



# Kanton Glarus

## Gemeinde Glarus Nord

### Teilrevision

### Nutzungsplanung

### Arbeitspaket 1 (AP 1)

### Stand Mitwirkung

## Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

---

# Impressum

Projekt  
Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitspaket 1 (AP 1) Gemeinde Glarus Nord  
Projektnummer:  
S2024-376

Dokument  
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber  
Gemeinde Glarus Nord

Bearbeitungsstand  
Stand:  
Mitwirkung  
Bearbeitungsdatum:  
12. Februar 2025

Bearbeitung  
STW AG für Raumplanung, Chur  
Samuel Keller  
Aron Vogel

z:\4\_glarus\_nord\s2024-  
376\_trop\_auftraege\_genehmigung\01\_rap\05\_bericht\01\_pmb\20250210\_pmb\_trop\_auftraegegenehmigung\_ap1.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Organisation	5
2.2	Verfahren	5
<b>3.</b>	<b>Teilrevision der Nutzungsplanung</b>	<b>6</b>
3.1	Sicherstellung Baulandverfügung	6
3.2	Bestimmungen Beleuchtungsanlagen	8
3.3	Zonierung Unter Allmend	9
3.4	Zonierungen Swissairplatz und Gäsi	12
3.5	Spezialfall Bushaltestelle Ussbühl	13
3.6	Naturschutzzonen	14
3.7	Gefahrenzonen	17
3.8	Archäologiezone Römerturm	18
<b>4.</b>	<b>Revisionsinhalte</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>Fazit</b>	<b>20</b>

# 1. Anlass

Im Rahmen des Genehmigungsentscheides der Nutzungsplanung vom 20. August 2024 hat das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus gewisse Teilthemen nicht genehmigt und der Gemeinde Glarus Nord Aufträge zur Vervollständigung der Nutzungsplanung erteilt. Der Umsetzungshorizont liegt bei zwei bzw. vier Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung.

Die verschiedenen Aufträge des Kantons zur Komplettierung der Nutzungsplanung werden zu drei Arbeitspaketen aggregiert und im Rahmen von Teilrevisionen der Nutzungsplanung planerisch festgelegt. Die Einteilung der Aufträge in die Arbeitspakete erfolgt anhand der Dringlichkeit und des Aufwandes. Die drei Arbeitspakete setzen sich wie folgt zusammen:

## AP 1: Bereinigung NUP

- Zonierung Untere Allmend
- Zonierung Swissairplatz und Gäsi
- Sicherstellung Baulandverfügbarkeit
- Archäologiezone Römerturm
- Gefahrenzonenausscheidung
- Naturschutzzonen (nat. & kantonale Biotope)
- Bestimmungen Beleuchtungsanlagen (Art. 36 BauR)
- Spezialfall Bauzonenverlagerung -Bushaltestelle Ussbühl\*

aufgrund von Beschwerden nachgelagert:

- Gewässerräume Siedlung
- Naturschutzzone Niederriet, Bilten

## AP 2: Ergänzung NUP

- Gewässerräume Landschaft
- Umsetzung kommunale Biotope und Landschaftsschutzobjekte

## AP 3: Lokale Baudenkmäler

- Umsetzung lokales Verzeichnis Baudenkmäler

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) behandelt die Themen des ersten Arbeitspakets unter dem Titel Bereinigung der Nutzungsplanung (NUP):

- Sicherstellung Baulandverfügbarkeit
- Bestimmungen Beleuchtungsanlagen (Art. 36 BauR)
- Zonierung Untere Allmend
- Zonierungen Swissairplatz und Gäsi
- Spezialfall Bushaltestelle Ussbühl\*
- Naturschutzzonen (nat. & kantonale Biotope)
- Gefahrenzonenausscheidung (einzelne Parzellen)
- Archäologiezone Römerturm

\*Die Bushaltestelle Ussbühl ist ein Spezialfall. Es handelt sich nicht um einen Auftrag im Rahmen des Genehmigungsentscheids. Der Revisionsbedarf ist durch den Ausbau der Bushaltestelle begründet und das Anliegen soll nun gemeinsam mit dem AP1 das Planungsverfahren durchlaufen.

Die von Beschwerden zum Genehmigungsentscheid betroffenen Inhalte (Gewässerräume und Naturschutzzone Niederriet, Bilten) werden aus vorliegendem Arbeitspaket ausgeklammert und nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bearbeitet.

## 2. Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation

Die Organisation der vorliegenden Teilrevision entspricht derjenigen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (NUP II). Die Projektleitung erfolgt durch Gemeindepräsident Fridolin Staub. Die operative Führung erfolgt durch den Lenkungsausschuss, welcher sich aus leitenden Vertretenden aus Politik, Verwaltung sowie dem Ortsplanungsbüro STW AG für Raumplanung und der Rechtsberatung der Areum Rechtsanwälte AG zusammensetzt. Die strategischen Entscheide und die Verabschiedung der Vorlage für die ordentlichen Verfahrensschritte obliegen dem Gemeinderat.

### 2.2 Verfahren

Im Folgenden werden die verschiedenen Verfahrensschritte bis zur Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung dargelegt.

#### 2.2.1 Planungsprotokoll

Bis Ende Februar 2025	Entwurf Teilrevision und Einreichung des Planungsdossier zur kantonalen Vorprüfung
27.02.2025 – 28.03.2025	Mitwirkungsaufgabe
April 2025	Behandlung Mitwirkungseingaben und ggf. Überarbeitung Teilrevision
voraussichtlich Mitte Mai bis Mitte Juni	Öffentliche Auflage (30 Tage)
voraussichtlich Juni bis August 2025	Behandlung Einsprachen
voraussichtlich 13.08.2025 bis 29.09.2025	Auflage vor Gemeindeversammlung
voraussichtlich 10.11.2025	Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung Teilrevision der Nutzungsplanung

#### 2.2.2 Mitwirkungsaufgabe und Vorprüfung

Die durch den Gemeinderat am 19. Februar 2025 verabschiedete Teilrevision der Nutzungsplanung wird vom 27. Februar 2025 bis zum 28. März 2025 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Gleichzeitig wurde das Dossier dem Departement Bau + Umwelt des Kantons Glarus zur Vorprüfung eingereicht.

## 3. Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus den nachfolgend aufgelistet voneinander unabhängigen Inhalten.

### 3.1 Sicherstellung Baulandverfügung

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

*Innert zwei Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord die einvernehmliche Sicherstellung der Verfügbarkeit strategisch bedeutsamer Bauzonenreserven dem Kanton nachzuweisen. Andernfalls sind gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.4 die Möglichkeiten von Art. 33a RBG auszuschöpfen.*

⇒ Dispositivziffer 6  
Genehmigungsentscheid

#### 3.1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Glarus Nord wird im Rahmen des Genehmigungsentscheids des Kantons Glarus dazu angehalten, die Baulandverfügbarkeit für die strategisch bedeutsamen Bauzonenreserven sicherzustellen. Die Gemeinde Glarus Nord hatte im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Baulandverfügbarkeit für sämtliche Reserveflächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets vertraglich sicherstellen wollen. Die Umsetzung dieses Vorhaben scheiterte jedoch in den meisten Fällen an der mangelnden Bereitschaft der Grundeigentümerschaften, die entsprechenden Kaufrechtsverträge zu unterzeichnen. Diese Kaufrechtsverträge würden es der Gemeinde erlauben Baulandreserven nach Ablauf einer zehnjährigen Frist unter strengen Auflagen zu übernehmen und diese (direkt oder indirekt) einer Bebauung zuzuführen. Die entsprechenden baurechtlichen Grundlagen sind in den Artikeln 8a und 8b des Baureglements Glarus Nord bereits vorhanden und vom Kanton genehmigt.

Mit dem Genehmigungsentscheid des Kantons Glarus ist nun der Vollzug zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit im Kanton Glarus geklärt und es gilt zu definieren, welche Bauzonenreserven als strategisch bedeutend einzustufen sind. Der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit kommt ein hohes öffentliches Interesse zu (vgl. RPG Art. 15 & 15a). Gleichzeitig stellen die entsprechenden Massnahmen einen markanten Eingriff in die verfassungsrechtlich festgelegte Eigentumsгарantie dar. Entsprechend ist bei der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit ein sorgfältiges Vorgehen notwendig.

Zur Förderung der Baulandverfügbarkeit stehen im Kanton Glarus zwei Möglichkeiten zur Verfügung, einerseits die Festlegung von Bauverpflichtungen mittels Festlegung im Zonenplan auf Grundlage der Bestimmungen von Art. 33a RBG, andererseits der Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen nach Art. 33 RBG. Die Inhalte der öffentlich-rechtlichen Verträge wurden dabei im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bereits in den Artikeln 8a und 8b des Baureglements definiert und sind grösstenteils deckungsgleich mit den Vorgaben zu den Bauverpflichtungen gemäss Art. 33a RBG. Entsprechend unterscheiden sich diese beiden Varianten materiell kaum, sondern primär verfahrensmässig. In beiden Fällen wird für die betreffenden Bauzonenreserven eine 10-jährige Überbauungsfrist festgelegt, nach Ablauf dieser Frist könnte die Gemeinde die betreffenden Grundstücke unter strengen Auflagen übernehmen und einer Bebauung zuführen. Folgende Auflagen sind gesetzlich in Art. 33 RBG definiert:

- Die Gemeinde hat das Kaufinteresse mindestens 2 Jahre im Voraus anzumelden.
- Die öffentlichen Interessen an einer Übernahme überwiegen die entgegenstehenden privaten Interessen

Die Gemeinde Glarus Nord hat in Art. 8b definiert, dass bei vertraglich definierten Kaufrechten folgende Kriterien zusätzlich zum allgemeinen Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses zur Anwendung kommen:

- Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor.
- Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

### 3.1.2 Abwägung

Es gibt keine klaren Vorgaben, welchen Bauzonenreserven eine strategische Bedeutung zukommt. Die strategischen Bauzonenreserven werden in der vorliegenden Teilrevision nach den folgenden Kriterien definiert:

Zone: Wohn-, Misch-, Zentrumszonen (WMZ) sowie Arbeitszonen

Bei den weiteren in Glarus Nord ausgeschiedenen Zonen ist die Festlegung von Bauverpflichtungen nicht gerechtfertigt. Es handelt sich dabei um Spezialzonen oder öffentliche Zonen, welche an bestehende Nutzungen gebunden sind und daher nicht eigenständig gehandelt werden können (Sport- und Intensiverholungszone, Bahnhofzone, Flugplatzzone, Raststättenzone, Grünzonen und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Einen Spezialfall stellen zudem die Ferienhauszonen dar, bei diesen gibt es kein überwiegendes öffentliches Interesse, die Bautätigkeit in diesen abgelegenen Gebieten mittels Bauverpflichtungen anzukurbeln. Dies im Unterschied zu den WMZ und Arbeitszonen an deren Verfügbarkeit zur Bereitstellung von genügend Wohn- und Arbeitsraum ein öffentliches Interesse besteht. Dies auch hinsichtlich von künftigen Ein-, Auf- und Umzonungen für welche die Verfügbarkeit von bestehenden Bauzonenreserven nachgewiesen werden muss.

Grösse: Mind. 5'000 m<sup>2</sup> zusammenhängende Bauzonenreserve

Eine strategische Bedeutung erhält ein Gebiet erst mit einer gewissen Grösse, so dass mit der Bebauung ein wesentlicher Einfluss auf das Wohn- respektive Arbeitsflächenangebot der Gemeinde erzielt werden kann. Das festgelegte Mindestmass von 5'000 m<sup>2</sup> stellt dies sicher. Das Mindestmass ist zudem deckungsgleich mit der Fläche, bei welcher in der Regel ein Überbauungsplan zu erstellen ist (siehe Art. 60 Baureglement Glarus Nord). Eine Auswertung der Reservflächen hat gezeigt, dass damit für rund 22 ha die Verfügbarkeit sichergestellt wird. Betroffen sind 22 Gebiete. Würde man die Grenze auf 2000 m<sup>2</sup> heruntersetzen könnten nur 7 zusätzliche Hektaren sichergestellt werden, allerdings wären davon weitere 24 Gebiete betroffen. Im Sinne eines verhältnismässigen Eingriffes in die Eigentumsgarantie hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Betroffenheit möglichst gering zu halten und die Mindestfläche eher hoch anzusetzen.

Überbauungsstand: Nicht überbaute Flächen

Auf Grundlage der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) werden die Bauzonenreserven betrachtet. Die Gemeinde Glarus Nord beschränkt sich dabei auf nicht bebaute Flächen. Dies da unernutzte Bauzonen (z.B. Parkierungs-, Lager-, Gartenflächen, ...) schwierig abzugrenzen sind und der Eingriff ins Eigentum nochmals als markant höher eingestuft wird, als dies bei nicht bebauten Flächen der Fall ist.

Fazit: Mit den dargelegten Kriterien wird sichergestellt, dass alle Grundeigentümerschaften gleichbehandelt werden. Zudem wird durch den zurückhaltenden Einsatz der Bauverpflichtung der Eingriff in die Eigentumsgarantie minimiert. Es gilt zu betonen, dass der eigentliche Eingriff ins Eigentum erst mit Ausübung des Kaufrechts entsteht und hohen gesetzlichen Hürden unterliegt (siehe Ausführung am Ende von Kapitel 3.1.1).

### 3.1.3 Umsetzung

Die Umsetzung erfolgt mittels der Festlegung von Bauverpflichtungen als überlagernde Zone im Zonenplan, die baugesetzlichen Bestimmungen richten sich nach Art. 33a RBG.

Ausgenommen sind Flächen, für welche ein Kaufrechtsvertrag zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit nach Art. 33 RBG respektive Art. 8a und 8b BauR vorliegt (siehe Abbildung 1). Betroffene Grundeigentümerschaften können zudem, während dem laufenden Verfahren (bis zur öffentlichen Auflage) entsprechende Verträge unterzeichnen, womit auf eine Festlegung im Zonenplan verzichtet würde. Ebenfalls ausgenommen sind Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde Glarus Nord befinden sowie Flächen, für welche ein bewilligtes Bauprojekt vorliegt.

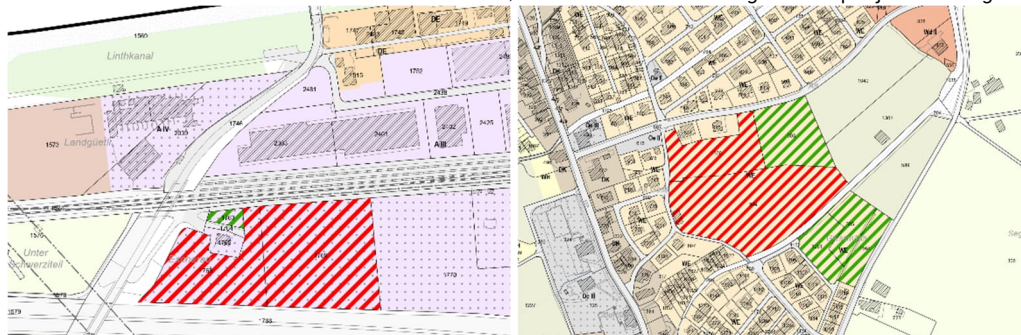


Abbildung 1: Bereits mittels Kaufrechtsverträgen gesicherte Baulandverfügbarkeit (grüne Schraffur) in der Biäsche (links) und Bilten (rechts); die rot schraffierten Flächen zeigen Baulandreserven ohne Sicherung der Verfügbarkeit, massstabslos

### 3.2 Bestimmungen Beleuchtungsanlagen

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

⇒ Dispositivziffer 20  
Genehmigungsentscheid

*Innert vier Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord das Baureglement (BauR) gestützt auf die Ziffer 2.39 wie folgt zu ergänzen:*

*Art. 36 BauR - Beleuchtung: Die Zulässigkeit und Bewilligungspflicht von Beleuchtungsanlagen ist zu regeln.*

#### 3.2.1 Ausgangslage

Die Bewilligungspflicht für Beleuchtungsanlagen kann nicht auf Stufe Vollzugsverordnung geregelt werden, sondern ist gesetzlich – also im Baureglement – zu regeln. Dies bildet die Grundlage für vorliegende Ergänzung des Baureglements.

Die Bestimmungen in Art. 36 des Baureglements geht auf den Antrag Weitnauer im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 17.06.2011 zurück. Dieser forderte ein eigenes Regelwerk für den Einsatz von Beleuchtungsanlagen.

Die bereits genehmigten Ziffern regeln insbesondere die Zielvorgaben betreffend umweltgerechter Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen. Mit vorliegender Regelung ist nun noch die Lücke betreffend Bewilligungspflicht zu schliessen.

#### 3.2.2 Abwägung

Auf den Antrag Weitnauer, welcher ein eigenes Regelwerk für den Einsatz von Beleuchtungsanlagen fordert, wird dahingehend eingetreten, dass der Art. 36 Baureglement mit den Ziffern 3 bis 5 entsprechend ergänzt wird. Mit diesen Ergänzungen wird zunächst als Grundsatz festgehalten, dass Aussenbeleuchtungen sowie Beleuchtungen des Innenraums, welche sich auf den Aussenraum auswirken, bewilligungspflichtig sind. Auf diese Weise kann die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen nachvollziehbaren Nachweis verlangen, wie das Beleuchtungsvorhaben die Zielvorgaben (namentlich in Bezug auf die umweltgerechte Ausgestaltung) berücksichtigt und welche Anstrengungen diesbezüglich unternommen wurden. Auch wurde eine Grundlage geschaffen, um eine Anpassung der Beleuchtung insbesondere hinsichtlich

Intensität, Beleuchtungszeit und -dauer, Blendwirkung, Farbtemperatur etc. zu verlangen (Ziffer 5).

Auf die ursprünglich vorgesehene detaillierte Vollzugsverordnung soll gemäss überarbeiteter Regelung verzichtet werden. Die Bestimmungen zum erforderlichen Nachweis werden direkt im Baureglement ergänzt, genauso wie die Grundlage um seitens Baubehörde Anpassungen einzufordern. Sollte sich beim Vollzug der Bestimmungen genauere Regelungen aufdrängen, hat die Gemeinde weiterhin die Möglichkeit gestützt auf Art. 61 des Baureglements eine Vollzugsverordnung zu erlassen.

Mit vorliegender Umsetzung sind einerseits die Schutzinteressen vor übermässiger Lichtverschmutzung im Aussenraum sichergestellt, andererseits bleiben die Regelungen für die Bauherrschaften transparent und sind allesamt im Baureglement verankert.

### 3.2.3 Umsetzung

Die Bewilligungspflicht, die Anforderungen an einen Nachweis sowie die Anpassungsmöglichkeiten der Baubehörde bezüglich Beleuchtungsanlagen werden in den neuen Ziffern 3-5 des Artikels 36 des Baureglements festgelegt und damit das neue und erste Baureglement der Gemeinde Glarus Nord komplettiert. Auf eine Vollzugsverordnung wird verzichtet.

## 3.3 Zonierung Unter Allmend

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

*Die Einzonung im ESP «Ziegelbrücke/Niederurnen» im Gebiet «Unter Allmend» wird gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.19 nicht genehmigt. Innert zwei Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord das Gebiet durch Neufassung grundeigentümergebunden anzugewöhnen. Zwischenzeitlich gilt weiterhin die bisherige nutzungsplanerische Festlegung (Landwirtschaftszone mit Hochbauverbot gemäss Art. 26 und 60 Bauordnung Niederurnen).*

⇒ Dispositivziffer 12  
Genehmigungsentscheid

### 3.3.1 Ausgangslage

Die Einzonung im Gebiet unter Allmend wurde aufgrund fehlender Interessensabwägung und fehlendem Bedarfsnachweis nicht genehmigt.

Die Einzonungsfläche (Parzelle 310, Niederurnen) bildet zusammen mit den bereits bebauten Flächen der Parzellen eine räumliche Einheit, welche durch die Autobahn, die Ziegelbrückstrasse sowie die Fabrikstrasse abgegrenzt wird. Das sogenannte Areal Grünenfelder wird heute grösstenteils durch die Firma Grünenfelder als Gartencenter genutzt. Es beinhaltet die Parzellen 310, 1737, 1762 sowie 2155 und ist im nordwestlichen und südwestlichen Bereich überbaut.

Bei den beiden Gebäuden an der nordwestlichen Seite des Areals handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude mit Gartencenter im EG und Büro- sowie Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken. Dahinter liegt im nördlichen Bereich die Anlieferung und Gewächshäuser, auf der Südseite ist das Betriebsgebäude der Grünenfelder AG, dazwischen befinden sich Aussenverkaufsflächen.

Der mittlere Arealbereich auf Parzelle 310 wird für die Versickerung des überschüssigen Dachwassers (das Dachwasser wird für die Bewässerung genutzt) verwendet, ausserdem finden sich noch Reserveflächen in diesem Bereich. Der hintere Arealbereich ist durch eine quer durchs Areal verlaufende Erschliessungsfläche begrenzt. Hier finden sich aktuell weitere Betriebsflächen der Grünenfelder AG, namentlich eine Baumschule und ein Kompostierplatz.

Das Areal ist Teil des ISOS- Objekts Ziegelbrücke mit entsprechender Ortsbildaufnahme aus dem Jahr 1989. Die Parzelle Nr. 310 ist Teil der Umgebungszone III bezeichnet als «Pufferzone zwischen Fabrikkomplex und Autobahn, mehrheitlich Wiesland». Die Umgebungszone III ist wie oben beschrieben heute bereits teilweise bebaut und gesamthaft genutzt (Gartencenter und Betriebsflächen). Das beschriebene Wiesland ist entsprechend grösstenteils verschwunden.

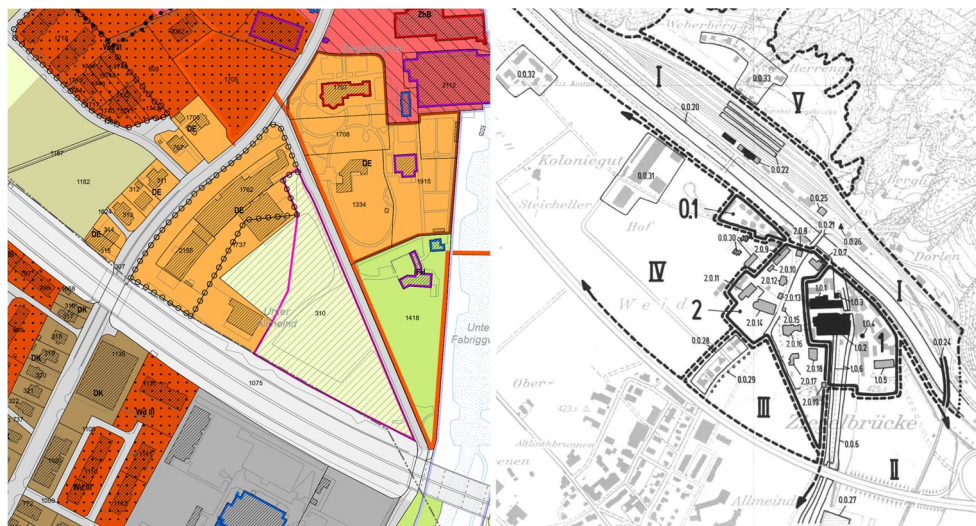


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan links mit nicht genehmigter Zonierung auf Parzelle 310, Niederurnen (hellgrüne Fläche mit Schraffur = Landwirtschaftszone) sowie Auszug ISOS rechts

«Da der Spinnereikomplex beinahe auf allen Seiten von Bäumen umschlossen wird, sind seine Umgebungen (U-Ri II, U-Zo III, U-Ri IV) von untergeordneter Bedeutung für den Schutz des Ortsbildes» (Zitat ISOS).

Gemäss Kantonaem Richtplan des Kt. Glarus vom 17.08.2022 liegt das Areal in einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit strategischer Bedeutung. Die Ausrichtung wird wie folgt festgelegt:

- arbeitsplatzintensive Nutzungen (Dienstleistungen)
- Wohnen in Abstimmung mit Arbeitsnutzungen möglich
- keine emissionslastigen Betriebe
- kein Detailhandel

Gemäss Gemeinderichtplan der Gemeinde Glarus Nord mit Genehmigung 17. Juli 2015 liegt das Areal in einem Entwicklungsschwerpunkt. Gemäss Gemeinderichtplan liegt der Schwerpunkt für die Entwicklung auf Zentrumsnutzungen.

Neben dem ISOS sind also insbesondere die Einzonungskriterien für Entwicklungsschwerpunkte gemäss dem kantonalen Richtplan relevant (Richtplanfestlegung S.4.2-B/2). Dies sind folgende:

- Berücksichtigung Standortprofil und flächensparende Bodennutzung (Verlagerung von Bauzonen zur Optimierung zulässig)
- Einzonungen von Arbeitszonen auf ESP fokussieren und hohe Erschliessungsgüte sicherstellen (ÖV-Güteklasse C für hohe Arbeitsplatzdichte)
- Einzonungen erfordern 80% Auslastung der bestehenden Arbeitszone des ESP oder müssen durch Grösse des Vorhabens bedingt sein

### 3.3.2 Abwägung

Die Parzelle 310, Niederurnen ist komplett erschlossen und bildet mit rund 13'000 m<sup>2</sup> Fläche eine grosse Reservefläche innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Die Fläche ist aufgrund der Lage im direkten Einzugsgebiet des Bahnhofs Ziegelbrücke gut mit dem öffentlichen Verkehr

erschlossen (ÖV-Güteklasse B). Dies wird nicht zuletzt mit der Zuweisung zum kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Ziegelbrücke für arbeitsintensive Nutzungen bestätigt. Nach ersten Schätzungen verfügt die Parzelle über ein Potential von 200 – 400 Arbeitsplätzen und stellt damit ein markantes Innenentwicklungspotential dar.

Die Bauzonendimensionierung für die Arbeitszonen wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung detailliert überprüft und markante Redimensionierungen vorgenommen. Dabei wurden 28.5 ha nicht überbaute Flächen der Arbeitszone zugewiesen. Die Dimensionierung inklusive der vorliegenden Einzonung wurde vom Kanton im Rahmen des Genehmigungsentscheids als bedarfsgerecht bestätigt und genehmigt (siehe Ausführungen auf S. 7 des Genehmigungsentscheids). Für Details bezüglich der Bauzonendimensionierung wird auf die entsprechenden Planungs- und Mitwirkungsberichte verwiesen (PMB NUP II vom 13.09.2021 sowie PMB NUP II+ vom 30.11.2022). Die vorliegende Einzonung stellt eine gemäss Richtplan explizit erwünschte Optimierung der Bauzonenreserven im ESP dar (Verlagerung von Bauzonen). So wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im ESP Ziegelbrücke über 19'000 m<sup>2</sup> Arbeitszone und beinahe 29'000 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht mehr der Bauzone zugewiesen. In diesem Zusammenhang ist die Einzonung als Teil der Optimierung der Bauzonenauscheidung im ESP Ziegelbrücke zu betrachten und die Auslastung der Bauzone wird damit markant verbessert. Zudem kann wertvolles landwirtschaftlich genutztes Land ausserhalb des Siedlungskörpers geschont werden.

Zu berücksichtigen sind bei der baulichen Entwicklung die Vorgaben des ISOS. So wird zwar die Bedeutung der entsprechenden Flächen als untergeordnet für die Entwicklung des Ortsbildes eingestuft. Zudem sind die Flächen auch heute bereits gewerblich genutzt (Aussenflächen Gartencenter). Trotzdem ist darauf zu achten, dass die ortsbildprägende Fabrikanlage nicht durch die bauliche Entwicklung in ihrer Wirkung negativ beeinträchtigt wird. Eine Chance dazu stellt der bereits vorhandene grüne Charakter des Areals dar, welcher gezielt weiterzuentwickeln ist. Da sich die Parzelle im Eigentum der Gemeinde Glarus Nord befindet, können zudem konkrete Vorgaben zur Qualitätssicherung bei der Baurechtsvergabe gemacht werden.

### **3.3.3 Umsetzung**

Die Gemeinde erachtet in Abwägung der Interessen eine bauliche Entwicklung aufgrund des Innenentwicklungspotentials sowie der ausgezeichneten Erschliessung des Gebiets als anzustreben. Im Fokus steht dabei eine Entwicklung zugunsten von arbeitsplatzintensiven Nutzung entsprechend der Profilierung des kantonalen Richtplans. Dementsprechend wird die Parzelle Nr. 310, Niederurnen, der Arbeitszone III zugewiesen. Zusätzliche Wohnflächen sollen auf dem Areal nicht geschaffen werden, dies einerseits um die Wohnflächenreserven der Gemeinde Glarus Nord nicht weiter zu erhöhen. Andererseits soll im ESP Ziegelbrücke eine angemessene Mischung aus Wohn- und Arbeitsflächen angeboten werden können. Da bereits viele Flächen den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zugewiesen wurden (inkl. vieler Reserveflächen) soll die Parzelle 310, Niederurnen der Arbeitszone zugewiesen werden.

Die Bestimmungen der Arbeitszone ermöglichen alsdann eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Areals. So stellen die Ziffern 3 und 4 des Art. 16 des Baureglements Glarus Nord betr. Arbeitszonen sicher, dass im Grenzbereich zu anderen Zonen erhöhte Grenzabstände einzuhalten sind, sofern ein Gebäude höher als 11m gebaut wird. Zudem sind die Grenzbereiche mit einheimischen Bäumen zu begrünen. Mit diesen zwei Bestimmungen können negative Auswirkungen auf die wertvollen Teile des ISOS-Objekt Ziegelbrücke (dies sind insbesondere die historischen Teile des Fabrikareals nördlich der Einzonungsfläche) minimiert werden.

Mit der Zuweisung der Parz. Nr. 310, Niederurnen, zur Arbeitszone III wird die bisherige Zonierung abgelöst und die entsprechenden Bestimmungen gemäss Art. 63 Baureglement zum Inkrafttreten gestrichen.

In Zusammenhang mit der Einzonung wird die Gemeinde eine Mehrwertabgabe gestützt auf die kantonalen Bestimmungen des RBG erheben.

### 3.4 Zonierungen Swissairplatz und Gäsi

Die nachfolgenden Aufträge gehen aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

⇒ Dispositivziffer 8  
Genehmigungsentscheid

*Die Sport- und Intensiverholungszone beim «Swissairplatz» (Ortsteil Mollis) und die angegliederten Zonen für Sport und Extensiverholung beim Flugplatz Mollis werden gemäss den Erwägungen unter Ziffern 2.11 und 2.21 nicht genehmigt. Innert zwei Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord das Gebiet «Swissairplatz» durch Neufassung grundeigentümergebündlich anzupassen. Zwischenzeitlich gilt für den «Swissairplatz» weiterhin die bisherige nutzungsplanerische Festlegung (Übriges Gemeindegebiet gemäss Art. 5 Bauordnung Mollis).*

⇒ Dispositivziffer 7  
Genehmigungsentscheid

*Die Sport- und Intensiverholungszone beim Parkplatz «Gäsi» (Ortsteil Filzbach) wird gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.11 nicht genehmigt. Innert zwei Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord das Gebiet durch Neufassung grundeigentümergebündlich anzupassen. Zwischenzeitlich gelten weiterhin die bisherigen nutzungsplanerischen Festlegungen (Erholungszone überlagert und übriges Gemeindegebiet gemäss Art. 19 und 20 Bauordnung Filzbach).*

#### 3.4.1 Ausgangslage

Die Einzonungen in die Sport- und Intensiverholungszone wurden in den Gebieten Swissairplatz und Gäsi auf Grund von fehlendem Bedarfsnachweis und übergeordneten Interessen zurückgewiesen.

Neben dem fehlenden Bedarfsnachweis befindet sich im Gebiet Swissairplatz ein Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung. Beim Flugplatz Mollis sind zudem die Hindernisbegrenzungsflächen gemäss dem entsprechenden Kataster (Luftfahrt) zu berücksichtigen. Es handelt sich beim Swissairplatz um ein Gebiet, das für temporäre Veranstaltungen wie die jährliche Flugshow genutzt wird. Eine entsprechende Nutzung ist auch künftig vorgesehen.

Gemäss dem Genehmigungsentscheid fehlt es im Gebiet Gäsi an Bedarf, Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit, Angemessenheit, um das Gebiet der Sport- und Intensiverholungszone zuzuweisen. Das Gebiet Gäsi ist ein wichtiges Naherholungsgebiet und verfügt über ein Bootshaus mit Kiosk, einen Parkplatz sowie diverse kleinere Infrastrukturen der Naherholung. Demgegenüber stehen die wichtigen Natur- und Landschaftswerte des Seeufers und den grösstenteils dem Wald zugehörigen Flächen. Die entsprechenden Bundesgesetzgebungen zum Wald und Gewässerschutz schränken eine bauliche Entwicklung markant ein.

#### 3.4.2 Abwägung

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit zur Nutzungsintensivierung wird an der bisherigen Zonierung festgehalten.

#### 3.4.3 Umsetzung

Die nichtgenehmigten Flächen im Gäsi und beim Swissairplatz werden dem übrigen Gemeindegebiet nach Art. 23 Bauverordnung Kt. Glarus zugewiesen. Im Gäsi wird die bisher von der Erholungszone überlagerte Fläche der Sport- und Extensiverholungszone gemäss Art. 52 Baureglement Glarus Nord zugewiesen.

Mit Komplettierung der Zonierung für die Gebiete Gäsi und Swissairplatz werden die bisherigen Zonierungen abgelöst und die entsprechenden Bestimmungen gemäss Baureglement Art. 63 zum Inkrafttreten gestrichen.

### 3.5 Spezialfall Bushaltestelle Ussbühl

#### 3.5.1 Ausgangslage

Die geplante Verbreiterung der Strasse für die Erstellung einer Bushaltestelle inkl. Bushäuschen in Ussbühl tangiert privates Bauland. Damit die betroffenen Bauparzellen auch weiterhin sinnvoll bebaut werden können, soll die Bauzone geringfügig verlagert werden (siehe nachfolgender Planausschnitt). Der geplante Landhandel für die Erstellung der Bushaltestelle, als auch für den Erwerb der rückwärtigen Einzonungsflächen ist vertraglich gesichert (Vorvertrag). Dies stellt sicher, dass die neu eingezonten Flächen gemeinsam mit den bestehenden Bauzonenreserven bebaut werden können.

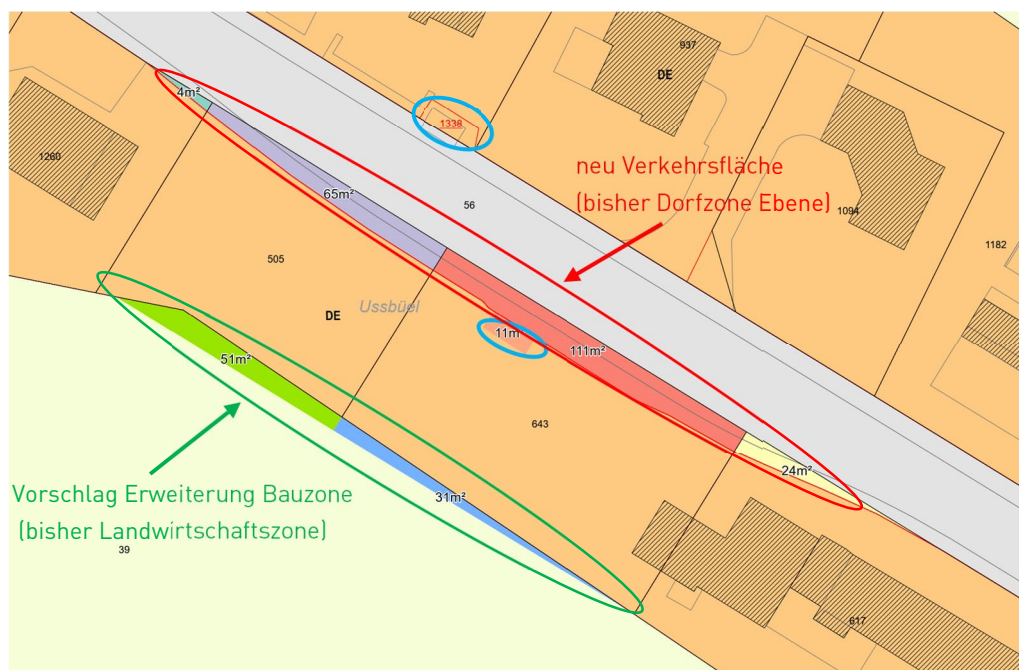


Abbildung 3: Planausschnitt Bauzonenverlagerung Ussbühl, hellblau: Bushäuschen, massstabslos

In vorliegendem Fall wird die gesamtrevidierte Zonierung mit Genehmigung im August 2024 angepasst, diese unterliegt grundsätzlich der Planbeständigkeit. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne zu überprüfen und anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Gemäss Art. 29 Abs. 1 RBG ist dies der Fall, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint.

In vorliegendem Fall stellt die Erstellung einer normgerechten Bushaltestelle inklusive Bushäuschen ein wichtiges öffentliches Interesse für die räumliche Entwicklung des Weilers Ussbühl in Bilten dar. Insbesondere werden mit der neuen Bushaltestelle die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) erfüllt. Es ist zudem zu erwähnen, dass die letzte Änderungsmöglichkeit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (NUP II) im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage möglich war. Diese fand im März 2020 statt und ist somit doch bereits 5 Jahre her. Aufgrund dieser Ausgangslage und des kleinflächigen Eingriffs wird die vorliegende Änderung als zulässig eingestuft.

#### 3.5.2 Abwägung

Wie bereits in der Ausgangslage erwähnt, stellt die Erstellung einer normgerechten Bushaltestelle inklusive Bushäuschen und Berücksichtigung des BehiG ein wichtiges öffentliches Interesse für die räumliche Entwicklung des Weilers Ussbühl in Bilten dar. Damit dieser Ausbau

erfolgen kann und insbesondere auch ein witterungsgeschützter Warteraum erstellt werden kann, müssen die bestehenden Bauzonenreserven strassenseitig verkleinert werden.

Durch die vorgeschlagene Einzonung von 82 m<sup>2</sup> Kulturland in Bauland wird die Bebaubarkeit der Bauzonenreserven auf den Parzellen 643 und 505 angesichts der Verkleinerung der Bauzonenreserve aufgrund des Ausbaus des Bushaltestelle optimiert. Dies liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde und schützt zudem das private Interesse der Eigentümerschaft.

Die einzuzonende Fläche betrifft Kulturland, womit ein dem Vorhaben entgegenstehendes öffentliches Interesse an der Erhaltung von Kulturland besteht. Angesichts der geringen Fläche der Einzonung erfolgt jedoch keine Beeinträchtigung der grundsätzlichen Bewirtschaftbarkeit des verbleibenden Kulturlandes. Zudem handelt es sich nicht um eine Fruchtfolgefläche.

In Abwägung der Interessen überwiegt die Sicherstellung der Bebaubarkeit der Bauzonenreserven auf den Parzellen 505 und 643, Bilten sowie der Ausbau der Bushaltestelle Ussbühl den geringfügigen Verlust von Kulturland.

### 3.5.3 Umsetzung

Es erfolgt eine kleinräumlich Verlagerung der Bauzone im Zonenplan:

- Einzonung von 82 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone in die Dorfzone Ebene
- Umzonung von 204 m<sup>2</sup> Dorfzone Ebene zur Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet

Für die Fläche des geplanten Bushäuschens (11 m<sup>2</sup>) auf Parz. 643, Bilten, wird keine Anpassung der Bauzonen vorgenommen. Aufgrund der geringen Grösse der betroffenen Parzellen wird eine solche als nicht zielführend eingestuft.

Der Mehrwert der Einzonung beläuft sich auf unter 30'000 Fr. und liegt damit unter dem Freibetrag gemäss Art. 30a der kantonalen Bauverordnung. Dementsprechend ist keine Mehrwertabgabe zu erheben.

## 3.6 Naturschutzzonen

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

⇒ Dispositivziffer 13  
Genehmigungsentscheid

*Für den Fall von widerläufigen Entwicklungen sind seitens des Gemeinderats Glarus Nord rechtzeitig plansichernde Massnahmen zu ergreifen. Innert vier Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.22 einerseits die Biotope von kommunaler/lokaler Bedeutung sowie die Naturobjekte grundeigentümergebunden umzusetzen und andererseits in den Gebieten Blossen, Feldbach, Meur bei Britteren, Chli Gäsitschachen und Landig die gebietsweise Überarbeitung der Naturschutzzonen wegleitend nach den Biotoperimetern von kantonaler und nationaler Bedeutung und den Naturschutzgebiet-Perimetern gemäss nachfolgender Auflistung grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung zu ergänzen. Für den Fall von widerläufigen Entwicklungen sind seitens des Gemeinderats Glarus Nord plansichernde Massnahmen zu ergreifen:*

- *Blossen: In den meisten Fällen stimmt der Perimeter der Naturschutzzone mit den kantonalen Biotopflächen überein. Die Biotopflächen von nationaler Bedeutung, insbesondere die Flachmoore weisen eine gewisse Ungenauigkeit in der Ortsangabe auf. Eine kleine Teilfläche des Biotops liegt sowohl in der Landwirtschaftszone als auch im Wald und wird auch als kantonale Biotopfläche geführt. Diese Teilfläche wurde nicht korrekt der Naturschutzzone zugewiesen.*

- *Feldbach: Die Naturschutzzone stimmt nicht mit dem Perimeter des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung (IANB) und auch nicht mit der Fläche des kantonalen Biotops überein. Die Naturschutzzone ist entsprechend anzupassen bzw. zu vergrössern.*
- *Meur bei Britteren: Der Sachverhalt der Perimeterabgrenzung national/kantonal/kommunal gestaltet sich analog dem Objekt Blossen. Diesfalls ist jedoch eine grössere Fläche betroffen. Die Naturschutzzone ist entsprechend anzupassen bzw. zu vergrössern.*
- *Chli Gäsitschachen: Die Naturschutzzone stimmt nicht mit dem Perimeter des IANB und auch nicht mit der Fläche des kantonalen Biotops überein. Die Naturschutzzone ist entsprechend anzupassen bzw. zu vergrössern. Es wird zudem auf die laufende Festlegung eines kantonalen Naturschutzgebiets hingewiesen.*
- *Landig: Die Naturschutzzone stimmt nicht mit dem Naturschutzgebiet-Perimeter überein. Die Naturschutzzone ist entsprechend anzupassen bzw. zu vergrössern.*

### 3.6.1 Ausgangslage

Die Naturschutzzonen wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gemäss den Vorgaben des Bundes und des Kantons grundeigentümergebunden festgesetzt. Gemäss dem vorliegenden Genehmigungsentscheid wurden mehrere Naturschutzgebiete nicht korrekt abgegrenzt und nun zur Überarbeitung zurückgewiesen.

In Absprache mit der kantonalen Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz wurde nun die Umsetzung der Naturschutzzonen verfeinert.

Grundlagen: Als Grundlage dient das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar (Zugriff: 20.11.2024) sowie der am 22.01.2025 von der Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz zugestellte Layer der NHG-Vertragsflächen, Kartierung im Jahr 2024.

Die untenstehenden Objekte werden basierend auf den gelisteten Grundlagen als Naturschutzzonen umgesetzt:

Feldbach:

- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung, Objekt GL47
- Kantonales Biotopinventar
- Schutzgebietsperimeter Amphibienlaichgebiet Feldbach, Mollis, rechtskräftig seit 01.03.2021

Landig am Linthkanal:

- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, Objekt 1802
- Schutzgebietsperimeter Ufergebiet mit besonderer Bedeutung Landig am Linthkanal, rechtskräftig seit 01.01.2023

Chli Gäsitschachen:

- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung, Objekt GL17
- Kantonales Biotopinventar
- Schutzgebietsperimeter Chli Gäsitschachen, laufendes Verfahren (öffentliche Auflage 06.09 – 09.10.2023)

Meur bei Britteren:

- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung, Objekt 627
- Kantonales Biotopinventar
- NHG-Verträge, Kartierung 2024

Blossen:

- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung, Objekt 3697
- Kantonales Biotopinventar
- NHG-Verträge, Kartierung 2024

### 3.6.2 Abwägung

Gemäss Angaben der Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz werden die Naturschutzzonen anhand der kantonalen Biotopinventare ausgeschieden, da diese eine höhere Genauigkeit aufweisen als die Bundesinventare.

Die zurückgewiesenen Naturschutzzonen werden folgendermassen ausgeschieden:

1. Bei allen Objekten stützt sich die Zonierung grundsätzlich auf das kantonale Biotopinventar.
2. Bei kantonalen Naturschutzgebieten werden zusätzlich die Perimeter der Naturschutzgebiete berücksichtigt.
3. Bei den beiden Objekten des Bundesinventars der Flachmoore von nationaler Bedeutung liegen zudem aktuelle Biotopkartierungen in Zusammenhang mit NHG-Vertragsflächen vor. Dort wird die Naturschutzzonenausscheidung anhand dieser Grundlagen verfeinert.

Die Naturschutzzonenausscheidung bei den Objekten Feldbach, Chli Gäsitschachen und Landig entspricht grundsätzlich der Abgrenzung des kantonalen Naturschutzgebietsperimeter (geringfügige Erweiterungen auf Basis des kantonalen Biotopinventars bei Feldbach und Chli Gäsitschachen).

Die Objekte Meur bei Britterern und Blossen haben keinen Naturschutzgebiete Perimeter. Die neuste Kartierung der NHG-Verträge aus dem Jahr 2024 zeigt bei diesen Objekten zudem mehrere Abweichungen gegenüber den Abgrenzungen der nationalen und kantonalen Inventare. Bei beiden Flächen handelt es sich um Flachmoor Objekte von nationaler Bedeutung, wodurch die Gemeinde eine grosse Schutzverantwortung trägt. Aufgrund der Aktualität der Daten wurde bei diesen Objekten daher auch die Abgrenzung der Flachmoore mit NHG-Verträgen berücksichtigt:

- Meur bei Britterern: Abgrenzung anhand des kantonalen Biotopinventars mit Grenzberichtigungen aufgrund der NHG-Vertragsflächen (kleinere Grenzberichtigungen bei Untermeur sowie eine grössere nicht inventarisierte Fläche im Gebiet Hüsliberg --> siehe nachfolgender Plan).

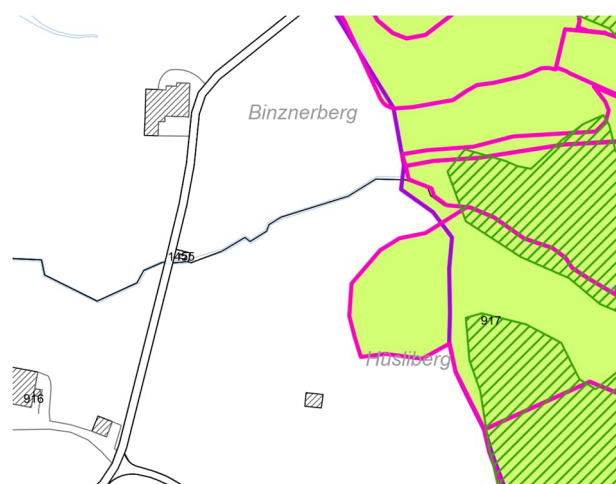


Abbildung 4: Abweichung vom kantonalen Biotopinventar im Gebiet Hüsliberg, Plan massstablos, Legende siehe Abbildung 5

- Blossen: Aufgrund der markanten Abweichung zwischen den Biotopabgrenzung gemäss Bundesinventar, kantonalem Inventar und NHG-Verträgen wird in Absprache mit der kantonalen Fachstelle die Abgrenzung der NHG-Verträge in die Naturschutzzone umgesetzt. Dies da es sich dabei um die aktuellste Datengrundlage handelt (Aufnahme im Jahr 2024). Untenstehende Abbildung zeigt die Differenzen zu den

Inventargrundlagen. Meist handelt es sich bei den NHG-Vertragsflächen um Präzisierungen der inventarisierten Flächen, dies betrifft insbesondere die grossen Moorflächen. Grösste Abweichung ist dabei Ausscheidung der mit Litera a bezeichneten Fläche des Bundesinventars im Südwesten des Objekts, diese Fläche ist im Bundesinventar ungenau erfasst. Zudem werden vereinzelt Kleinflächen ergänzt, welche bisher nicht inventarisiert waren. Dies ist insbesondere im nördlichen Bereich des Objekts der Fall (siehe Litera b).

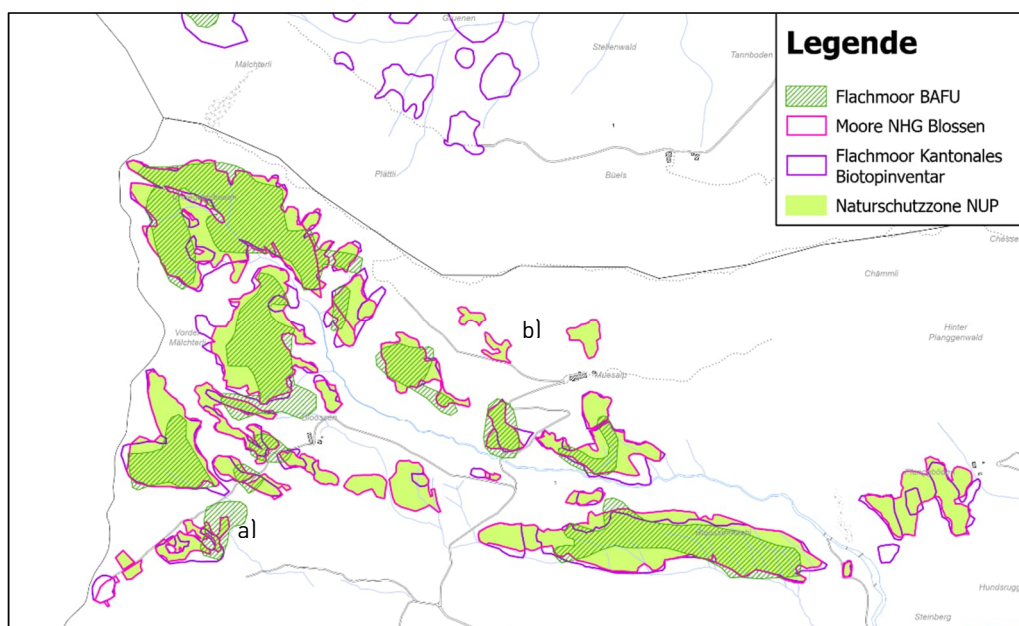


Abbildung 5: Umsetzung der Naturschutzzone für das Biotop Blossen mit Darstellung der verschiedenen Grundlagedaten, massstabslos

### 3.6.3 Umsetzung

Die Naturschutzzonen werden entsprechend dem genannten Vorgehen im Zonenplan festgesetzt.

## 3.7 Gefahrenzonen

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

⇒ Dispositivziffer 15  
Genehmigungsentscheid

*Innert vier Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord die nicht genehmigten Gefahrenzonen gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.27 anzupassen (Milderungen und Verschärfungen). Insbesondere folgende Parzellen weisen aktuell ein zeitnah zu behebbendes Schutzdefizit auf:*

- Ortsteil Niederurnen: Parzellen 617 und 622 der geringen Gefährdung zuweisen. Parzelle 1573 teils der mittleren Gefährdung zuweisen.
- Ortsteil Oberurnen: Parzelle 515 der geringen Gefährdung zuweisen. Parzellen 153, 944 und 945 teilweise der erheblichen Gefährdung zuweisen.
- Ortsteil Mollis: Parzellen 716 und 723 der mittleren Gefährdung zuweisen. Parzelle 1429 der erheblichen Gefährdung zuweisen.
- Ortsteil Näfels: Parzellen 120, 662, 711, 2304 und 2153 der mittleren Gefährdung zuweisen.
- Ortsteil Filzbach: Parzellen 292 und 205 der mittleren Gefährdung zuweisen. Für den unbebaute Teil der Parzelle 597 mit erheblicher Gefährdung ist eine Rückzonung zu prüfen.
- Ortsteil Obstalden: Parzellen 309 und 592 der mittleren Gefährdung zuweisen.

*– Ortsteil Mühlehorn: Parzellen 324 und 326 der erheblichen Gefährdung zuweisen. Parzelle 285 teils der mittleren Gefährdung zuweisen. Parzellen 311 und 313 der erheblichen Gefährdung zuweisen.*

### 3.7.1 Ausgangslage

Die Gefahrenzonen wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung anhand der Gefahrenkarte umgesetzt. Gemäss dem vorliegenden Genehmigungsentscheid wurden einige Parzellen zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Diese Parzellen wurden nun entsprechend dem Genehmigungsentscheid und der Gefahrenkarte (Zugriff 15.10.2024) überarbeitet.

In Absprache mit der Fachstelle Naturgefahren wurde von der Gemeinde ein Vorschlag für die Umsetzung der Gefahrenzonierung ausgearbeitet. Die Umsetzung wurde am 16.12.2024 von Ulrich Aerne bestätigt.

### 3.7.2 Abwägung

Es besteht ein grosses öffentliches Interesse die Bauzonen vor Gefahren zu schützen. Dieses Interesse überwiegt die privaten Interessen, welche mit den Einschränkungen der Bebaubarkeit der Parzellen einhergehen.

Bei der Umsetzung der Gefahrenzonen wurden folgende Grundsätze befolgt, um die Einschränkungen der Bauzonen möglichst gering zu halten:

- Rote Gefahrenzone «erhebliche Gefährdung» wurde so klein wie möglich ausgeschieden. Betroffene Gebäude wurden immer komplett in die Rote Gefahrenzone eingeteilt. Lag die Abgrenzung gemäss Gefahrenkarte ausserhalb des Gebäudes so wurde dieses ausgespart.
- Kleine Parzellen wurden komplett in der entsprechende Gefahrenzone zugewiesen, während bei grösseren Parzellen eine Teilzuweisung erfolgte.

### 3.7.3 Umsetzung

Die Gefahrenzonen werden gestützt auf Art. 47 des Baureglements Glarus Nord im Zonenplan festgelegt.

## 3.8 Archäologiezone Römerturm

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

*Innert zwei Jahren nach Rechtskraft vorliegender Genehmigung der Nutzungsplanung Glarus Nord hat der Gemeinderat Glarus Nord die Archäologiezone nach Art. 54 BauR im Bereich des «Römerturms» gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.18 grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung anzupassen.*

⇒ Dispositivziffer 11  
Genehmigungsentscheid

### 3.8.1 Ausgangslage

Parallel zur Revision der Nutzungsplanung ergaben archäologische Untersuchungen im Bereich «Römerturm», Ortsteil Filzbach, neue Erkenntnisse. Diese Erkenntnisse führen zu einer Ausdehnung der archäologisch relevanten Flächen in diesem Gebiet. Die neuen Grundlagen wurden der Gemeinde am 11.11.2024 von der Fachstelle Archäologie zugestellt.



Abbildung 6: Filzbach GL, Vorderwald. Kartierung römischer Funde (Stand 31.08.2024). Weiss eingekreist: «Haus Menzi»

### 3.8.2 Abwägung

Die Ausdehnung der Archäologiezone beruht ausschliesslich auf fachlich-wissenschaftlichen Kriterien, somit steht der Planungsbehörde kaum Entscheidungsfreiheit zu. Die archäologischen Untersuchungen heben die Relevanz des Römerturms für die schweizerische Geschichte des römischen Alpenfeldzuges im Jahr 15 v. Chr. hervor.

Das betroffene Gebiet liegt mehrheitlich in der Landwirtschaftszone, im Bereich der Bauzone liegt lediglich eine geringfügige Erweiterung der Archäologiezone vor. Mit Festlegung einer Archäologiezone werden die Nutzungsvorschriften nicht tangiert, Bauvorhaben sind jedoch der kantonalen Fachstelle Archäologie bekanntzugeben. Eine Festsetzung Archäologiezone bedeutet daher kein schwerer Eingriff ins Eigentum und aufgrund des hohen öffentlichen Interesse wird die Archäologiezone entsprechend der neuen Datengrundlage umgesetzt.

### 3.8.3 Umsetzung

Die Archäologiezone beim Römerturm Filzbach wird auf Basis, der von der Fachstelle Archäologie zur Verfügung gestellten Grundlage erweitert.

## 4. Revisionsinhalte

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Bereinigung NUP (AP1)/ Gemeinde Glarus Nord besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Zonenplan «Naturschutzzonen» 1:5'000
- Zonenplan «Bauverpflichtung» 1:5'000
- Zonenplan «Zonierung» 1:1'000 / 1:2'500
- Baureglement (Art. 36 Ziff. 3-5 und Art. 63 Ziff. 3)

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

## 5. Fazit

Mit vorliegender Teilrevision der Nutzungsplanung werden weite Teile der im Rahmen der Genehmigung beanstandeten Punkte zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Glarus Nord bereinigt. Damit wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hinsichtlich des Baureglements, der Grundnutzungszonen, der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, der Naturschutzzonen (mit Ausnahme Gebiet Niederriet/Torfstichseen), der Gefahrenzonen sowie der Archäologiezonen komplettiert.

Chur, 12. Februar 2025 / Samuel Keller, Aron Vogel