die Zugänglichkeit und den Unterhalt dieser Bauten gesichert.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 bis 3 abzulehnen.

2.13.3 Antrag Stefan Fischli-Fässler, Feld 37, 8752 Näfels, betr. Verzicht auf Ausscheidung der Gewässerraumzone entlang Erlenkanal, Parz. Nr. 64, GB Näfels und Verzicht auf Ausscheidung der Gewässerraumzone entlang Klein-Linthli, Parz. Nr. 87 und Nr. 1180, GB Näfels

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Beim Erlenkanal auf dem Grundstück Parz. Nr. 64, 8752 Näfels sei auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.

Antrag 2:

Beim Kl. Linthli auf dem Grundstück Parz. Nr. 87 und Nr. 1180, 8752 Näfels sei auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.

Begründung des Antragstellers

Antrag 1:

Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV, kann auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden, wenn es unter anderem künstlich angelegt wurde und keine ökologische Bedeutung aufweist. Der Erlenkanal wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts künstlich erstellt, um die damals neu erbauten Kraftwerke entlang des Mühlibachs (zum Bsp. Mühle Näfels) ganzjährig mit ausreichend Wasser zu versorgen. Anfangs wurde dieser aus der Löntsch, später aus der Linth gespiesen. Laut dem Schlussbericht des Departement Bau und Umwelt aus dem Jahr 2014, für die Revitalisierung der Gewässer in unserem Kanton, hat der Erlenkanal auch keine ökologische Bedeutung was eine Ausscheidung legitimieren würde. Aus diesen Gründen ist auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes beim Erlenkanal Parz. 64 zu verzichten.

Antrag 2:

Das quer über die Parz. Nr. 87 und Nr. 1180 fließende Kl. Linthli durchschneidet ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Durch die Ausscheidung des neuen, riesigen Gewässerraumes wird das bereits heute knappe Weideland um den Hof weiter reduziert. Gerade in einer Zeit, wo die Agrarpolitik und der Markt vermehrt Weidegang mit den Tieren verlangt. Auch eine reine Weidenutzung in extensiver Form, wie sie danach noch möglich wäre hätte nichts, da für eine Milchkuh eine Magerweide nicht schmackhaft ist und das Weidefutter stehen bliebe. Aus diesen Gründen beantrage ich, auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes auf der Parz. 87 und Nr. 1180 Kl. Linthli zu verzichten.

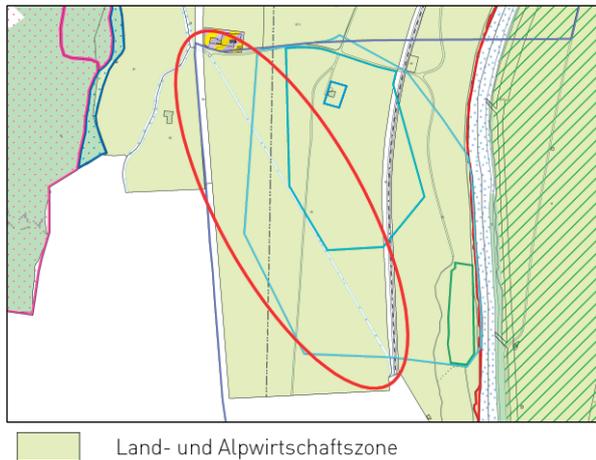
Betroffene Festlegung in der NUP II

Antrag 1:

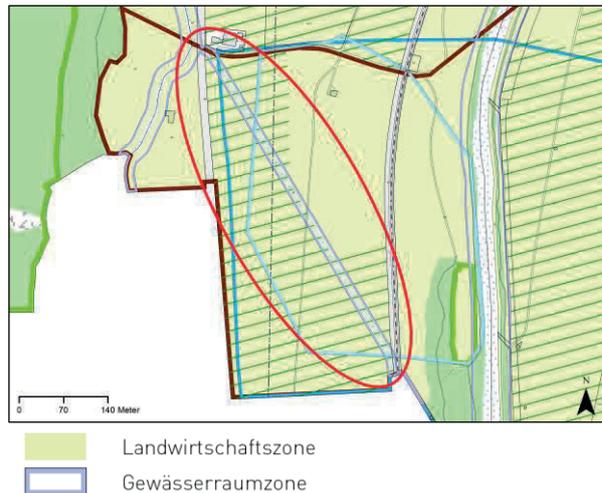
Die Parzelle Nr. 64 umfasst eine Fläche von 261'220 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Landwirtschaftszone und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 64 wird überlagert mit dem Grundwasserschutzareal, mit dem Grundwasserschutz weitere Schutzzone SIII, mit dem Grundwasserschutz engere Schutzzone SII und mit dem Grundwasserschutz Fassungsgebiet Schutzzone SI.

Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 64 in der Landwirtschaftszone und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 64 wird überlagert mit einer Zone für Wildtierkorridore und mit einer Gewässerraumzone.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II

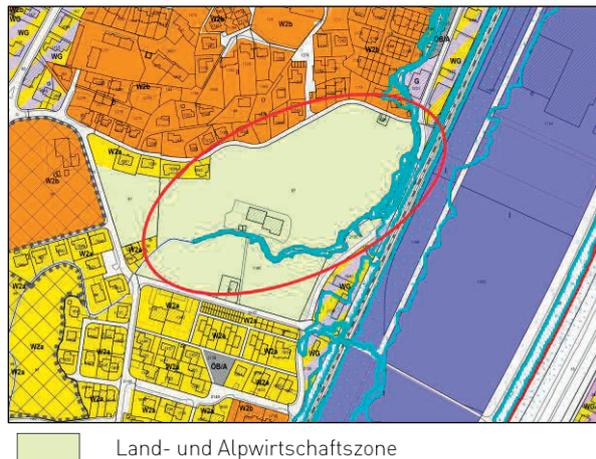


Antrag 2:

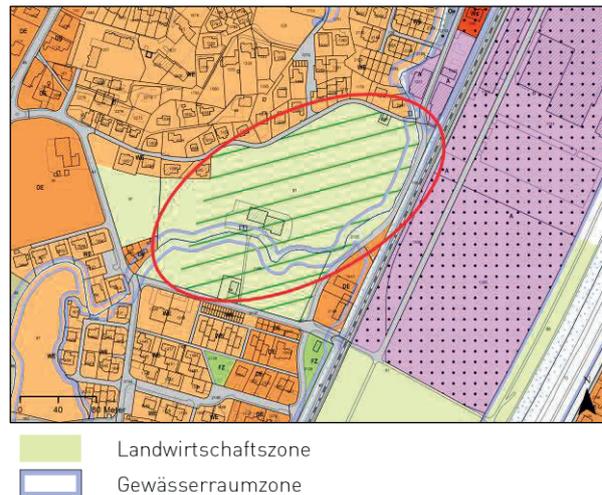
Die Parzellen Nr. 87 und 1180 umfassen eine Fläche von 27'636 m² und 10'415 m² und liegen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Landwirtschaftszone und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 87 wird überlagert mit einer Gefahrenzone blau (Wasser).

Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegen die Parzellen Nr. 87 und 1180 in der Landwirtschaftszone und im Gewässer). Die Parzellen Nr. 87 und 1180 werden überlagert mit einer Gewässerraumzone.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann gemäss Gewässerschutzverordnung zwar verzichtet werden, jedoch nur wenn keine überwiegenden Interessen dagegensprechen. Zu diesen überwiegenden Interessen gehören neben dem Hochwasserschutz auch die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die der Gewässernutzung.

Es ist richtig, dass es sich beim Erlenkanal um ein künstlich angelegtes Gewässer handelt. Als Verbindung zwischen dem Linth-Escher-Kanal und dem Mülibach stellt der Erlenkanal jedoch ein wichtiges Vernetzungselement zwischen den Gewässern und innerhalb der Landschaft dar. Diese Funktion wird durch dessen Lage innerhalb des Wildtierkorridors noch verstärkt. Zusätzlich bildet der Erlenkanal Lebensraum für verschiedene Fischbestände.

Für den Erlenkanal liegen somit überwiegende Interessen insbesondere des Natur und Landschaftsschutzes vor, welche eine Gewässerraumausscheidung erforderlich machen.

Antrag 2:

Gemäss Gewässerschutzverordnung kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums nur verzichtet werden, sofern sich das Gewässer im Wald oder Sömmerungsgebiet befindet, sehr klein ist, künstlich

angelegt oder eingedolt ist. Zudem dürfen dem Verzicht keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Beim Klein Linthli handelt es sich um ein natürliches Fließgewässer. Das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung sehen in diesem Fall keine Möglichkeiten für einen Verzicht auf den Gewässerraum vor.

Die Ausscheidung der Gewässerräume dient neben dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung vor allem auch dem Erhalt der ökologischen Funktionen der Gewässer und damit auch dem Schutz vor Stoffeinträgen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Ein Verzicht auf den Gewässerraum aus Gründen der landwirtschaftlichen Nutzung ist gemäss Bundesrecht nicht möglich. Die Gemeinde hat in diesem Fall keinen Spielraum.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.13.4 Antrag Gertrud Lienhard-Oswald, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, Ursula Schmid-Oswald, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Anpassung Gewässerraumzone auf Parz. Nr. 108 (Nordseite), GB Näfels, und Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone auf Parz. Nr. 108 (Mitte), GB Näfels

Antrag

Die Antragstellenden haben folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

Die Gewässerraumzone (Tränkebach) sei auf der Nordseite, Parz. Nr. 108 zu verkleinern und um die bestehenden Bauten zu führen.

Antrag 2:

Die in der Mitte des Grundstückes ausgeschiedene Gewässerraumzone, die in der Breite über die Hälfte des Grundstückes unterteilt, sei ersatzlos zu streichen.

Begründung der Antragstellenden

Antrag 1:

Das Grundstück an der Süd + Ostseite wird von weiteren Gewässern umgeben, wo die Gewässerraumzone wesentlich viel kleiner ausfällt. Darum erscheint es uns nicht logisch, wieso auf der Nordseite des Grundstückes eine 3-4mal so grosse Gewässerraumzone eingezeichnet ist, zumal auf der gegenüberliegenden Seite viel weniger ausgeschieden wird. Bezugnehmend auf die Gewässerschutzverordnung Art. 41a Gewässerraum für Fließgewässer.

Antrag 2:

Da es sich um ein Kleingewässer handelt, kann dies gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Gemäss Absatz d).

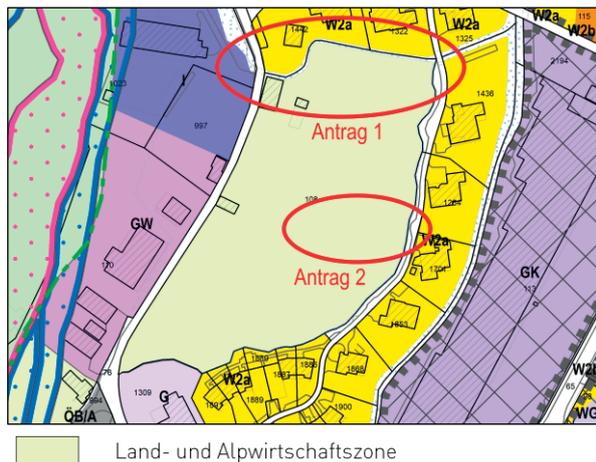
Gleichzeitig beziehen wir uns auf das Rechtsgutachten der Fa. Caviezel Partner, 2.4. Verzicht auf eine Festlegung des Gewässerraums: a) Verzicht bei Fließgewässern (Art. 41a Abs. 5 GSchV). Mit der am 1. Januar 2017 in Kraft getretenen Revision der GSchV ist ein zusätzlicher Verzichtstatbestand geschaffen worden. Demnach kann bei "sehr kleinen" Gewässern auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden (Art. 41a Abs. 5 lit. D. GSchV). Bei der Beurteilung, was als "sehr klein" zu gelten hat, dürfte in erster Linie von der konkreten Bedeutung des Gewässers auszugehen sein. Das BAFU empfiehlt, darauf abzustellen, ob das Gewässer in der Landeskarte 1:25'000 verzeichnet ist. Es überlässt den Kantonen aber bei dieser Beurteilung einen Ermessensspielraum.

Betroffene Festlegung in der NUP II

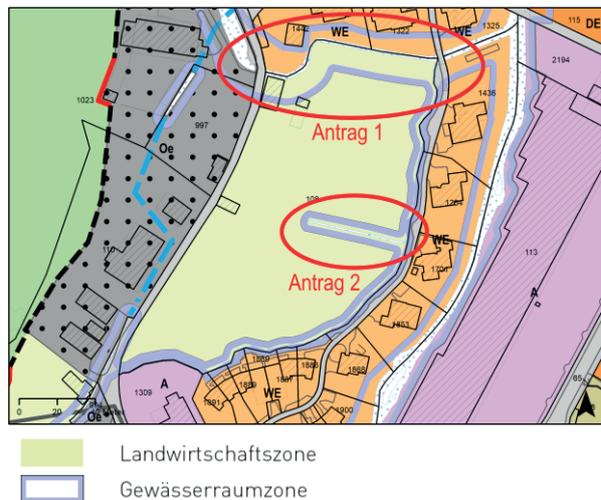
Antrag 1 und 2:

Die Parzelle Nr. 108 umfasst eine Fläche von 16'295 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels vom 30. Mai 2006 in der Landwirtschaftszone und im Gewässer. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 108 in der Landwirtschaftszone und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 108 wird überlagert mit einer Gewässerraumzone.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Die Gewässerschutzverordnung sieht nur bedingt Möglichkeiten für die Anpassung der Gewässerraumbreite vor. Voraussetzung für die Reduktion der Gewässerraumbreite ist die Lage im sogenannten dicht überbauten Gebiet. Bei Parzelle Nr. 108 in Näfels handelt es sich jedoch um ein nur sehr randlich bebautes Grundstück innerhalb der Landwirtschaftszone. Das Grundstück kann aus diesem Grund nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Das Gesetz sieht in diesem Fall keine Möglichkeiten für eine Reduktion des Gewässerraums vor.

Das im Antrag erwähnte Gebiet östlich von Parzelle Nr. 108, für das der Gewässerraum reduziert wurde, befindet sich im Gegensatz zur Parzelle Nr. 108 innerhalb des dicht überbauten Gebiets. Diese Zuordnung ist aufgrund der dort vorhandenen Bebauungsdichte sowie seiner Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets und in der Bauzone möglich.

Die Berechnung der Gewässerraumbreite basiert auf der Gerinnesohlenbreite der Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Ausprägung der Gewässer. Diese Parameter wurden im Rahmen der ökomorphologischen Erfassung von 2018 von einem Fachbüro erhoben. Je breiter die natürliche Gerinnesohle eines Gewässers ausfällt, desto breiter fällt in der Regel auch der Gewässerraum aus. Die Gerinnesohle des Bachs entlang der Nordseite von Parzelle Nr. 108 fällt mehr als 5mal so breit aus wie die des an der Ostseite verlaufenden Bachs. Aus diesem Grund fällt auch der Gewässerraum auf der Nordseite deutlich grösser aus, als auf der Ostseite der Parzelle Nr. 108. Die Gewässerraumbreite beider Bäche entspricht dem gesetzlichen Minimum.

Das Gebäude, welches auf Parzelle Nr. 108 vom Gewässerraum überlagert wird, unterliegt dem Bestandsschutz gemäss RPG.

Antrag 2:

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums bei sehr kleinen Gewässern kann gemäss Gewässerschutzverordnung verzichtet werden, jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Gewässerraumausscheidung erfolgte über das gesamte Gemeindegebiet von Glarus Nord nach einheitlichen Kriterien. Um auch im Fall von sehr kleinen Gewässern die Gleichbehandlung sicherzustellen, hat der Gemeinderat einen Grenzwert von 0.5 m für die natürliche Gerinnesohlenbreite festgelegt. Das Gewässer, welches auf Parzelle Nr. 108 verläuft, weist eine gemessene Gerinnesohle von 0.6 m auf, wobei für die natürliche Gerinnesohlenbreite sogar ein Wert von 1.2 m ermittelt wurde. Die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite richtet sich nach der Wegleitung zur Gewässerraumausscheidung des Kantons Glarus.

Das Gewässer kann somit nicht als sehr klein bezeichnet werden und somit nicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.13.5 Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Biltlen, betr. Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraumzone entlang Dorfbachsammler Grüt (Südseite), GB Biltlen

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Abänderungsantrag zum NUP II Gewässerraum:

Abänderung betreffend Ausscheidung des Gewässerraums im Dorf Biltlen, sprich Dorfbachsammler Grüt, vom Einlaufbauwerk bis zur SBB Bahnlinie, sei auf der Südseite auf den Gewässerraum zu verzichten.

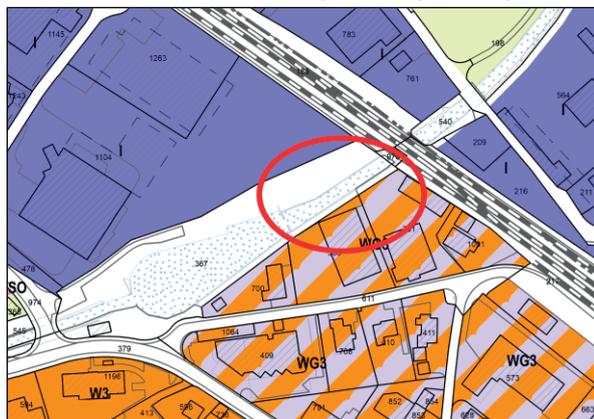
Begründung des Antragstellers

Der Dorfbach vom Einlaufbauwerk bis zur SBB-Bahnlinie und weiter bis zur Einmündung in den Linthkanal, ist bereits mit einer bestehenden Mauer südseitig von ca. 3m1 gesichert. Im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts der Bachkorporation Biltlen, wurde diese Mauer auf der Südseite im Bereich Dorfbachsammler bis SBB-Bahnlinie zusätzlich erhöht sowie bei der SBB-Unterquerung mit einer Metallschürze ausgestattet, um die Abflusskapazität zu erhöhen und gleichzeitig auf der gegenüberliegenden Seite, ein Abflusskorridor geschaffen, um einem allfälligen Hochwasser entgegenzuwirken. Wie sollte ein verbauter Bach, welcher auf einer Seite eine 3.5 - 4m1 hohe Mauer aufweist und das bestehende Terrain 2.5 - 3m1 höher liegt als die Bachsohle, je ein Gewässerraum für sich in Anspruch nehmen können? Die Reduktion des Gewässerraums auf der Südseite bis zur Mauerkrone, könnte auf der gegenüberliegenden Seite zugeschlagen werden, wo auch der Abflusskorridor besteht.

Betroffene Festlegung in der NUP II

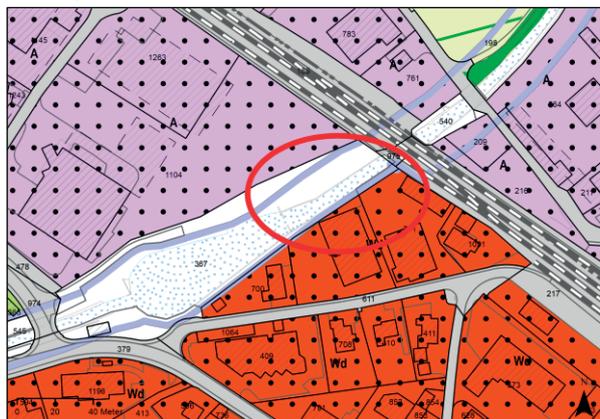
Für den gesamten Dorfbach Biltlen sowie den Dorfbachsammler wurde eine überlagernde Gewässerraumzone ausgeschieden.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Übriges Gemeindegebiet

Zonenplanausschnitt NUP II



Übriges Gemeindegebiet

Gewässerraumzone

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Ausscheidung der Gewässerräume dient nicht nur dem Schutz vor Hochwasser selbst, sondern auch der Sicherung von Raum für den Gewässerunterhalt und stellt so auch die Zugänglichkeit zum Gewässer sicher. Dies ist nicht nur wichtig um den uneingeschränkten Zugang zum Gewässer im Hochwasserfall zu ermöglichen, sondern auch um den Zugang für Unterhaltsarbeiten an den vorhandenen Schutzbauten sicherzustellen.

Auf der Südseite des Dorfbachsammlers weist der Gewässerraum eine sehr geringe Breite auf. Er überlagert dabei hauptsächlich übriges Gemeindegebiet. Lediglich wenige Quadratmeter der Wohnzone dicht werden randlich vom Gewässerraum überlagert, sodass es in der Wohnzone dicht nicht zu relevanten baulichen Einschränkungen kommt, insbesondere wird der Anteil des bebaubaren Flächenanteils nicht reduziert. Es werden zudem keine Gebäude vom Gewässerraum überlagert und es ist auch keine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen.

Ein Verschieben des Gewässerraums auf die gegenüberliegende Seite ist nicht möglich. Dies ist aus Sicht des Gewässer- und Hochwasserschutzes insbesondere in Bezug auf die Sicherstellung der Zugänglichkeit im Hochwasserfall oder für Unterhaltsarbeiten an den Schutzbauten nicht sinnvoll. Der

Gewässerraum auf der gegenüberliegenden Seite ist bzgl. des Hochwasserschutzes bereits ausreichend dimensioniert.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.13.6 Antrag Jakob Steinmann, Martern 3, 8867 Niederurnen, betr. Reduktion Gewässerraumzone auf Parz. Nr. 564, GB Bilten, und Verzicht auf Zuweisung zur Gefahrenzone 2

Antrag

Der Antragsteller hat folgende Abänderungsanträge eingereicht:

Antrag 1:

a. Erlass des Zonenplanes Bilten

Es sei der Gewässerraum auf der Liegenschaft Nr. 564, Grundbuch Bilten, auf dem Ostufer des Dorfbaches entlang der bestehenden Schutzmauer festzulegen.

Antrag 2:

b. Erlass des Zonenplanes Bilten, weitere Festlegungen

Es sei die Liegenschaft Nr. 564, Grundbuch Bilten, aus dem Gewässerraum* herauszunehmen.

**Anm. Gemeinderat: Im Zonenplan "Weitere Festlegungen" sind die Gefahrenzonen abgebildet, weshalb davon ausgegangen wird, dass es sich um die Gefahrenzone und nicht um die Gewässerraumzone handelt.*

Begründung des Antragstellers

1. Zu Händen der Gemeindeversammlung erkläre ich mit Stolz, dass ich langjähriger Arbeitnehmer der Firma Toneatti AG Bilten bin. Zu den Liegenschaften der Toneatti Gruppe gehört auch die Liegenschaft Nr. 564, Grundbuch Bilten. Hier handelt es sich um das Grundstück, unterhalb der Firma, entlang des Dorfbaches bis zur Autobahn, welches heute zu grössten Teilen als Lagerplatz dient. Als Lagerplatz wird dabei die gesamte Fläche zwischen den beiden Bächen genutzt.

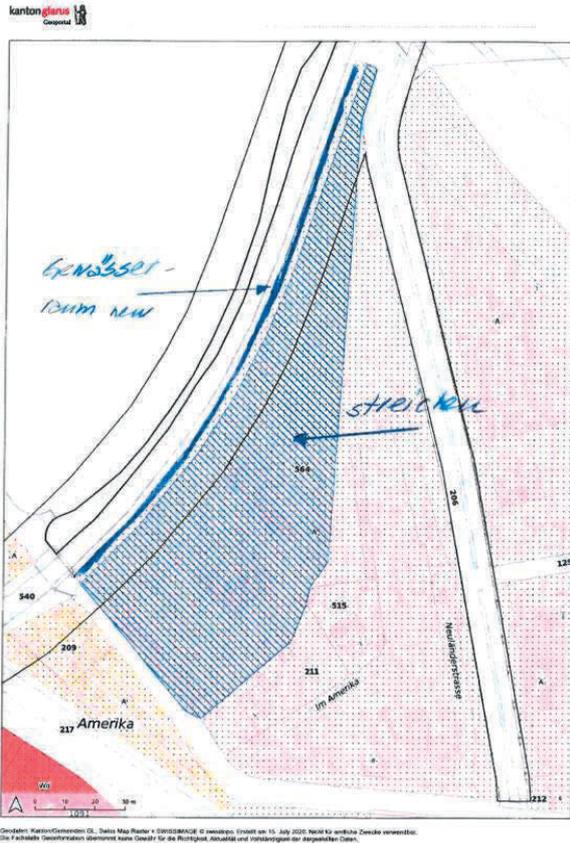
2. Im Rahmen der Planauflage NUP I wurde der Gewässerraum richtigerweise entlang der bestehenden Schutzmauer festgelegt, dies aus der einfachen und für jedermann nachvollziehbaren Ueberlegung heraus, dass der Dorfbach nicht über diese Schutzmauer hinausschiessen wird. Würde ein solcher Fall eintreten, wäre vermutlich die ganze Gemeinde Bilten unter Wasser und es käme niemandem in den Sinn, die ganze Gemeinde als zum Gewässerraum des Dorfbaches gehörend zu rechnen.

3. Im Zusammenhang mit der Planauflage NUP II wurde dieser Gewässerraum aus nicht nachvollziehbaren Gründen nun über diese Schutzmauer hinaus in den Lagerplatz hineinverlegt und der gesamte Lagerplatz mit der Gefahrenzone 2 belegt, was eine Nutzung dieser Liegenschaft massiv erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht.

4. Dass der Lagerplatz von der Firma Toneatti AG Bilten wie bis anhin genutzt werden kann, ist für die Unternehmung von grosser Bedeutung. Ich stelle meinen Antrag aber nicht nur als Arbeitnehmer der Firma Toneatti AG Bilten, sondern auch als Stimmbürger.

Es ist in keiner Art und Weise nachvollziehbar, weshalb der Gewässerraum des Dorfbaches über die hohe, bestehende Schutzmauer hinausragen soll, das ist im Rahmen der Planauflage NUP I auch so anerkannt worden und der Gewässerraum entlang der Schutzmauer gezogen worden. Die Schutzmauer bildet einen genügenden Schutz, weshalb das angrenzende Land auch aus der Gefahrenzone herausgenommen werden kann. Wenn der Dorfbach überfluten sollte, wird er das westlich der Bachseite liegende Landwirtschaftsland bis hin zur Autobahn überschwemmen, nicht aber über 2 1/2 m hohe Schutzmauer hinaustreten und den Lagerplatz tangieren.

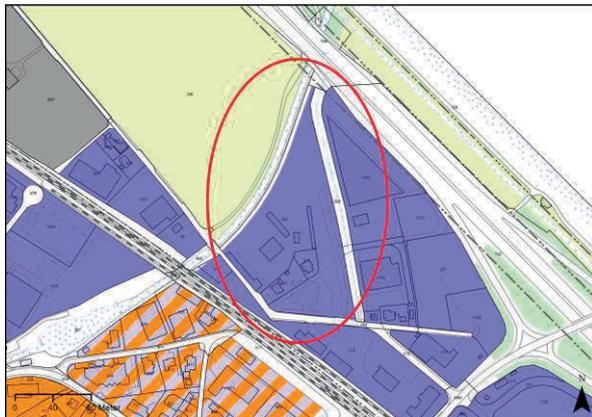
Abbildung 1: Vorschlag für Verschiebung der Gewässerraumzone (blaue Linie, Antrag 1) und Streichung der Gefahrenzone 2 (blau schraffiert, Antrag 2) (Quelle: Antragsteller)



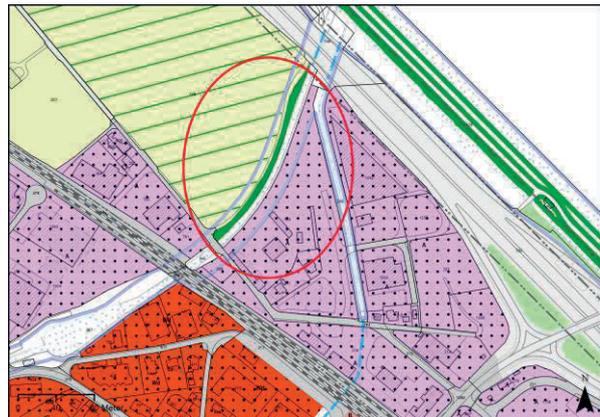
Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 564 umfasst eine Fläche von 15'277 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Bilten vom 3. Juli 2008 in der Industriezone und in der Zone übriges Gemeindegebiet (humusiert). Die Parzelle Nr. 564 wird teilweise überlagert mit einer Gefahrenzone (siehe Sachplan Gefahrenzonen) und mit einer Festlegung "Bauzonengrenze". Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 564 in der Arbeitszone IV. Die Parzelle Nr. 564 wird teilweise überlagert mit einer Gefahrenzone 2 und teilweise mit einer Gewässerraumzone.

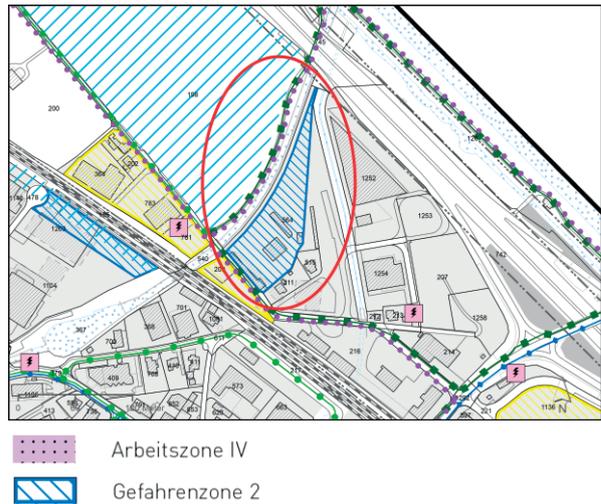
Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



Industriezone



Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 1:

Gemäss den Vorgaben in der Gewässerschutzverordnung kann die Gewässerräumbreite nur innerhalb des dicht überbauten Gebiets reduziert werden. Das dicht überbaute Gebiet umfasst im Gegensatz zum weitgehend überbauten Gebiet nur zentral gelegene Siedlungsbereiche, die einen gewissen Bebauungsgrad aufweisen.

In der Vorlage zur NUP I wurde das dicht überbaute Gebiet unter anderem aufgrund der Zonenzuteilung definiert und relativ weit gefasst. Seitdem hat sich die Praxis dazu jedoch konkretisiert. Dieser Konkretisierung der Anwendungspraxis liegen mehrere Bundesgerichtsentscheide zu Grunde. Auch die kantonale Fachstelle hat der Gemeinde nahe gelegt, die Abgrenzung des dicht überbauten Gebiets zu überarbeiten.

Die Abgrenzung des dicht überbauten Gebiets wurde aus genannten Gründen angepasst und das Gebiet entsprechend enger gefasst. Grundstück 564 in Bilten liegt ausserhalb des dicht überbauten Gebiets, eine Anpassung der Gewässerräumbreite ist daher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, unabhängig davon ob der Hochwasserschutz gewährleistet ist, nicht möglich. Die im Gewässerraum liegenden baulichen Anlagen unterliegen jedoch dem Bestandsschutz gemäss RBG.

Antrag 2:

Der Gemeinderat geht davon aus, dass in Antrag 2 die Streichung der Gefahrenzone beantragt wird, soweit diese die Parzelle 564 in Bilten überlagert, und nicht die Streichung der Gewässerräumzone.

Die Gefahrenzonierung wird von der Fachstelle Naturgefahren des Kantons vorgenommen und basiert auf der kantonalen Gefahrenkarte. Die Einstufung der Fachstelle wird von der Gemeinde übernommen und in der Nutzungsplanung abgebildet. Die Gemeinde kann daher selbst keine Interpretation der Gefahrensituation vornehmen. Kommt es zu einer baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung, werden die tatsächlich zu treffenden Schutzvorkehrungen unter Einbezug der zuständigen Fachgremien definiert. Die auf Parzelle 564 vorhandenen Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser werden dabei selbstverständlich berücksichtigt.

Im Fall der Parzelle 564 in Bilten hat die kantonale Fachstelle in ihrem Schreiben vom 23. März 2017 zudem die Zuweisung zur Gefahrenzone 2 nochmals bestätigt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, die Anträge 1 und 2 abzulehnen.

2.13.7 Antrag Albert und Rosmarie Rothlin-Kühne, Hauptstrasse 61, 8867 Niederurnen, Josef Noser-Fischli, Poststrasse 2, 8868 Oberurnen, betr. Verzicht auf Ausscheidung Gewässerräumzone

Antrag

Die Antragstellenden haben folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Bei den Liegenschaften Nr. 78 und 79 in Oberurnen ist auf die Ausscheidung eines Gewässerräumraums zu verzichten und die Eindolung des Gewässers beizubehalten.

Begründung der Antragstellenden

Der Dorfbach in Oberurnen verläuft unmittelbar entlang der Strasse ins Dorf und ist auch bei den Liegenschaften Nr. 78 (*Anm. Gemeinde: vermutlich ist Parz. 73 gemeint*) und 79 eingedolt. Die Strasse ist in diesem Bereich eng und nur einspurig befahrbar. Die eingedolte Fläche wird von den Fahrzeugen als Ausweichstelle benutzt.

Im Nutzungsplan Oberurnen wird in diesem Bereich neu eine Gewässerraumzone ausgeschieden und der eingedolte Gewässerabschnitt wird aufgehoben. Die Ausweichstelle für den Verkehr ins Dorf fällt damit weg - mit der Folge, dass die Fahrzeuge auf Privatgrund oder auf den Fussgängerweg ausweichen werden. Beides gefährdet die Verkehrssicherheit und ist keine nachhaltige Lösung. Aus gutem Grund wird die frühere Gemeinde Oberurnen die Eindolung des Dorfbachs an dieser Stelle vorgenommen haben. Ein Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums ist bei eingedolten Fliessgewässern gemäss Art 41a Abs. 5 lit. b GSchV zulässig. Wir sehen daher keinen Grund, weshalb bei unserer Liegenschaft von der Vorgabe des Bundes und Kantons abgewichen werden müsste.

Wir bitten Sie, unseren Antrag wohlwollend zu prüfen und auf die Ausscheidung eines Gewässerraums und die Ausdolung des Gewässers zu verzichten.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Parzelle Nr. 73 umfasst eine Fläche von 22'993 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Oberurnen vom 28. Juni 2005 in der Landwirtschaftszone, in der Dorfkernzone, im Wald und im Gewässer. Die Parzelle Nr. 73 wird überlagert mit einer Gefahrenzone blau (Wasserereignisse) und mit der Festlegung Landschaftsschutz. Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 73 in der Landwirtschaftszone, in der Dorfkernzone, im Gewässer und im Wald. Die Parzelle Nr. 73 wird überlagert mit einer Landschaftsschutzzone, mit einer Gewässerraumzone (769 m²), mit einer Ortsbildschutzzone und mit einer Gefahrenzone 2.

Die Parzelle Nr. 79 umfasst eine Fläche von 290 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Oberurnen vom 28. Juni 2005 in der Dorfkernzone. Die Parzelle Nr. 79 wird überlagert mit einer Gefahrenzone blau (Wasserereignisse). Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 79 in der Dorfkernzone. Die Parzelle Nr. 79 wird überlagert mit einer Ortsbildschutzzone, mit einer Gefahrenzone 2 und mit einer Gewässerraumzone (33 m²).

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Dorfkernzone

Zonenplanausschnitt NUP II



Dorfkernzone

Gewässerraumzone

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gewässerraum ist wann immer möglich als Korridor auszuscheiden und daher auch im Bereich von kürzeren Eindolungen festzulegen. Lediglich bei längeren Eindolungen, wo der Verlauf nicht eindeutig bestimmt werden kann, macht es Sinn von der Festlegung eines Gewässerraums abzusehen. Der Gewässerraum ist jedoch, sofern die Eindolung bspw. von einer baulichen Massnahme betroffen ist, nachträglich festzulegen.

Im Fall der Eindolung, welche entlang der Parzelle Nr. 73 und auf kurzer Strecke auch entlang der Parzelle 79 verläuft, handelt es sich um einen solchen kurzen Abschnitt, dessen Verlauf eindeutig bestimmt werden kann. Die Eindolung selbst bleibt weiterhin bestehen und wird durch die Ausscheidung des Gewässerraums nicht aufgehoben. Die Aufhebung von Eindolungen durch die Ausscheidung einer

Gewässerraumzone ist generell nicht möglich. Bestehende Eindolungen sind im Zonenplan als Hinweis abgebildet. Im Bereich der Parzellen Nrn. 73 und 79 ist der hinweisende Eintrag der Eindolung im Zonenplan nicht erfolgt und wird ergänzt. Für bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerraums gilt der Bestandesschutz nach RBG. Die vorhandene Ausweichstelle für den Verkehr bleibt erhalten und kann wie bisher genutzt werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.14 Diverses

Fünf der eingegangenen Abänderungsanträge konnten keinem der bisher aufgeführten Themenkapitel zugeordnet werden. Sie werden daher in einem separaten Kapitel abgehandelt.

Von den fünf Anträgen betreffen drei die Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial, ein Antrag betrifft das Thema Natur- und Landschaft und ein weiterer das Thema Objektschutz. Im Folgenden werden die drei Themenfelder kurz vorgestellt:

Die Zonen für die Beseitigung von Geschiebematerial dienen ausschliesslich der Ablagerung von Geschiebematerial, welches bei Niederschlägen von den Bächen in die zahlreichen Geschiebesammler in der Gemeinde Glarus Nord verfrachtet wird. Um die Dörfer vor Hochwasser und Murgängen zu sichern, muss das Material regelmässig aus den Sammlern entnommen und andernorts deponiert werden. Insgesamt wurden zu diesem Zweck fünf Zonen für die Beseitigung von Geschiebematerial ausgeschieden, in denen dieses saubere Geschiebematerial abgelagert werden kann. Die Standorte wurden bewusst dezentral gewählt, sodass ein Materialtransport durch die Dörfer möglichst vermieden werden kann.

In allen Abänderungsanträgen zu diesem Thema wird der Verzicht auf die Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial am Standort Stalden beantragt.

Das Themengebiet Natur- und Landschaft behandelt die Umsetzung und Vereinheitlichung der Natur- und Landschaftsschutzzonen. Die ehemaligen Gemeinden setzten den Natur- und Landschaftsschutz sehr unterschiedlich um. Im Zuge der Revision der Nutzungsplanung schafft Glarus Nord einheitliche Strukturen und harmonisiert deren Umsetzung. Künftig gibt es Naturschutz- und Landschaftsschutzzonen.

Zum Thema ist nur ein zulässiger Antrag eingegangen. Dieser betrifft die Naturschutzzone, welche für das Schutzgebiet "Torfstichseen und Umgebung" in Bilten ausgeschieden wurde.

Beantragt wird, dass die Naturschutzzone von der NUP II ausgenommen und zurückgestellt wird.

In der NUP II hat Glarus Nord den Schutz von Ortsbildern, Objekten und Denkmälern neu strukturiert und vereinheitlicht. Die ehemaligen Gemeinden regelten den Ortsbildschutz unterschiedlich. Basis für die Neuregelung bildeten die Grundlagen von Bund und Kanton sowie die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden. Die Inventarisierungsarbeiten des Kantons sind abgeschlossen. In der Nutzungsplanung werden alle Schutz-, Inventar- und Verzeichnisobjekte eigentümerverbindlich abgebildet, die auf Bundes- und Kantonsebene festgelegt wurden.

Im einzigen zu diesem Thema eingegangenen Antrag wird die Reduktion der Anzahl kommunal schützenswerter Bauten gefordert.

2.14.1 Antrag Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen und Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten, betr. Streichung Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial im Bereich Stalden, GB Bilten

Antrag

Die Antragstellenden haben unabhängig voneinander folgenden gleichlautenden Abänderungsantrag eingereicht:

Baureglement Art. 46 Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial im Bereich Stalden soll gestrichen werden, eine Ersatzfläche an einem geeigneten Standort ist zu suchen und dabei die Aspekte der Regelungen zu beachten.

Begründung der Antragstellenden

Es macht keinen Sinn in einer Fläche, die in der Beschlussfassung Revision Ortsplanung öffentliche Auflage ausgeschiedene Freihaltefläche für Schutzmassnahmen eine Deponie für Geschiebematerial anzulegen. Die Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial würde auf die Wasserwege zwischen der Quellwasserschutzzone, Grundwasser, sowie Grundwasserschutzzone zu liegen kommen. Macht es Sinn, im Stalden Bilten, diese Zone für Beseitigung von Geschiebematerial zu schaffen, wenn genau die Punkte wie Berücksichtigung Gewässerschutzbereich, Umgang mit Drainagen, Interessenabwägung Wildtierkorridor, bei einem Überbauungsplan zu prüfen sind. Aus Sicht der Flurgenossen-

schaft werden die Werte der Quellwasser-Gewässerschutzzone und des Grundwassers zu wenig beachtet.

Bemerkungen und Hinweise in Richtlinien für Geschiebedeponien besagen, wenn der Boden von Fremdwasser (Grund- und Hangwasser) beeinflusst wird, gilt das als Spezialfall und ist vorgängig mit der Bodenschutzfachstelle abzuklären.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Art. 46 des Baureglements legt die grundsätzlichen Bestimmungen für die Nutzung in der Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial fest, definiert das zulässige abzulagernde Material und regelt das Vorgehen in Notsituationen.

Der Standort B7 Stalden liegt auf Parzelle 208, Bilten. Die Parzelle Nr. 208 umfasst eine Fläche von 26'340 m² und liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Bilten vom 03. Juli 2008 in der Landwirtschaftszone, im Wald und in der Zone übriges Gemeindegebiet (Strasse). Die Parzelle wird überlagert mit einer Gefahrenzone (siehe Sachplan Gefahrenzonen).

Gemäss der Revision der Nutzungsplanung (NUP II) liegt die Parzelle Nr. 208 in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle wird überlagert mit einer Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial und mit einer Zone für Wildtierkorridore.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Landwirtschaftszone

Zonenplanausschnitt NUP II



Landwirtschaftszone

Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial

Stellungnahme des Gemeinderates

Die fünf Zonen für die Beseitigung von Geschiebematerial sollen ausschliesslich für die Ablagerung von Geschiebematerial aus den diversen Geschiebesammlern in Glarus Nord dienen. Bei dem abzulagernden Material handelt es sich um sauberes, natürlich angefallenes Material, welches von den Bächen in Glarus Nord transportiert wird. Die Kapazität der Deponie Krähberg, in welcher sauberes Aushubmaterial heute abgelagert werden kann, ist begrenzt. Zudem müsste das Material mit Lastfahrzeugen durch die Ortschaften transportiert werden, wenn dieses in der Deponie Krähberg oder in einer anderen zulässigen Deponie abgelagert werden soll.

In der Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial kann je nach Bedarf Geschiebematerial abgelagert werden. Die Geländetopographie wird beim Einbau des Materials zugunsten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbessert. Der Eingriff in die Landschaft ist gering.

Am Standort Stalden befindet sich die Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial, wie der Antragsteller richtig feststellt, in einem Retentionsraum für Hochwasser. Im Rahmen der bereits laufenden Erarbeitung der Überbauungspläne zu den Geschiebeablagerungsstandorten wurden bereits Umweltabklärungen vorgenommen. Vom Ingenieurbüro Marty Ing. AG wurden zudem vertiefende Analysen über die Auswirkungen auf den Retentionsraum, den Oberflächenabfluss sowie die vorhandenen Drainagen am Standort durchgeführt. Der Gewässerschutz wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Es handelt sich bei dem abzulagernden Material um natürlich angefallenes Material, sodass es zu keinen Verschmutzungen des Grundwassers kommt.

Die Zonen für die Beseitigung von Geschiebematerial sind von hohem öffentlichen Interesse, da die vorhandenen Kapazitäten für die Deponierung von Geschiebematerial in Glarus Nord gering sind. Nur durch ein regelmässiges Leeren der Geschiebesammler kann der Schutz der Dörfer vor Hochwasser und Murgängen sichergestellt werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.14.2 Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Streichung Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial im Bereich Stalden, GB Bilten

Antrag

Der Antragsteller hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Antrag zum Zonenplan: Zone für Deponie von Geschiebematerial im Stalden Parz. 208 ist zu streichen.

Begründung des Antragstellers

Die westlich liegende Liegenschaft wird durch die nicht Berücksichtigung massiv beeinträchtigt.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Entsprechend dem Antrag Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen und Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten und Antrag Heinrich Schmid, Wiesenstrasse 11, 8865 Bilten, betr. Streichung Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial im Bereich Stalden, GB Bilten (Antrag 2.14.1)

Stellungnahme des Gemeinderates

Allgemeine Ausführungen zum Geschiebeablagerungsstandort Stalden können dem vorangehenden Antrag 2.14.1 entnommen werden.

Wie in der Stellungnahme des Gemeinderates zum vorangegangenen Antrag bereits erläutert, wurden zum Retentionsraum, Oberflächenabfluss und zur Funktionsfähigkeit der Drainagen am Standort Stalden vertiefende Abklärungen vom Ingenieurbüro Marty Ing. AG vorgenommen. Betreffend der angrenzend zur Zone für die Beseitigung von Geschiebematerial liegenden Parzelle Nr. 281 wurde eine allfällige Gefahrenverlagerung unter Einbezug der Oberflächenabflüsse, der Drainagefunktionen und den Auswirkungen auf den Retentionsraum geprüft. Gemäss entsprechendem Bericht der Marty Ing. AG ist und bleibt der max. Wasserstand auf Parz. Nr. 281 aufgrund der vorhandenen Überlaufkote, wie bisher, begrenzt. Auch durch die veränderten Oberflächenabflüsse ist keine grössere Gefahr wie zum Beispiel durch Murgänge zu erwarten. Die Hauptleitungen der vorhandenen Drainagen bleiben auch nach der Ablagerung von Geschiebematerial intakt, da diese nicht im Bereich der Ablagerung liegen. Die Überbauungspläne zu den Geschiebeablagerungsstandorten sind derzeit in Erarbeitung. Die öffentliche Auflage der Unterlagen der Überbauungsplanungen inkl. der genannten Analyse der Marty Ing. AG findet zu einem späteren Zeitpunkt nach der Gemeindeversammlung statt.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.14.3 Antrag Flurgenossenschaft Bilten B (FGB), Fritz Stüssi-Schnyder, Gerbistrasse 1, 8865 Bilten, betr. Ausschluss Zonenplan Bilten Nord von der Abstimmung

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Die Flurgenossenschaft Bilten B (FGB) stellt den Abänderungsantrag den Zonenplan "Bilten Nord" vollständig von der Abstimmung auszuschliessen.**

Eventualer Abänderungsantrag:

Sollten die Unterlagen mit dem Bulletin 2 angepasst und richtiggestellt werden, stellt die FGB folgenden Abänderungsantrag: Die Naturschutzzone gemäss Zonenplan "Bilten Nord" ist bis zur Rechtskräftigkeit der "Änderung des Beschlusses über den Schutz der Torfstichseen und ihrer Umgebung" vom 01. Mai 2018 von der NUP II auszunehmen und zurück zu stellen.

** Der Antrag kommt einem Teilrückweisungsantrag für den ZP Bilten Nord gleich; dies ist unzulässig. Es können nur Anträge auf Abänderung der Vorlage gestellt werden. Deshalb kann nur der eventuale Abänderungsantrag behandelt werden.

Begründung der Antragstellerin

Die im Bulletin 1 vorhandenen Unterlagen sind unvollständig und nicht korrekt. Die ausgewiesene Naturschutzzone entspricht nicht dem aktuell gültigen Schutzbeschluss vom 25. April 1978, sondern basiert bereits auf dem nicht rechtskräftigen Änderungsbeschluss über den Schutz der Torfstichseen und ihrer Umgebung vom 01. Mai 2018. Dieser Beschluss tritt gemäss Abs IV des Beschlusses erst nach der rechtskräftigen Erledigung der Einsprachen in Kraft. Es ist somit nach unserer Ansicht nicht zulässig über diese Zonenplanänderung zu befinden, da die Unterlagen klar falsche und unvollständige Informationen enthalten. In den aufgelegten Unterlagen ist die Änderung nicht ersichtlich und erläutert.

Begründung Eventualer Abänderungsantrag:

Der Schutzbeschluss und somit die Änderung und Erweiterung der Naturschutzzone sind nicht rechtskräftig. Es ist deshalb nicht zulässig die Naturschutzzone mit dem neuen Einzugsgebiet bereits in die neue Nutzungsplanung II aufzunehmen.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Die Naturschutzzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan Bilten befindet sich im Gebiet des Niederriets. Die derzeit rechtskräftige Naturschutzzone umfasst die Parzellen Nrn.: 86, 87, 89 (teilw.), 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 139 (teilw.), 140, 143 (teilw.), 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 156, 157, 158, 159, 160 (teilw.), 161, 162, 163, 164 (teilw.), 165, 166, 626, 660.

Die Naturschutzzone gemäss Zonenplan Bilten Nord (NUP II) umfasst die Parzellen Nrn.:

86, 87, 89, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 139 (teilw.), 140, 141 (teilw.), 142 (teilw.), 143 (teilw.), 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 156, 157, 158, 159, 160 (teilw.), 161, 162, 163, 164 (teilw.), 165, 166, 626, 660.

Zonenplanausschnitt rechtskräftige Nutzungsplanung



Zonenplanausschnitt NUP II



Stellungnahme des Gemeinderates

Das Niederriet in Bilten ist ein Flachmoor und Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung und eines der wenigen verbliebenen Moore im Talgebiet des Glarnerlandes. Erhebungen von Flora, Fauna und Hydrologie haben gezeigt, dass grosse Beeinträchtigungen des Biotops bestehen. Der Schutz des hydrologischen Systems sowie die Ausscheidung von Pufferzonen sind für die Erhaltung des Niederriets von elementarer Wichtigkeit. Das Niederriet ist Teil des Naturschutzgebietes Torfstichseen und Umgebung.

Im Frühling 2018 hat der Regierungsrat neue Schutzbestimmungen zum Schutz der Torfstichseen und ihrer Umgebung verabschiedet, welche sich derzeit noch im Verfahren befinden und bis dato noch nicht in Kraft gesetzt sind.

Die im Zonenplan der NUP II dargestellten Grenzen der Naturschutzzone entsprechen den neuen Schutzbestimmungen, welche sich an den offiziellen Grenzen gemäss dem Inventar der Biotope von nationaler Bedeutung orientieren. Zusätzlich berücksichtigt sind Pufferzonen, welche den Schutz des hochwertigen Flachmoores vor Nährstoffeintrag durch Düngeverbot gewährleisten sollen und somit aus ökologischer Sicht zum Schutz des hochwertigen Biotops unbedingt erforderlich sind.

Eine unveränderte Beibehaltung der Naturschutzzone gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung wird dem aktuellen ökologischen und hydrologischen Zustand nicht gerecht und würde dem Schutzziel des Naturschutzgebietes Torfstichseen und Umgebung widersprechen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass der Kanton auf allen Stufen, d.h. im laufenden Verfahren zu den Schutzbestimmungen und auch bei der Genehmigung der NUP II, sachbezogen die gleichen Entscheide treffen wird und diese auch koordiniert.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.14.4 Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, betr. Reduktion der Anzahl kommunal schützenswerter Bauten

Antrag

Die Antragstellerin hat folgenden Abänderungsantrag eingereicht:

Die Anzahl der kommunal schützenswerten Bauten ist zu reduzieren.

Begründung der Antragstellerin

Es ist nicht zielführend, neben den nationalen und bereits kantonalen Objekten noch weitere Bauwerke unter den regionalen Schutz zu stellen. Eine Überprüfung dieser Gebäude ist sinnvoll und ein Masshalten ist aus Sicht der finanziellen Konsequenzen als auch in Bezug auf die gestalterischen Freiheiten und ökonomischen Verhältnismässigkeit zu hinterfragen. Es ist nicht zielführend, wenn renovationsbedürftige Liegenschaften aufgrund von übermässigen denkmalschützerischen Vorgaben das Ortsbild verschandeln. Es ist eine Tatsache, dass die verfügbaren Mittel seitens der Gemeinde, des Kantons und auch des Bundes nicht so übermässig ausgestattet wären, als dass die Besitzer solcher Liegenschaften die finanziellen Zusatzaufwände vollständig finanziert erhalten würden. Aus diesem Grund sind die Verantwortlichen aufgefordert, Mass zu halten und diese Objekte zu reduzieren.

Betroffene Festlegung in der NUP II

Schutzobjekte nach Art. 15 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung werden im Zonenplan Nutzung informationshalber bezeichnet.

Die Objekte der kantonalen Inventare und Verzeichnisse wurden übernommen und nach einheitlichen Kriterien in zwei Kategorien eingeteilt und abgebildet. Dabei wird unterschieden in „schützenswerte“ und „erhaltenswerte“ Objekte.

Verzeichnisobjekte von lokaler Bedeutung werden in der Revision der Nutzungsplanung nicht eigentümerverschreiblich abgebildet, sondern in einem vom Gemeindevorstand geführten Verzeichnis aufgeführt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Objektschutz ist Kulturgüterschutz. Der Schutz des heimatlichen Landschafts- und Ortsbildes ist ein gesetzlicher Auftrag gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). Die kantonale Denkmalpflege kommt diesem gesetzlichen Auftrag durch die Erstellung von Inventaren und regionalen Verzeichnissen nach. Das regionale Verzeichnis wurde durch entsprechende Experten erstellt und beinhaltet all jene Objekte, welche aufgrund ihrer besonderen Qualitäten eines besonderen Schutzes bedürfen. Eine Verringerung der Anzahl an schützenswerten Gebäuden erachtet der Gemeinderat im Sinne des Ortsbildschutzes als nicht zielführend.

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag (Art. 12, Abs. 1 kant. NHV) ist die Gemeinde dazu verpflichtet, ein Verzeichnis erhaltenswerter Objekte von lokaler Bedeutung zu erstellen. Dieses ist bei jeglichen Entscheiden, so auch bei Bauentscheiden, zu berücksichtigen. Das vorliegende Verzeichnis wurde von sachkundigen Fachleuten unter Berücksichtigung objektiver Beurteilungskriterien erstellt und soll als fundierte Grundlage bei jeglichen baulichen Entscheiden dienen. Es ist nicht eigentümerverschreiblich. Vielmehr erfüllt es die Funktion einer umfassenden Dokumentation als Grundlage für allfällige bauliche Entscheide. Eine Reduktion der Anzahl an lokal bedeutsamen Objekten erscheint vor dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz des wertvollen Kulturgutes nicht angebracht.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt, den Antrag abzulehnen.

2.15 Anträge des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt:

1. Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord sei gestützt auf Art. 27 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes unverändert zu erlassen. Dieser Beschluss beinhaltet:
 - a. den Erlass der zehn Zonenpläne Nutzung;
 - b. den Erlass der zehn Zonenpläne Weitere Festlegungen;
 - c. den Erlass des Baureglements.

Beilage: Schutzkonzept

Stellungnahme der GPK

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat den Prozess der Nutzungsplanung (NUP) seit Beginn verfolgt. Die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist Aufgabe und Verantwortung des Gemeinderates (siehe S. 24 Bulletin 1).

Die GPK geht davon aus, dass im NUP II wie im Bulletin S. 24 vom Gemeinderat beschrieben "die gesetzlichen Bestimmungen, die Verhältnismässigkeit und die Gleichbehandlung aller Betroffenen damit gewahrt sind".

Die GPK überwachte und prüfte die Arbeit des Gemeinderates im Prozess zur neuen Nutzungsplanung. Sie fokussierte sich auf Projekterweiterungen, Prozess, Budget, Kosten- und Projektüberwachung. Der Lead für das Projekt liegt jetzt beim Gemeinderat, die OPK wurde sistiert. Die öffentliche Mitwirkung war durch die Bildung von Fokusgruppen gewährleistet.

Es wird auf Seite 23 im Bulletin 1 verwiesen, wo das Verfahren aufgezeigt wird.

Inwiefern die Rückweisungsanträge der Gemeindeversammlung zur NUP I in die Neuauflage NUP II eingeflossen sind, ist von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zu beurteilen. Der Mitwirkungsprozess und die zwei Auflageverfahren sind rechtlich korrekt verlaufen. Zur Einarbeitung und Beurteilung der schriftlich eingereichten Abänderungsanträge, welche die einzigen Abstimmungsinhalte an der GV sein werden, kann die GPK keine Aussage machen, da dieser Prozess zu Redaktionsschluss noch nicht abgeschlossen ist.

Abstimmungsvorgehen an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung:

Das Abstimmungsvorgehen beim Projekt NUP II richtet sich nach dem neuen kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) Art. 27. Dieses wird mit dem im Bulletin 1 beschriebenen Vorgehen des Gemeinderates korrekt umgesetzt.

Schlussabstimmung und Beschwerden gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung:

Der GPK erscheint es wichtig, dass der Gemeindeversammlung vor der Schlussabstimmung aufgezeigt wird, was nach der Behandlung der Abänderungsanträge letztlich Gegenstand der Schlussabstimmung ist.

Wirtschaftlichkeit

Kosten NUP II:

Die GPK weist darauf hin, dass die Kosten NUP II wiederum über den ursprünglich budgetierten Beträgen von CHF 0.7 Mio. liegen. Seit der Rückweisung von NUP I (2017) sind für das Projekt NUP II gebundene Ausgaben von CHF 3.4 Mio. budgetiert und davon bis Ende Juni 2020 rund CHF 2.5 Mio. bereits ausgegeben worden. Die GPK wurde via Protokolle des Gemeinderates über die aufgelaufenen Kosten informiert.

Wirksamkeit

Die Auswirkungen beim Vollzug des neuen Baureglementes sind für die GPK nicht abschätzbar. Die GPK hält fest, dass die neue Nutzungsplanung NUP II mit den aktuell noch gültigen Zonenplänen und Bauordnungen der acht alten Gemeinden und nicht mit dem Projekt NUP I zu vergleichen ist. In der Information an die Stimmberechtigten wird oft der Vergleich mit dem Projekt NUP I gezogen. Dieser Vergleich steht jedoch nicht zur Diskussion.

Rechtmässigkeit

Die sechswöchige Frist bis zur Eingabe der Anträge z.H. der GV lag wieder in den Sommerferien (25.06.-08.08.2020), was eine öffentliche und breite Diskussion bei den Stimmberechtigten erschwerte. Aufgrund der oben beschriebenen Prüfung der Rechtmässigkeit des Prozesses hat die GPK keine Vorbehalte oder Einwände gegen die vorliegende Neuauflage der Nutzungsplanung.

Fazit

Aufgrund der Prüfung der Rechtmässigkeit des Prozesses hat die GPK keine Vorbehalte oder Einwände gegen die vorliegende Neuauflage der Nutzungsplanung.

Die Auswirkungen beim Vollzug des Baureglementes sind für die GPK nicht abschätzbar. Die materielle Beurteilung der Vorlage und der eingegangenen Anträge fallen in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Unzulässige Abänderungsanträge

Im Folgenden werden die unzulässigen Anträge, die an der Gemeindeversammlung nicht behandelt werden, aufgeführt.

Formelle Anforderungen nicht erfüllt

- Antrag Thomas und Irma Ilg-Durscher, Rossau 5, 8874 Mühlehorn, betr. Belassung der Teil-Parz. Nr. 66, GB Mühlehorn, in der Wohnzone W2
- Antrag Rita Hüppi-Oswald, Däniberg 1, 8762 Schwanden, betr. Streichung Überbauungsplanpflicht auf Parz. Nr. 186, GB Näfels und betr. Änderung Baureglement Art. 8
Kommentar: Beide eingereichten Abänderungsanträge von Rita Hüppi-Oswald wurden von anderen Antragstellenden unter Erfüllung der formellen Anforderungen eingereicht und werden somit an der GV behandelt.

Unzulässiges Antragsobjekt (betrifft keine Festlegung der NUP II)

- Antrag Elisabeth und Hansruedi Schnyder, Wiesenstrasse 15, 8865 Bilten; Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen; Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen; Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten betr. Anpassung Fruchtfolgefläche in Bilten und Niederurnen
Begründung: Fruchtfolgeflächen sind keine Festlegung der NUP II und werden nur hinweisend abgebildet, sie können im Rahmen der NUP II auch gar nicht festgelegt werden. Deswegen kann dieser Antrag nicht behandelt werden.
- Antrag Andreas Lienhard, Sägestrasse 21, 8865 Bilten, betr. Ergänzung Anhang Skizzen zum Baureglement
Begründung: Die Skizzen zum Baureglement bilden keinen formellen Bestandteil des Baureglements, sondern haben nur erläuternden Charakter. Das im Antrag dargelegte Anliegen wird bei der nächsten Überarbeitung der Skizzen geprüft, an der Gemeindeversammlung kann dieser Abänderungsantrag jedoch nicht behandelt werden.
- Antrag Roland Fischli-Maag, Tschudihoschet 4, 8752 Näfels, betr. Verfahren Beschlussfassung NUP II
Begründung: Das Verfahren ist im kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetz definiert und kann nicht angepasst werden.

Unklarer Abänderungsantrag

- Antrag Elisabeth und Hansruedi Schnyder, Wiesenstrasse 16, 8866 Bilten; Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen; Meliorationsgenossenschaft Riet, Martin Vogel, Untere Schwärzistrasse 11, 8753 Mollis betr. Gewährleistung des Unterhalts der Entwässerungskanäle innerhalb Wildtierkorridor
Begründung: Ein konkreter Abänderungsantrag kann dem Schreiben nicht entnommen werden. Der Unterhalt der Gewässerräume wird bereits in Art. 50 Ziff. 3 BauR gewährleistet.
- Antrag Elisabeth und Hansruedi Schnyder, Wiesenstrasse 16, 8866 Bilten; Flurgenossenschaft Niederurnen-Bilten Gebiet A, Werner Steinmann, Isel 1A, 8867 Niederurnen; Meliorationsgenossenschaft Riet; Hans Müller-Marfurt, Schönhofstrasse 1, 8865 Bilten betr. Rückweisung Baureglement Art. 50 Gewässerraumzone zur Neubeurteilung
Begründung: Ein konkreter Abänderungsantrag konnte dem Schreiben nicht entnommen werden. Die Gemeinde ist verpflichtet die Gewässerräume im Rahmen der Nutzungsplanung umzusetzen, weshalb eine Rückweisung ohne klaren Änderungsauftrag nicht zulässig ist. Das Grundanliegen des Antrages wird, soweit das Schreiben interpretiert werden kann, durch den Abänderungsantrag von Hans Peter Hauser-Berther, Rautifeld 1, 8752 Näfels, betr. Rückweisung Gewässerräume in der Landwirtschaftszone (Nichtbaugebiet) zur Überarbeitung, berücksichtigt.



glarusnord 

Schutzkonzept (Coronavirus COVID-19) der Gemeinde Glarus Nord für die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 19. und ggf. 22. September 2020

gültig für: 19. und ggf. 22. September 2020

Vom Gemeinderat
erlassen am: 12. August 2020

gestützt auf Artikel 6 COVID-19-Verordnung besondere Lage.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 01 Zweck und Grundlage	3
II.	Geltungsbereich und -dauer	4
	Art. 02 Geltungsbereich	4
	Art. 03 Geltungsdauer	4
III.	Die ausserordentliche Gemeindeversammlung.....	4
	Art. 04 Datum und Ort	4
	Art. 05 Ablauf der Gemeindeversammlung	4
	Art. 06 Durchführung der Gemeindeversammlung	4
	Art. 07 Platzordnung auf dem Areal	5
	Art. 08 Presse und Gäste	5
	Art. 09 Zugangskontrolle / Fiebermessung	5
IV.	Weitere Schutzmassnahmen	5
	Art. 10 Weitere Schutzmassnahmen.....	5
V.	Kommunikation	6
	Art. 11 Kommunikation	6
VI.	Personentransporte / ÖV.....	6
	Art. 12 Personentransporte / ÖV.....	6
VII.	Verpflegungsmöglichkeiten	7
	Art. 13 Verpflegungsmöglichkeiten	7
VIII.	Toiletten.....	7
	Art. 14 Toiletten	7
IX.	Zuständigkeiten.....	7
	Art. 15 Zuständigkeiten	7
X.	Überprüfung und Anpassung des Konzepts.....	8
	Art. 16 Überprüfung und Anpassung des Konzepts.....	8
XI.	Anhänge.....	9
	1) Anhang Arealplan A3	9
	2) Anhang Arealplan 3D.....	10

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 01 Zweck und Grundlage

Das vorliegende Schutzkonzept bezweckt eine Minimierung des Übertragungsrisikos des Coronavirus für Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeitende der Gemeinde Glarus Nord an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Samstag, 19. September 2020 und an der eventuellen Folgeveranstaltung vom Dienstag, 22. September 2020. Das Schutzkonzept enthält dazu für alle Teilnehmenden verbindliche Verhaltens- und Hygieneregeln sowie organisatorische Massnahmen.

Die Gemeindeversammlung ist der höchste und wichtigste politische Anlass der Gemeinde. Mindestens zweimal im Jahr versammeln sich die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde, um ihre verfassungsmässigen Kompetenzen wahrzunehmen. Das vorliegende Schutzkonzept regelt die Durchführung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung (ausschliesslich zur Nutzungsplanung "NUP II").

Veranstaltungen mit einer Teilnehmerzahl von über 1'000 Personen sind bis zum 30. September 2020 verboten (Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 15 Abs. 3 Covid-19-Verordnung besondere Lage; SR 818.101.26). Ausnahmen für Veranstaltungen mit über 1'000 Personen können jedoch schon heute bewilligt werden (Art. 7 Covid-19-Verordnung besondere Lage). Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Glarus Nord eine Ausnahmegewilligung beim Kanton beantragt, weil an der Durchführung der Gemeindeversammlung ein übergeordnetes öffentliches Interesse besteht (Art. 7 Bst. a Covid-19-Verordnung besondere Lage). Dieses Interesse liegt darin, dass allein die Gemeindeversammlung als höchste legislative Behörde für die Verabschiedung von grundlegenden politischen Entscheiden zuständig ist und diese nicht durch eine Urnenabstimmung ersetzt werden kann. Die Nutzungsplanung ist für die Gemeinde Glarus Nord wichtig und dringend. Sie kann nicht verschoben werden. Der Regierungsrat des Kantons Glarus hat das Gesuch um eine Ausnahmegewilligung des Gemeinderates anlässlich seiner Sitzung vom Dienstag, 18. August 2020 bewilligt.

Mit dem vorliegenden Schutzkonzept werden die Vorgaben von Artikel 7 Buchstabe b Covid-19-Verordnung besondere Lage erfüllt. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Gemeindeversammlung normalerweise um eine Veranstaltung mit einigen hundert Teilnehmenden handelt. Bei dieser ausserordentlichen Gemeindeversammlung werden aber über 1'000 Stimmberechtigte erwartet, sodass die Abstandsvorschriften gemäss Bundesvorgabe nicht überall eingehalten werden können. Zudem können nur beschränkt Ersatzmassnahmen getroffen werden.

Verantwortliches Gremium für die Durchführung der Gemeindeversammlung ist der Gemeinderat. Die organisatorischen Vorbereitungen und Anordnungen erfolgen durch die Gemeindeganzlei, die baulichen Vorbereitungen durch den Bereich Liegenschaften, die Kontrollen durch den Ordnungsdienst in Zusammenarbeit mit dem Bereich Sicherheit. Verantwortliche Person für die Durchführung der Veranstaltung im Sinne von Artikel 4 Absatz 3 Covid-19-Verordnung besondere Lage ist Gemeindeganzleiberin Andrea Antonietti.

II. Geltungsbereich und -dauer

Art. 02 Geltungsbereich

Dieses Schutzkonzept gilt für die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom Samstag, 19. September 2020 und eine allfällige Folgeveranstaltung vom Dienstag, 22. September 2020.

Art. 03 Geltungsdauer

Das Schutzkonzept gilt für die gesamte Dauer der ausserordentlichen Gemeindeversammlung(en).

III. Die ausserordentliche Gemeindeversammlung

Art. 04 Datum und Ort

Als Durchführungsdatum ist Samstag, 19. September 2020 definiert. Als Zusatzdatum (wenn die Versammlung am Samstag, 19. September 2020 unterbrochen werden muss) ist Dienstag, 22. September 2020 (Start: 20.00 Uhr) definiert.

Die Gemeindeversammlung findet auf dem Kiesplatz der Firma Eternit (Schweiz) AG, Eternitstrasse, 8867 Niederurnen, statt. Die Örtlichkeiten sind mit allen Verkehrsmitteln erreichbar. Andere Örtlichkeiten wurden geprüft, kommen aber aus gebäudetechnischen, logistischen und insbesondere Corona-Schutzmassnahmen-technischen Gründen nicht in Frage.

Art. 05 Ablauf der Gemeindeversammlung

Samstag, 19. September 2020

08.30 Uhr: Türöffnung

10.00 Uhr: Beginn der Gemeindeversammlung

16.00 Uhr: Ende bzw. Unterbruch Gemeindeversammlung (ca.)

Dienstag, 22. September 2020 (evtl.)

18.30 Uhr: Türöffnung

20.00 Uhr: Beginn der Gemeindeversammlung

23.00 Uhr: Ende Gemeindeversammlung (ca.)

Art. 06 Durchführung der Gemeindeversammlung

Das Schutzkonzept wird modular aufgebaut:

- Szenario 1: erhöhte Zahl positiver Befunde (1 - 10 nicht miteinander verknüpfte positive Befunde in den zwei Vorwochen im Kanton) → Vorgehen gemäss Schutzkonzept;
- Szenario 2: zweite Welle Pandemie (mehr als 10 positive nicht miteinander verknüpfte, nicht lokalisierte, positive Befunde im Kanton) → Absage der Gemeindeversammlung.

Art. 07 Platzordnung auf dem Areal

Mit dem Platzaufbau und der Organisation wird sichergestellt, dass eine Durchmischung der Stimmberechtigten mit Erkrankten so weit als möglich verhindert wird. Dies bedingt folgende Anpassungen:

- Der Zugang zum Veranstaltungsareal ist gesichert. Zutritt zum Areal haben nur die Stimmberechtigten, die akkreditierten Medienvertreter und das Organisationspersonal (Gemeindemitarbeitende, Ordnungsdienst). Das Areal ist umzäunt und kann ausschliesslich durch einen Kontrolleingang betreten werden. Der Kontrolleingang ist mit Fieberscannern ausgerüstet und mit Personen vom Ordnungsdienst belegt;
- Markierungen und Lenkungsmassnahmen auf dem ganzen Areal weisen die Teilnehmer auf die Abstandsregeln hin;
- Personenansammlungen sind vor, während und nach der Versammlung zu unterlassen;
- Zur Überwachung der Abstandsregeln wird auf dem ganzen Areal ein Ordnungsdienst eingesetzt;
- Am Ende der Versammlung werden die Besucher mit Lenkungsmassnahmen durch den Haupteingang und die vorhandenen Notausgänge aus dem Areal geleitet.

Art. 08 Presse und Gäste

Für Medienvertreter stehen Sitzplätze in einem separaten Sektor im Zelt zur Verfügung. Die Medienvertreter müssen sich für die Gemeindeversammlung (Name, Vorname, Organisation, Telefonnummer) akkreditieren und ihre Bedürfnisse anmelden. Es werden personalisierte Medienausweise abgegeben. Die Medienvertreter werden angehalten, das Zirkulieren im Areal zu unterlassen. Aufgrund des angewendeten Schutzkonzeptes sind keine Gäste zugelassen.

Art. 09 Zugangskontrolle / Fiebermessung

Durch eine Einlasskontrolle wird sichergestellt, dass nur Stimmberechtigte und angemeldete Medienvertreter Zutritt zum Areal haben:

- Durch die Einlasskontrolle am Zugangspunkt wird nur in das Areal gelassen, wer sich durch Stimmrechtsausweis oder Medienausweis ausweisen kann;
- Es wird mittels Fieber-Scannern geprüft, ob eine Person Krankheitssymptome aufweist. Bei einer gemessenen Körpertemperatur von mehr als 38° C wird der Zugang zum Areal verwehrt und die Person weggewiesen. Wer mit dieser Wegweisung nicht einverstanden ist, kann in einer bereitgestellten Räumlichkeit einen Arzt konsultieren, der allenfalls mit Unterschrift und Stempel auf den Stimmrechtsausweis dem Stimmberechtigten eine Zutrittsgenehmigung erteilen kann.

IV. Weitere Schutzmassnahmen

Art. 10 Weitere Schutzmassnahmen

Es gelten die Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit (BAG), insbesondere bei der An- und Abreise.

Zusätzlich werden folgende Schutzmassnahmen angeordnet:

- Personen, welche für eine Infektion mit dem Coronavirus typische Krankheitssymptome aufweisen, dürfen an der Gemeindeversammlung nicht teilnehmen und können durch die Kontrollorgane abgewiesen werden;

- Es gilt eine generelle Schutzmaskenpflicht (Hygienemaske) für alle Versammlungsteilnehmenden. Die Schutzmasken sind im überdachten Versammlungsteil während der gesamten Dauer der Versammlung zu tragen (Ausnahme: Wortmeldungen);
- Stimmberechtigten, die einer Risikogruppe (d. h. Personen über 65 Jahre und Personen mit bestimmten Vorerkrankungen) angehören, wird empfohlen, eine FFP2-Schutzmaske zu tragen;
- An den Eingangskontrollen werden pro Person genügend Schutzmasken (Hygienemasken und auf Verlangen FFP-2 Schutzmasken für besonders gefährdete Personen) und Desinfektionsmittel für die Dauer der Versammlung abgegeben;
- Es wird allen Stimmberechtigten und Gästen dringend empfohlen, auf ihrem Smartphone die elektronische Tracing App "Swiss PT-App" des BAG zu installieren;
- Das Rednermikrofon wird mit einem Plastiküberzug pro Votant geschützt und regelmässig desinfiziert;
- Die stetige Durchlüftung des Versammlungsteils ist jederzeit sichergestellt;
- Kontaktflächen in den verschiedenen Bereichen, welche von verschiedenen Personen berührt werden, werden durch das Reinigungspersonal regelmässig desinfiziert;
- Auf dem ganzen Areal sind genügend passende Abfallbehälter vorhanden. Diese werden regelmässig durch das Reinigungspersonal geleert;
- Stimmberechtigte, welche sich krank oder unwohl fühlen, werden angewiesen, nicht an der Gemeindeversammlung teilzunehmen.

V. Kommunikation

Art. 11 Kommunikation

Das genehmigte Schutzkonzept wird intern und extern kommuniziert. Es wird im Bulletin 2 und auf der Website publiziert. Die angebrachten Signale und Hinweisschilder sind vor Ort zu beachten und einzuhalten.

VI. Personentransporte / ÖV

Art. 12 Personentransporte / ÖV

Die Stimmberechtigten werden gebeten, zu Fuss, mit dem Velo, dem Bus oder dem Zug anzureisen. Es steht nur eine beschränkte Anzahl Parkplätze für Autos zur Verfügung. Es werden Ordnungskräfte eingesetzt, die auf freie Parkplätze hinweisen. Für die Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelten die aktuellen Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit der ÖV-Nutzung.

Die Stimmberechtigten werden aufgefordert, rechtzeitig zu erscheinen, damit fürs Parkieren und für die Eingangskontrolle inkl. Fiebermessung genügend Zeit zur Verfügung steht. Die Versammlung wird pünktlich beginnen, auch wenn noch nicht alle Stimmberechtigten ihren Platz eingenommen haben.

VII. Verpflegungsmöglichkeiten

Art. 13 Verpflegungsmöglichkeiten

Die Verpflegungsmöglichkeiten befinden sich ausserhalb des überdachten Versammlungsteils. Die Einnahme der Verpflegung im Versammlungsteil ist untersagt. Der Gang zu den Verpflegungsmöglichkeiten ist jederzeit möglich. Die geltenden Verhaltens- und Hygieneregeln sind strikte einzuhalten. Es sind ausreichend Handwaschstationen aufgebaut. Es ist keine definierte Verpflegungspause im Ablauf der Versammlung vorgesehen.

VIII. Toiletten

Art. 14 Toiletten

Die Toiletten befinden sich ausserhalb des überdachten Versammlungsteils. Der Gang zur Toilette ist jederzeit möglich. Die geltenden Verhaltens- und Hygieneregeln sind strikte einzuhalten. Es sind Handwaschstationen aufgebaut. Es ist keine definierte Toilettenpause im Ablauf der Versammlung vorgesehen.

IX. Zuständigkeiten

Art. 15 Zuständigkeiten

<i>Was</i>	<i>Wer</i>	<i>Wann</i>
Genehmigung Ausnahmebewilligung für die Durchführung der a.o. Gemeindeversammlung	Regierungsrat	18. August 2020 (Genehmigung erteilt)
Information an Behörden, Medien und Stimmberechtigte	Gemeindekanzlei	Erstmals nach Genehmigungsentscheid RR über Durchführung, laufend bis zur GV
Aufstellen Infrastruktur im Saal, Sicherstellen Betrieb	Bereich Liegenschaften	Vorwoche GV
Entscheid über Szenario	Gemeinderat	Vorwoche GV
Beschaffung Schutzmasken	Bereich Liegenschaften	bis Vorwoche GV
Zugangskontrolle / Fiebermessung	Ordnungsdienste	Während der Zugangskontrolle
Ausgabe Schutzmasken	Ordnungsdienste	Bei der Zugangskontrolle
Betreuung Redner-Mikrofon	Gemeindekanzlei	Während der Versammlung
Koordination ÖV	Gemeindekanzlei	laufend
Ordnung Parkplatz	Ordnungsdienste	Vor und nach der Versammlung
Abgabe Verpflegung	Gemeindekanzlei	Während der Versammlung
Reinigung Toiletten	Bereich Liegenschaften	Regelmässig während der Versammlung
Anlaufstelle für Auskünfte, Fragen etc.	Gemeindekanzlei	laufend
Sanitätsposten	Samariterverein	Während der Versammlung

X. Überprüfung und Anpassung des Konzepts

Art. 16 Überprüfung und Anpassung des Konzepts

Das vorliegende Konzept kann aufgrund der Entwicklungen der Corona-Pandemie jederzeit überprüft und angepasst werden.

Glarus Nord, 12. August 2020

GEMEINDERAT GLARUS NORD



Thomas Kistler
Gemeindepräsident



Andrea Antonietti
Gemeindeschreiberin

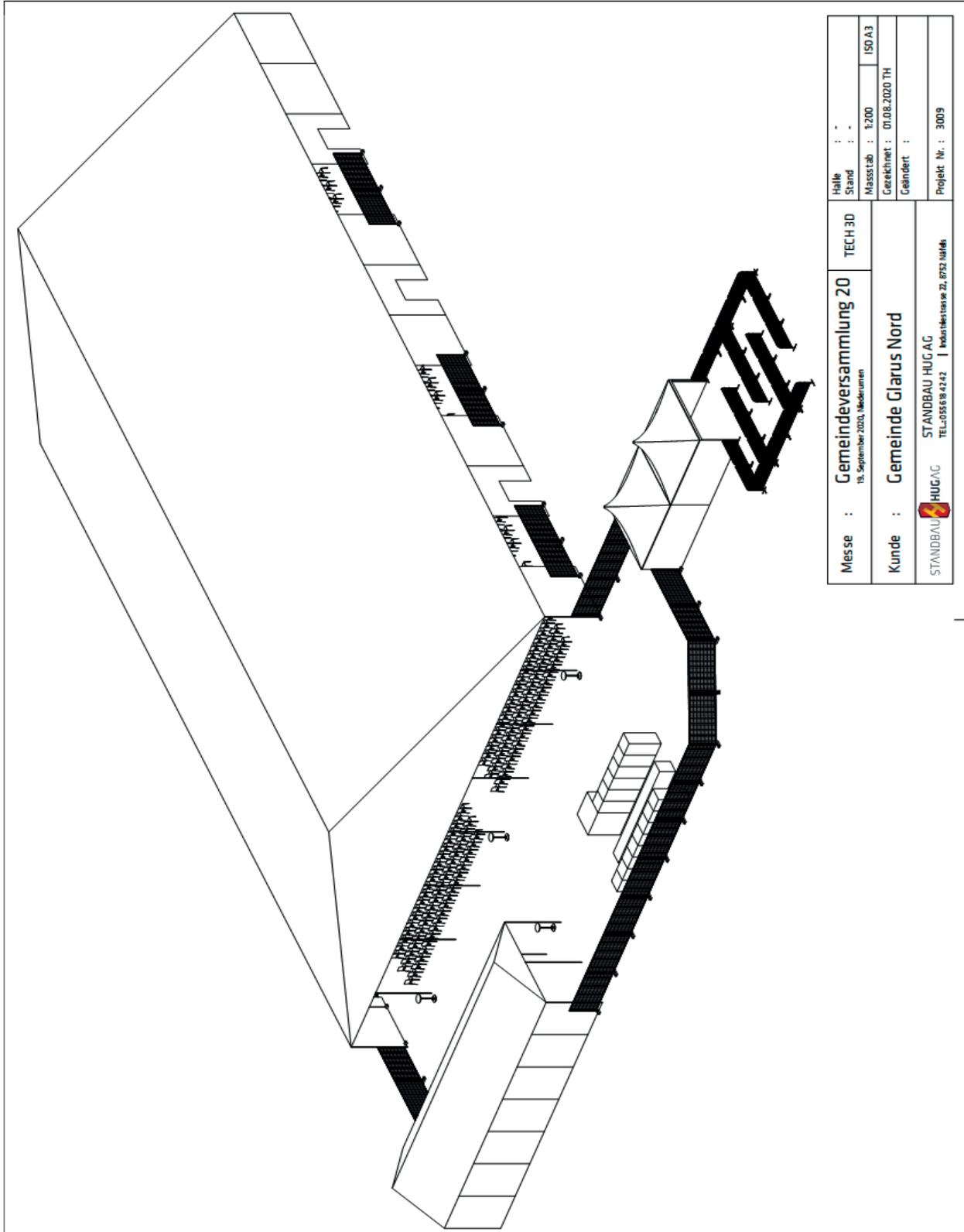
XI. Anhänge

1) Anhang Arealplan A3



Messe :	Gemeindeversammlung 20 19. September 2020, Medienrum	TECH	Halle : - Stand : -
Kunde :	Gemeinde Glarus Nord		Massstab : 1:500 Gezeichnet : 01.08.2020 TH Geändert :
 STANDBAU HUG AG TEL: 055618 4142 Industriestrasse 22, 8752 Nidwil			Projekt-Nr. : 3009

2) Anhang Arealplan 3D



Messe :	Gemeindeversammlung 20 19. September 2020, Medienrumen	TECH 3D	Halle : *
Kunde :	Gemeinde Glarus Nord		Stand : *
	STANDBAU HUG/AG TEL: 056 81 4242 Industriestrasse 22, 8752 Mühlek		Massstab : 1:200
			Gezeichnet : 01.08.2020 TH
			Geländert :
			Projekt-Nr. : 3009

