



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Nord

Teilrevision

Nutzungsplanung

Arbeitspaket 1 (AP 1)

Stand öffentliche Auflage

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:
Öffentliche Auflage
Bearbeitungsdatum:
25. September 2025

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Christoph Zindel, Aron Vogel, Mathias List

Z:\4_Glarus_Nord\S2024-376_TROP_Auftraege_Genehmigung\01_RAP\05_Bericht\01_PMB\02_öffentliche Auflagez:\4_glarus_nord\s2024-376_trop_auftraege_genehmigung\01_rap\05_bericht\01_pmb\20250919_pmb_trop_auftraegegenehmigung_ap1_def.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	5
2.	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation	6
2.2	Verfahren	6
3.	Teilrevision der Nutzungsplanung	8
3.1	Sicherstellung Baulandverfügung	8
3.2	Bestimmungen Beleuchtungsanlagen	11
3.3	Zonierung Unter Allmend	12
3.4	Zonierungen Swissairplatz und Gäsi	14
3.5	Spezialfall Bushaltestelle Ussbühl	16
3.6	Naturschutzzonen	17
3.7	Gefahrenzonen	22
3.8	Archäologiezone Römerturm	23
4.	Revisionsinhalte	24
5.	Fazit	24

1. Anlass

Im Genehmigungsentscheid zur Nutzungsplanung, datiert vom 20. August 2024, hat das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU) einzelne Teilthemen nicht genehmigt und der Gemeinde Glarus Nord Aufträge zur Vervollständigung der Nutzungsplanung erteilt. Diese Aufträge wurden von der Gemeinde in verschiedene Arbeitspakete aufgeteilt und werden nun schrittweise bearbeitet. Am 26. Februar 2025 reichte die Gemeinde das Arbeitspaket 1 (AP1) zur Vorprüfung an das DBU ein. Der Vorprüfungsbericht des DBU datiert vom 26. Mai 2025. Darin wurden einige Vorbehalte, Hinweise und Bemerkungen festgestellt und die Gemeinde ersucht, diese zu überprüfen und fallweise Korrekturen an der Planungsvorlage vorzunehmen. Parallel zum Vorprüfungsverfahren wurde auch eine erste Mitwirkung durchgeführt. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden Korrekturvorschläge und Wünsche und Anträge an die Gemeinde gestellt. Auch diese Bemerkungen wurden in der Weiterbearbeitung der Nutzungsplananpassung gewürdigt und weiterbearbeitet.

Die verschiedenen Aufträge des Kantons zur Vervollständigung der Nutzungsplanung wurden zu drei Arbeitspaketen aggregiert und sollen im Rahmen von Teilrevisionen der Nutzungsplanung planerisch bearbeitet werden. Die Einteilung der Aufträge in die Arbeitspakete erfolgte anhand der Dringlichkeit und des zu erwartenden Zeitaufwandes für die Grundlagenbearbeitung. Die drei Arbeitspakete setzen sich wie folgt zusammen:

AP 1: Bereinigung NUP	AP 2: Ergänzung NUP	AP 3: Lokale Baudenkmäler
<ul style="list-style-type: none"> • Zonierung Untere Allmend • Zonierung Swissairplatz und Gäsi • Sicherstellung Baulandverfügbarkeit • Archäologiezone Römerturm • Gefahrenzonenausscheidung • Naturschutzzonen (nat. & kantonale Biotope) • Bestimmungen Beleuchtungsanlagen (Art. 36 BauR) • Spezialfall Bauzonenerlagerung - Bushaltestelle Ussbühl* 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässerräume Landschaft • Umsetzung kommunale Biotope und Landschaftsschutzobjekte 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung lokales Verzeichnis Baudenkmäler
aufgrund von Beschwerden nachgelagert: <ul style="list-style-type: none"> • Gewässerräume Siedlung • Naturschutzzone Niederriet, Bilten 		

Im Verlaufe der Bearbeitung des AP1 wurden die genannten AP2 und AP3 zu einem AP zusammengeführt. Dies macht aufgrund der zeitlich zu erwartenden Aufwände für die Grundlagenarbeit Sinn.

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

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

Das Teilthema «Zonierung Untere Allmend», welches im Vorprüfungsverfahren noch Teil von AP1 bildete, musste aufgrund der Anforderungen des Kantons für eine umfassendere Interessenabwägung betreffend die künftige Nutzung des Areals, begründet durch die Einträge im

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), in das Arbeitspaket 2 verschoben werden.

*Das Teilthema «Bushaltestelle Ussbühl» ist ein Spezialfall. Es handelt sich nicht um einen Auftrag aus dem Genehmigungsentscheid zur Revision der Nutzungsplanung. Der Revisionsbedarf ist durch das Bauvorhaben Ausbau der Bushaltestelle Ussbühl begründet und verlangt eine geringfügige Zonenplananpassung, welche koordiniert mit einem Verfahren zur Entlassung einer Teilfläche der Landwirtschaftszone aus dem Wirkungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) durchgeführt werden muss. Diese Teilaufgabe soll nun im Rahmen des 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
ab April 2025	Behandlung Mitwirkungseingaben und punktuell Überarbeitung Teilrevision
09.10.2025-07.11.2025	Öffentliche Auflage (30 Tage)
voraussichtlich Januar bis Februar 2026	Behandlung Einsprachen
voraussichtlich Mitte Februar bis Ende März 2026	Auflage vor Gemeindeversammlung

voraussichtlich Juni 2026

Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung Teilrevision
der Nutzungsplanung

2.2.2 Mitwirkungsaufgabe und Vorprüfung

Die durch den Gemeinderat am 19. Februar 2025 verabschiedete Teilrevision der Nutzungsplanung wurde 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, welche am 26. Mai 2025 fertig gestellt und mitgeteilt wurde.

Auswertung Mitwirkung:

Insgesamt sind bei der Gemeinde 12 Mitwirkungseingaben zur Teilrevision der Nutzungsplanung eingetroffen. Zudem haben mit verschiedenen Eigentümerschaften Kontakte betreffend der Baulandmobilisierung stattgefunden.

Ein Grossteil der Eingaben betraf die Baulandmobilisierung und forderte generell oder für Teilflächen einen Verzicht der Festlegung einer Bauverpflichtung im Zonenplan. Weitere Eingaben betrafen die Zonierung der Gebiete Untere Allmend & Gäsi, die Regelungen zum Thema Beleuchtung im Baureglement sowie die Ergänzung des Baureglements um Inhalte betreffend Biodiversität, Klimaanpassung und Siedlungsqualität.

Die thematisierten Planungsinhalte wurden aufgrund der Mitwirkungseingaben nochmals eingehend geprüft. Die im Rahmen der Eingaben eingebrachten Interessen wurden im Rahmen der Interessenabwägung bereits grösstenteils berücksichtigt, dadurch wurden keine grundsätzlichen Anpassungen an den Festlegungen vorgenommen. Einzig die Bauverpflichtungen im Zonenplan wurden aufgrund von konkreten Hinweisen zu Mobilisierungshindernissen respektive Präzisierungen zum Überbauungsstand erneut geprüft und bereinigt. Zudem wurde die Bauverpflichtung für diejenigen Flächen entfernt, für welche die Baulandmobilisierung in der Zwischenzeit vertraglich geregelt wurde.

Vorprüfung:

Im Rahmen der Vorprüfung wurden Hinweise und sinnvolle Präzisierungen oder Anpassungsvorschläge in einigen Themenbereichen angesprochen. Dies betrifft einzelne Parzellen der Baulandverfügbarkeit, die Zonierung Gäsi, Swissairplatz sowie Untere Allmend, den Spezialfall Bushaltestelle Ussbühl wie auch weitere Themen bezüglich Naturschutz zonen und Ergänzungen des Baureglements.

Betreffend der Baulandverfügbarkeit wurden bereits bestehende Erschliessungsnachweise nach der Vorprüfung des Kantons nachgereicht. Die korrekte Umsetzung der Baulandverfügbarkeit in grösseren Gebieten, welche teilweise bebaut und genutzt sind, wurde ergänzend an die Hand genommen und wird in AP2 thematisiert. Die Zonierung der Gebiete Swissairplatz und Gäsi wird als sachgerecht angesehen. Die Zonierung Untere Allmend muss aufgrund von ISOS Festlegungen einer vertieften Interessensabwägung unterzogen werden. Vorausgehend wird eine Entwicklungsplanung über das Teilgebiet Allmend erarbeitet, welche eine Verschiebung des Teilthemas ins AP2 nach sich zieht. Das Baureglement wurde auf Grundlage des Vorprüfungsberichts überarbeitet. Der Spezialfall Bushaltestelle Ussbühl benötigt eine Entlassung eines Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB), welche zwischenzeitlich eingeleitet wurde.

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 (20.08.2024) 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

Gemäss den Feststellungen im Vorprüfungsbericht (Ziffer 3.1.) muss die Bezeichnung der im Teil-Zonenplan «Bauverpflichtungen» enthaltenen Grundstücke ergänzend begründet werden. Das überwiegende öffentliche Interesse an der fristgemässen Überbauung der erfassten Flächen ist gestützt auf die Ziele und Grundsätzen des RPG sowie gestützt auf den kantonalen und kommunalen Richtplan klarer zu begründen.

3.1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Glarus Nord wird im Rahmen des Genehmigungsentscheids des Kantons Glarus dazu angehalten, die Baulandverfügbarkeit für die strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauzonenflächen 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 Vorhabens scheiterte jedoch in den meisten Fällen an der mangelnden Bereitschaft der Grundeigentümer, 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 gesetzlichen Grundlagen sind in den Artikeln 8a und 8b des Baureglements Glarus Nord 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 Eigentumsgarantie dar. Entsprechend ist bei der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit ein sorgfältiges Vorgehen notwendig.

Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 1 RPG) sind Bund, Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Daraus ergibt sich die Pflicht, innerhalb bereits ausgewiesener Bauzonen eine effektive, zonenkonforme und effiziente Nutzung sicherzustellen. Gemäss Art. 3 RPG muss die bauliche Entwicklung auf bereits erschlossene und eingezonte Flächen konzentriert werden, damit naturnahe Landschaften und Erholungsräume ausserhalb des Baugebiets geschont und erhalten werden, sowie der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes sichergestellt werden. Die Gesetzgebung verlangt ausdrücklich, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen.

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 in den Artikeln 8a und 8b des Bauverordnungsreglements definiert und sind grösstenteils deckungsgleich mit den Vorgaben zu den Bauverpflichtungen gemäss Art. 33a RBG. 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

Die strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauzonenflächen werden in der vorliegenden Teilrevision nach den folgenden Kriterien definiert:

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

Gestützt auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Verdichtung nach Innen, Schutz der Landschaft und der Landwirtschaftsflächen, Begrenzung des Siedlungsgebiets, etc.) sind die in der WMZ bestehenden Reserven innert des Planungshorizonts von 10 – 15 Jahren zweckentsprechend zu nutzen. Das heisst, dass diese Flächen für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung stehen und deshalb mobilisiert werden müssen. Das gleiche gilt auch für die Arbeitszonen, welche im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ebenfalls bedarfsgerecht ausgeschieden und dimensioniert wurden um einerseits hinreichende und geeignete Flächen für die Entwicklung des Arbeitsplatzstandorts Glarus Nord und andererseits die Erhaltung von freien Landschaftsflächen und zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen sicherzustellen.

Bei den weiteren in Glarus Nord ausgeschiedenen Zonen ist die Festlegung von Bauverpflichtungen hingegen nicht gerechtfertigt. Es handelt sich dabei um Spezialzonen oder öffentliche Zonen, welche an bestehende Nutzungen gebunden sind und daher nicht eigenständig mobilisiert werden können (Sport- und Intensiverholungszone, Bahnhofszone, Flugplatzzone, Raststättenzone, Grünzonen und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Einen Spezialfall stellen zudem die Ferienhauszonen dar; in diesen besteht kein überwiegendes öffentliches Interesse, die Bautätigkeit in abgelegenen Gebieten mittels Bauverpflichtungen zu fördern. Demgegenüber besteht bei den WMZ und Arbeitszonen ein erhebliches Interesse an ihrer Verfügbarkeit zur Gewährleistung von genügend Wohn- und Arbeitsraum. Sollen künftig Ein-, Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden, ist die Verfügbarkeit bestehender Bauzonenreserven nachzuweisen. Unter diesem Blickwinkel rechtfertigt sich die Mobilisierung von Bauland in WMZ sowie Arbeitszonen in besonderem Masse. .

Grösse / Fläche: Mind. 5'000 m² zusammenhängende Bauzonenreserve

Strategische Bedeutung kommt einem Gebiet erst ab einer bestimmten Grösse zu, da die Bebauung erst ab diesem Umfang einen wesentlichen Einfluss auf das Wohn- oder Arbeitsflächenangebot der Gemeinde hat. Mit dem festgelegten Mindestmass von 5'000 m² wird gewährleistet, dass dieser Einfluss erreicht wird. Eine Auswertung der Reserveflächen hat ergeben, dass unter Berücksichtigung des Mindestmasses von 5'000 m² für rund 22 ha die Verfügbarkeit

sichergestellt werden kann, betroffen sind dabei 22 Gebiete. Würde das Mindestmass auf 2000 m² festgelegt, könnten lediglich 7 zusätzliche Hektaren mit einer Bauverpflichtung versehen werden, wobei jedoch 24 weitere Gebiete betroffen wären. Im Sinne eines verhältnismässigen Eingriffes in die Eigentumsgarantie hat sich die Gemeinde deshalb entschieden, die Betroffenheit möglichst gering zu halten und das Mindestmass entsprechend hoch anzusetzen.

Überbauungsstand: Primär nicht überbaute Flächen

Die Bauzonenreserven werden auf Grundlage der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) bewertet. Die Gemeinde Glarus Nord beschränkt sich dabei im Wesentlichen – aber nicht ausschliesslich – auf nicht bebaute Flächen. Hintergrund ist, dass unternutzte Bauzonen, wie Parkierungs- und Lagerflächen in der Arbeitszone oder Gartenflächen in den WMZ, in der Regel schwer abzugrenzen sind und der Eingriff in das Eigentum als deutlich höher einzustufen wäre als bei unbebauten Flächen.

Im Siedlungsgebiet bestehen zudem einige unbebaute Parzellen, die sich aufgrund ihrer Lage, nachbarschaftlichen Beziehung und Erschliessung besonders gut für eine Bebauung im Verbund mit benachbarten Grundstücken eignen. Um einer Baulandhortung entgegenzuwirken und diese kleineren Parzellen zu mobilisieren, können sie ebenfalls mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Ausschlaggebendes Kriterium hierfür ist das überwiegende öffentliche Interesse, sich, wie oben erläutert, aus Art. 1 – 3 RPG ableiten lässt.

Fazit: Mit den dargelegten Kriterien wird sichergestellt, dass alle Grundeigentümer gleichbehandelt werden. Gleichzeitig wird durch den zurückhaltenden Einsatz der Bauverpflichtung der Eingriff in die Eigentumsgarantie minimiert. Zu betonen ist, 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). Die Gemeinde strebt einvernehmliche Lösungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit mittels vertraglicher Regelungen an; dies betrifft insbesondere teilweise bebaute, aber noch unternutzte Teilgebiete. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, solche strategischen Teilgebiete, sofern keine Einigung erzielt werden kann, zu einem späteren Zeitpunkt in AP2 erneut zu prüfen. Dies könnte für die Gebiete Zschokke Areal und Untere Allmend durchaus zutreffen.

Erschliessungsstand: Nachweise für vier Teilgebiete

Im Vorprüfungsbericht wurden unter Ziffer 3.1.4 Teilgebiete genannt, für welche der Nachweis der hinreichenden Erschliessung nachgereicht werden musste. Es handelt sich um folgende Grundstücke und Gebiete: Grundbuch Mollis Grundstück Nr. 263, Grundbuch Mollis Gebiete Ruchenacher und Oberhof, Grundbuch Niederurnen Grundstücke Nr. 809, 1704, 1705 und Grundbuch Näfels Grundstücke Nr. 150, 151, 2269. Für sämtliche genannten Grundstücke und Gebiete konnte die Gemeinde bereits vorliegende Erschliessungskonzepte oder Erschliessungsnachweise nachreichen, welche von den zuständigen Fachstellen des Kantons als hinreichend beurteilt wurden. Damit sind diese Auflagen erfüllt, und die Verfügung der Bauverpflichtung ist auch in dieser Hinsicht ausreichend begründet.

3.1.3 Umsetzung

Die Umsetzung erfolgt mittels der Festlegung von Bauverpflichtungen als überlagernde Festsetzung im Zonenplan. Die anzuwendenden Bestimmungen richten sich nach Art. 33a RBG.

Ausgenommen sind Flächen, für welche die gesetzten Kriterien zwar zutreffen, für welche aber ein Kaufrechtsvertrag zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit nach Art. 33 RBG respektive Art. 8a und 8b BauR bereits vorliegt. Ebenfalls ausgenommen sind Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde Glarus Nord befinden sowie Flächen, für welche ein bewilligtes Bauprojekt vorliegt.

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 ist auf Stufe Baureglement gesetzlich zu regeln und kann nicht auf die Stufe einer nachgelagerten Vollzugsverordnung «delegiert» werden. Dieser Grundsatz bildet die Grundlage für die Anpassungen in Art. 36 BauR.

Die Bestimmungen in Art. 36 des Baureglements gehen auf einen 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 in Art. 36 BauR regeln insbesondere die Zielvorgaben betreffend umweltgerechter Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen. Mit vorliegender Ergänzung von Art. 36 BauR werden nun noch die Bewilligungspflicht und die zu erbringenden Nachweise der Geschwister geregelt.

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, 4 und 5 ergänzt wird. Die Gemeinde kann nun 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 die Schutzinteressen vor übermässiger Lichtverschmutzung durch Aussenbeleuchtung sichergestellt. Auf die Regelung der Innenbeleuchtung mit allfälliger Aussenwirkung wird verzichtet. Für die Bauherrschaften sollten die vorgeschlagenen Regelungen nachvollziehbar sein.

3.2.3 Umsetzung

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

3.3 Zonierung Unter Allmend

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

⇒ Dispositivziffer 12
Genehmigungsentscheid

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 anzuordnen. Zwischenzeitlich gilt weiterhin die bisherige nutzungsplanerische Festlegung (Landwirtschaftszone mit Hochbauverbot gemäss Art. 26 und 60 Bauordnung Niederurnen).

3.3.1 Ausgangslage

Die Einzonung in die Arbeitszone im Gebiet unter Allmend wurde aufgrund unvollständiger Interessensabwägung und nicht ausgewiesenem 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 umfasst die Parzellen Nr. 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 liegen im nördlichen Bereich die Anlieferung und die Gewächshäuser, auf der Südseite das Betriebsgebäude der Grünenfelder AG und dazwischen die Aussenverkaufsflächen.

Der mittlere Arealbereich auf Parzelle Nr. 310 wird für die Versickerung des überschüssigen Dachwassers (das Dachwasser wird für die Bewässerung genutzt) verwendet, ausserdem befinden 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.

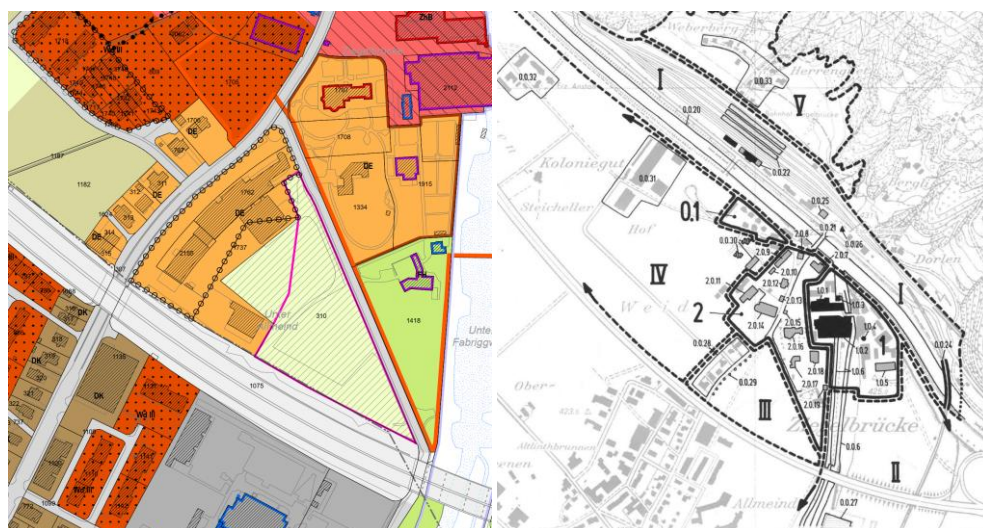


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan links mit nicht genehmigter Zonierung auf Parzelle Nr. 310, Niederurnen (hellgrüne Fläche mit Schraffur = Landwirtschaftszone) sowie Auszug ISOS rechts

«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 Kantonalem 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 Nr. 310, Niederurnen ist komplett erschlossen und bildet mit rund 13'000 m² 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 m² Arbeitszone und beinahe 29'000 m² Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht mehr der Bauzone zugewiesen. In diesem Zusammenhang ist die Einzonung als Teil der Optimierung der Bauzonenausscheidung 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 erstrebenswert. Im Fokus steht dabei eine Entwicklung zugunsten von arbeitsplatzintensiven Nutzungen entsprechend der Profilierung gemäss 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 Nr. 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 würde die bisherige Zonierung abgelöst werden.

Als Folge der Einzonung würde die Gemeinde eine Mehrwertabgabe gestützt auf die kantonalen Bestimmungen des RBG erheben.

3.3.4 Fertigstellung im AP2

Obwohl der Kanton die erfolgte Interessensabwägung würdigt und nachvollziehen kann, kam man im Zuge der Vorprüfung zum Resultat, dass die vorgelegten Abklärungen und Begründungen nicht die nötige Tiefe haben, um nachzuweisen, dass mit der Planungsmassnahme lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des ISOS-Objekts einhergeht.

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, die Umzonierung und in weiterer Folge die Interessensabwägung in Anlehnung an Art. 3 RPG in das AP2 zu verschieben. Die Gemeinde ist, auch gestützt durch die dementsprechende Würdigung des Kantons, gewillt die Umzonierung in die Arbeitszone abgestützt auf eine Studie zur Arealentwicklung wie geplant durchzuführen. Eine vertiefte Interessensabwägung mit den ISOS-Bestimmungen auf Bundesebene wird im Rahmen dieser Studie erarbeitet.

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 grundeigentümergebunden 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 grundeigentümerverbindlich 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.

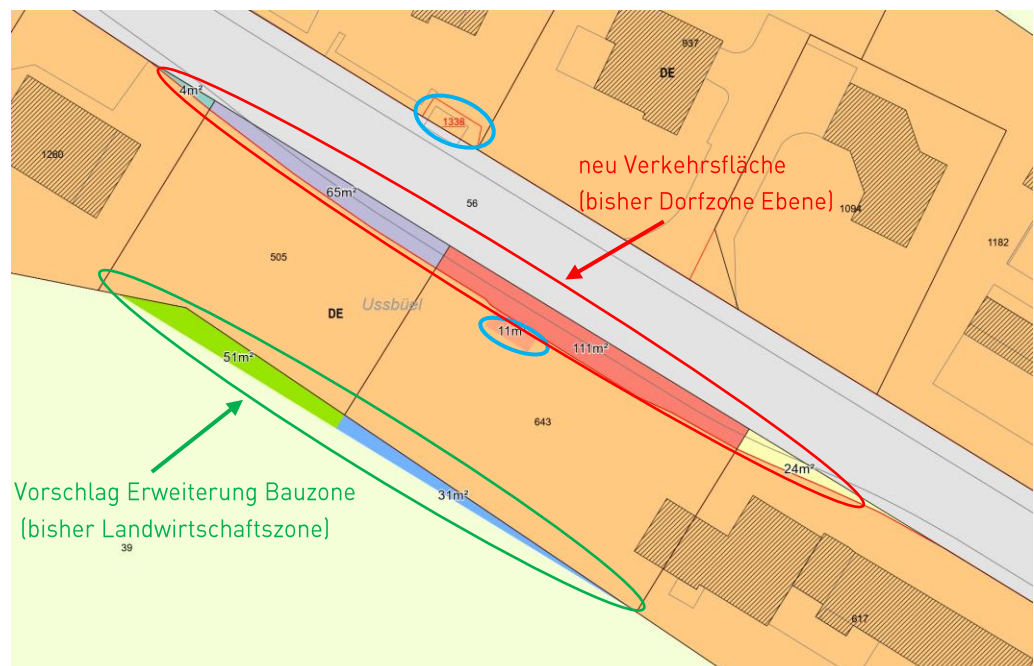


Abbildung 2: Planausschnitt Bauzonenverlagerung Ussbühl, hellblau: Bushäuschen, massstabslos

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 Behindertengleichstellungsgesetzes (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.

Die derzeit in der Landwirtschaftszone liegenden Bereiche, welche für den Landabtausch vorgesehen sind, befinden sich im Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) des Kantons Glarus. Um den Landabtausch zu gewährleisten müssen jene Bereiche aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden. Diese Entlassung aus dem BGBB ist spätestens im Zeitpunkt der Genehmigung der Umzonung erforderlich und ist inhaltlich und zeitlich abzustimmen.

Die erforderlichen Kontakte zwischen der Gemeinde und der Fachstelle Landwirtschaft des Kantons sind geknüpft und die Koordination ist im Gange.

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 m² Kulturland in Bauland wird die Bebaubarkeit der Bauzonenreserven auf den Parzellen Nr. 643 und 505 angesichts der Verkleinerung der Bauzonenreserve aufgrund des Ausbaus der 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 Nr. 505 und 643, Bilten sowie der Ausbau der Bushaltestelle Ussbühl den geringfügigen Verlust von Kulturland.

Um jene Teile der Landwirtschaftszone aus dem BGGB zu entlassen, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Die Entlassung muss bei der kantonalen Behörde beantragt werden und wird im Grundbuch vermerkt. Dies schafft die Voraussetzung für die Möglichkeit der Belehnung über die Belastungsgrenze oder die Abparzellierung.

3.5.3 Umsetzung

Es erfolgt eine kleinräumliche Verlagerung der Bauzone im Zonenplan:

- Einzonung von 82 m² Landwirtschaftszone in die Dorfzone Ebene
- Umzonung von 204 m² Dorfzone Ebene zur Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet

Für die Fläche des geplanten Bushäuschens (11 m²) 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.

Um die Teilbereiche der Landwirtschaftszone aus dem BGGB zu entlassen wird folgendes Verfahren angegangen:

1. Antrag: Die Entlassung aus dem BGGB wird bei der zuständigen kantonalen Behörde beantragt. Im Kanton Glarus ist dies die Abteilung Landwirtschaft
2. Prüfung: Die Behörde prüft, ob die Voraussetzungen für eine Entlassung erfüllt sind.

3.6 **Entscheid: Bei positivem Entscheid wird die Entlassung im Grundbuch vermerkt. Naturschutz zonen**

Nachfolgender Auftrag geht aus dem Genehmigungsentscheid hervor:

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 Biotopperimetern 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.*

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurden die Naturschutzzonen gemäss den Vorgaben des Bundes und des Kantons grundeigentümergebunden festgelegt. Gemäss Dispositivziffer 13 des Genehmigungsbeschlusses des DBU zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Glarus Nord wurden mehrere Naturschutzgebiete jedoch nicht vollständig korrekt abgegrenzt und die Gemeinde mit einer entsprechenden räumlichen Ergänzung dieser Gebiete beauftragt.

Für die diesbezügliche Überarbeitung wurden in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz zusätzlich zu den einschlägigen Bundes- und kantonalen Inventaren auch die aktuellen Biotopkartierungen in Zusammenhang mit NHG-Vertragsflächen mitberücksichtigt.

Gemäss Vorprüfung sind die Naturschutzzonen «Landig», «Chli Gäsitschachen», «Meur bei Britteren» und «Feldbach» korrekt ausgeführt und stimmen mit den wegleitenden Grundlagen überein. Einzig bei «Blossen» wurde eine Biotopfläche im Südwesten übersehen. Diese wäre gemäss Vorprüfung ebenfalls als Naturschutzzone umzusetzen.

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

Gemäss der kantonalen Vorprüfung vom 26. Mai 2025 wurde die Biotopfläche im «Blossen» im Südwesten (siehe Abbildung 4) übersehen. Dabei handelt es sich um das Objekt «Blossen» (Flachmoor Blossenalp, Objektnummer 26, Teilobjektnummer 1, Fläche 0,205 ha; Z)

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 Naturschutzzonenabgrenzung bei den Objekten Feldbach, Chli Gäsitschachen und Landig entspricht grundsätzlich der Abgrenzung des kantonalen Naturschutzgebietsperimeters (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 Untermeurer sowie eine grössere nicht inventarisierte Fläche im Gebiet Hüsliberg --> siehe nachfolgender Plan).

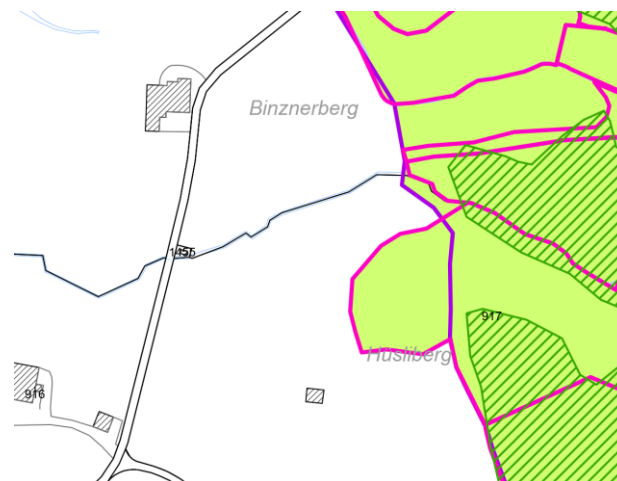


Abbildung 3: Abweichung vom kantonalen Biotopinventar im Gebiet Hüsliberg, Plan massstabslos, Legende siehe Abbildung 4

- Blossen: Aufgrund der markanten Abweichung zwischen den Biotopabgrenzungen 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).

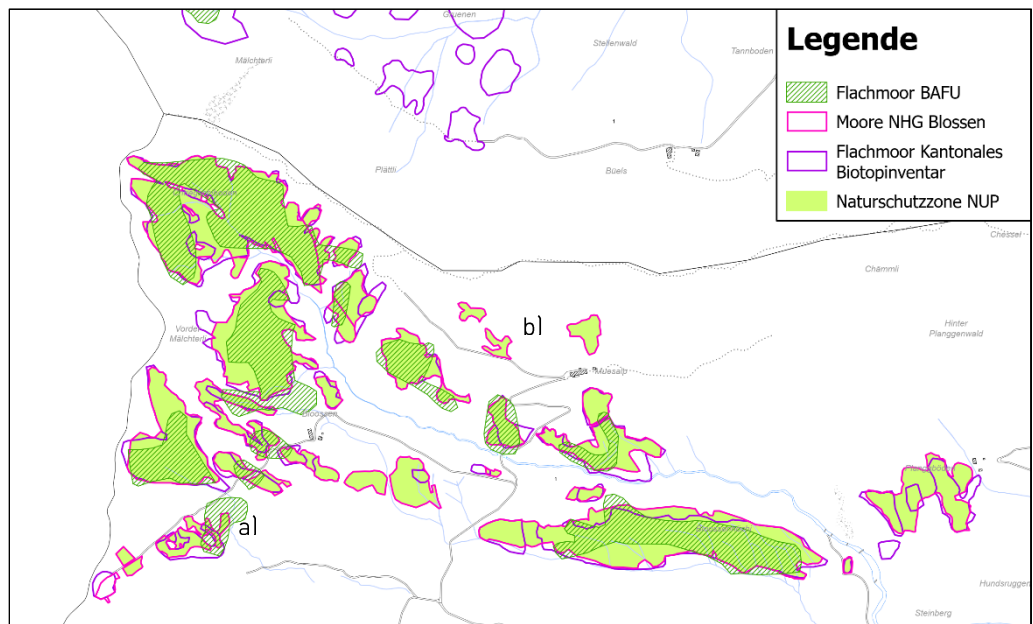


Abbildung 4: Umsetzung der Naturschutzzone für das Biotop Blossen mit Darstellung der verschiedenen Grundlagedaten, massstabslos

Jenes gemäss Vorprüfung vermeintlich fehlende Biotop wurde im Rahmen der Nutzungsplanung Naturschutzzonen nicht abgebildet, da dies im genehmigten Zonenplan bereits vorhanden ist.

Im untenstehenden Situationsplan ist das Biotopinventar Flachmoor Objektnr. 26 – wie es im genehmigten Zonenplan verortet ist – abgebildet. Laut kantonalem Biotopinventar bestehen leichte Abweichungen (bezüglich der Form des Biotops) zum gültigen Zonenplan. Diese Abweichungen sind jedoch in einem verträglichen Ausmass und bedürfen keiner Anpassung.

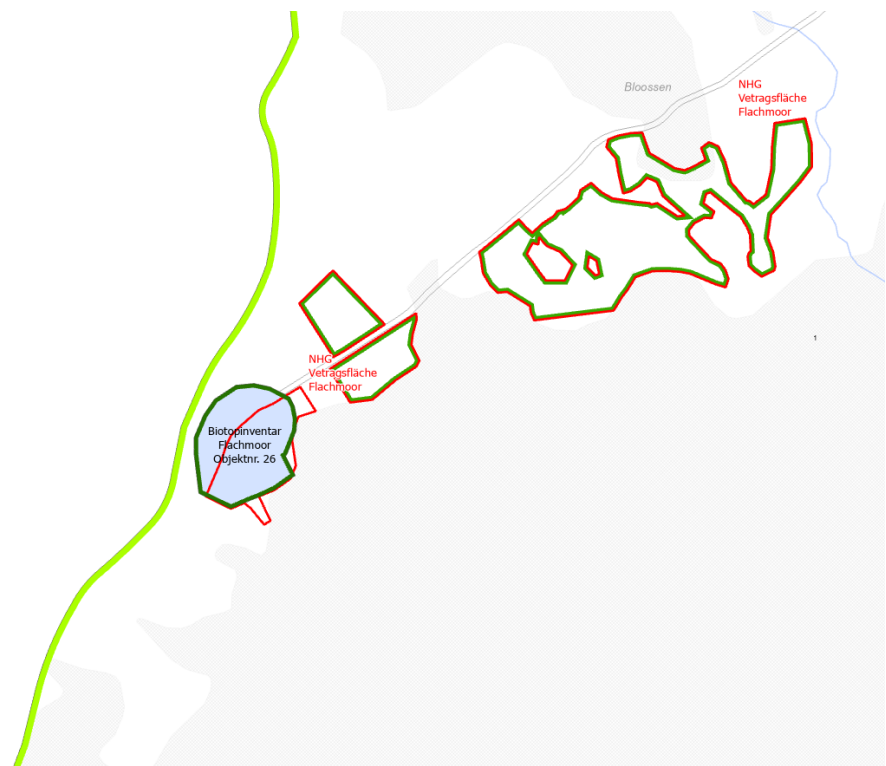


Abbildung 5: Situationsplan Biotopinventar Flachmoor Objektnr. 26

3.6.3 Umsetzung

Die Naturschutzzonen werden entsprechend dem genannten Vorgehen im Zonenplan festgesetzt. Da das Flachmoor Objektnr. 26 bereits im rechtsgültigen Zonenplan vorhanden ist und die Abweichung des Bundes-, kantonalen Inventars sowie der NHG Vertragsflächen nicht zu gross sind, wird keine weitere Anpassung vollzogen.

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 behebendes 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 unbebauten 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 entsprechenden 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:

⇒ Dispositivziffer 11
Genehmigungsentscheid

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.

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.

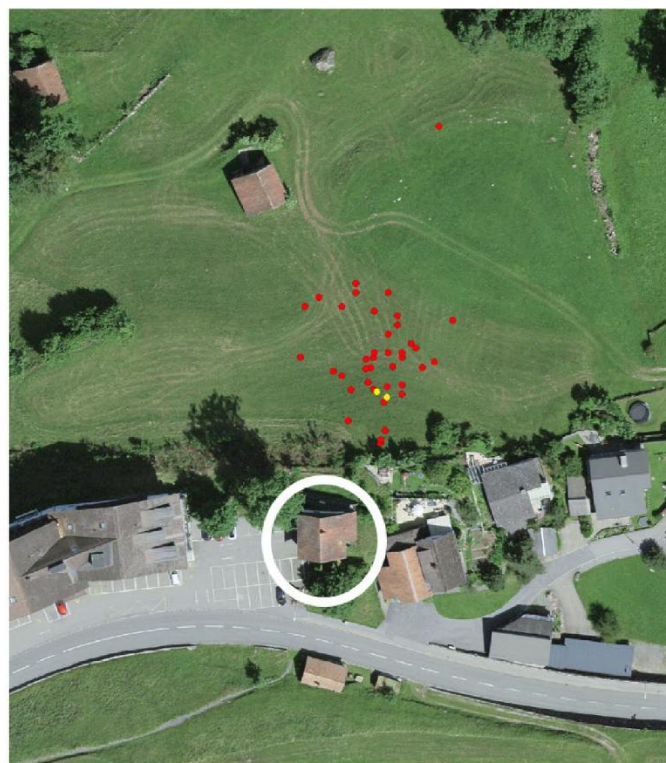


Abbildung 6: Filzbach GL, Vordemwald. Kartierung römischer Funde (Stand 31.08.2024). Weiss eingekreist: «Haus Menzi»

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, 25. September 2025 /Christoph Zindel, Aron Vogel, Mathias List