



# ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSPLAN RÜTELI-INSELI, MOLLIS

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



6. März 2026

## Impressum

### Auftraggeberin und Eigentümerschaft:

Immarbonova AG

Oberrütelistrasse 19, 8753 Mollis

Vertreten durch:

Fridolin Beglinger

### Auftragnehmerin:

Di Caudo Architektur AG

Hauptstrasse 18, 8750 Glarus

Vertreten durch:

Massimo Di Claudio

### Raumplanerische Beratung und Unterstützung:

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Marcel Anderegg und Christian Blaser

### Titelbild

Ausschnitt Luftbild (WebGis Glarus)

Ausschnitt Situationsplan Änderung ÜP

### Ablage Bilder

25058\_05A\_250919\_Bilder\_Bericht



## INHALT

Vorwort		5
1	Einleitung	6
1.1	Ausgangslage und Auftrag	6
1.2	Prozess	8
1.3	Ziele	9
2	Richtprojekt	10
2.1	Architektur	10
2.2	Freiraum	11
2.3	Erschliessung und Parkierung	14
2.4	Ver- und Entsorgung	14
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	15
3.1	Planungsgrundlagen	15
3.2	Naturgefahren	18
3.3	Umwelt	18
4	Regelungsinhalte Planungsmittel	20
4.1	Vorschriften	20
4.2	Abweichungen	28
4.3	Ausgleich Planungsmehrwert	29
5	Verfahren	30
5.1	Bisheriger Planungsschritte	30
5.2	Weiterer Verfahrensablauf	30
5.3	Kantonale Vorprüfung	31
5.4	Mitwirkungsaufgabe nach Art. 7 RBG	31
5.5	Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG	31
5.6	Einsprachen nach Art. 26 RBG	31



6	Schlussfolgerungen	32
6.1	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	32
6.2	Abweichungen zielführend	32
6.3	Fazit	32
	Verzeichnis	33



## VORWORT

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan «Rüteli-Inseli» wird der rechtskräftige Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» aus dem Jahr 2016 geändert und den heutigen Rahmenbedingungen angepasst. Während das östliche Teilgebiet «Rüteli» bereits überbaut ist, bildet der geänderte Überbauungsplan die Grundlage für die Realisierung des westlichen Teilgebiets «Inseli» zwischen dem Rütelikanal und Rütelibach. Das unüberbaute nördliche Teilgebiet «Mathys» wird aus dem Überbauungsplan entlassen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer hochwertigen, identitätsstiftenden Wohnüberbauung, die sich sorgfältig in das bestehende Ortsbild von Mollis einfügt und gleichzeitig eine zeitgemässe architektonische und freiräumliche Qualität aufweist. Der Überbauungsplan berücksichtigt dabei sowohl das seit 2016 veränderte kommunale Baureglement, die übergeordneten Vorgaben aus Richt- und Sachplänen sowie die Empfehlungen der kantonalen Fachstellen und der kommunalen Gestaltungskommission.



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage und Auftrag

Anlass Im Jahr 2016 wurde der Überbauungsplan «Gartensiedlung Rüteli + Inseli» in Kraft gesetzt<sup>1</sup>. Das östliche Teilgebiet «Rüteli»<sup>2</sup> ist inzwischen überbaut und die Erschliessungen sind erstellt. Das westliche Teilgebiet «Inseli»<sup>2</sup> zwischen dem Rütelikanal und Rütelibach (Parzelle Nr. 2405) und das nördliche Teilgebiet «Mathys» (Parzelle Nr. 2406) sind dagegen bislang unbebaut geblieben.

Im Jahre 2017 wurde ein Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser auf dem westlichen Teilgebiet «Inseli» von der Gemeinde abgelehnt. Die Beschwerde gegen diesen Entscheid wurde vom Regierungsrat gutgeheissen, der ablehnende Entscheid der Gemeinde aufgehoben (RRB vom 19.11.2019).

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Glarus Nord ihr Baureglement und den Zonenplan überarbeitet. Diese traten Ende 2024 in Kraft und schaffen damit neue übergeordnete Rahmenbedingungen. Um in den noch unüberbauten Teilgebieten eine qualitativ hochwertige und bewilligungsfähige bauliche Entwicklung gewährleisten zu können, wurde von der Eigentümerschaft eine Überprüfung und Anpassung des bestehenden Überbauungsplans veranlasst.



Abb. 1 Auszug Situationsplan, Änderung Überbauungsplan Rüteli Inseli

<sup>1</sup> Beschluss Gemeinderat: 19.06.2015,  
Genehmigung Departement Bau und Umwelt: 18.01.2016

<sup>2</sup> Bezeichnung der Teilgebiete analog «Mollis – Ein räumliches Dorfbild»,  
Gemeinde Glarus Nord, 2020



- Absicht** Mit dem neuen Baureglement und Zonenplan bestehen erweiterte Möglichkeiten in der Regelbauweise, als sie der geltende Überbauungsplan zulässt. Mit der vorliegenden Überbauungsplan-Änderung «Rüteli – Inseli» soll so eine tragfähige Grundlage für die künftige Überbauung geschaffen werden.
- Umfang der ÜP-Änderung** Im vorliegenden Dokument «Planungsbericht» werden die von der Änderung betroffenen Teilgebiete behandelt.
- Insbesondere wird das westliche Teilgebiet «Inseli» zwischen dem Rütelikanal und Rütelibach erläutert. Das nördliche Teilgebiet «Mathys» wird aus dem Überbauungsplan entlassen und bedarf keiner weiteren Dokumentation.
- Die Regelungen für das überbaute östliche Teilgebiet und die Erschliessungen bleiben unverändert in Kraft und sind von dieser Änderung nicht betroffen.
- Lage** Die Parzelle Nr. 2405 liegt in einem ruhigen Wohnquartier im Zentrum von Mollis. Sie wird auf der Westseite durch den Rütelibach und auf der Ostseite durch den Rütelikanal begrenzt, die sich am südlichen Spitz des Grundstücks aufteilen und so eine Insel-situation schaffen.



25058\_05A\_250919\_Luftbild.jpg.jpg

Abb. 2 Luftbild, swisstopo. Abgerufen am 19. September 2025.

- Fläche und Eigentum** Gegenstand der Planung ist die Parzelle Nr. 2405 im Grundbuch Mollis mit einer Fläche von 3'637 m<sup>2</sup>. Eigentümerin ist die Immarbonova AG, Oberrütelistrasse 19, 8753 Mollis (UID CHE-114.928.765).

Von rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlung Rüteli + Inseli» sind weiter die Parzellen Nr. 48 (ebenfalls: Immarbonova AG) sowie Nr. 2406 (Anna Dora Regina Mathys, Rütelistrasse 5, 8753 Mollis) betroffen.



Dienstbarkeiten Gemäss Grundbuchauszug vom 29. Juli 2025 bestehen folgende Rechte und Lasten:

- Wasserrecht am Rütelikanal zugunsten Grundstück Nr. 48 (Belege 2951/2003 und 1303/2012).
- Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 49 (Belege 2951/2003 und 1303/2012).
- Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 49 (Belege 263/2004 und 1303/2012).
- Durchleitungsrecht für Werkleitungen zulasten Grundstück Nr. 49 (Belege 263/2004 und 1303/2012).
- Fuss- und Fahrwegrechte zulasten Grundstücke Nr. 47, 48, 2406 und 2407 (Beleg 1303/2012).
- Durchleitungsrechte für Leitungen aller Art zugunsten und zulasten Grundstücke Nr. 47, 48, 2406 und 2407 (Beleg 1303/2012).

Diese Dienstbarkeiten sichern insbesondere die Erschliessung (Fuss- und Fahrrechte) sowie die technische Infrastruktur (Durchleitungsrechte). Sie sind bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

## 1.2 Prozess

- Behörden Im Rahmen der Teilrevision des Überbauungsplans fand ein intensiver Austausch mit kommunalen und kantonalen Amtsstellen statt. Auf Seiten der Gemeinde Glarus Nord waren Frau Agnes Heller, Frau Marianne Hefti und Herr Marco Fischli von der Bauverwaltung beteiligt. Auf kantonalen Ebene wurde insbesondere die Fachstelle für Fischerei, Frau Senta Stix beigezogen.
- Richtprojekte Das Richtprojekt wurde zweimal der Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus Nord präsentiert. Die Hinweise und Rückmeldungen aus diesen Sitzungen sind in die Weiterbearbeitung eingeflossen und haben die städtebauliche und landschaftliche Ausgestaltung mitgeprägt.
- Überbauungsplan Ausgehend von den Ergebnissen des Richtprojekts wurde nun ein Überbauungsplan erarbeitet. Dieser sichert die gewonnenen Erkenntnisse und schafft die erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die künftige Überbauung.



### 1.3 Ziele

Mit dem Überbauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Respektvoller Umgang mit der Identität des Ortes sowie mit den angrenzenden Bauten, Freiräumen und Bächen.
- Hohe architektonische Qualität hinsichtlich Bauvolumen, Massstäblichkeit, Proportionen, Materialisierung und Farbgebung; Sicherstellung einer überzeugenden Gesamtwirkung über das gesamte Areal.
- Entwicklung eines dem Ort und Grundstück angepassten Baukonzepts gemäss neuem Baureglement.
- Stimmige Fortsetzung des nördlich angrenzenden EFH-Quartiers.
- Schaffung einer aussergewöhnlichen Freiraumqualität mit attraktiven Wegen, Plätzen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, aufgewerteten Bachuferzonen sowie einer privaten Wohnstrasse mit öffentlicher Nutzung (Spazier- und Schulweg).
- Einbezug des Gewässerraums in die Aussenraumgestaltung.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturanlagen.
- Verzicht auf unterirdische Parkierung im Grundwasserbereich.

Das neue Baukonzept und die Anpassung des Überbauungsplans wurden der Gestaltungskommission (GeKo) der Gemeinde Glarus Nord am 08.06.2023 und am 11.01.2024 präsentiert. Die schriftlichen Rückmeldungen der GeKo vom 03.07.2023 sowie vom 05.02.2024 wurden sorgfältig in das Konzept eingearbeitet. Durch diesen konstruktiven Austausch konnte das Richtprojekt im Sinne der hohen Zielsetzungen verfeinert und fertiggestellt werden.



## 2 RICHTPROJEKT

### 2.1 Architektur

**Architektur und Städtebau** Die Wohnhäuser orientieren sich an der ortstypischen Gestalt mit symmetrischem Satteldach. Der Wechsel der Giebelrichtung bringt eine Rhythmisierung, die im Gesamtbild eine harmonische Gruppenwirkung erzeugt.

Die Fassadengestaltung sieht einen Sockel vor, der sich materiellmässig von den Obergeschossen abhebt (z. B. verputzt oder Sichtbeton). Die Obergeschosse sollen sich vom Sockel absetzen, sowohl farblich wie auch in der Materialisierung. Trotz möglicher Variation bleibt die übergeordnete Gesamtwirkung einheitlich und ortsverträglich



Abb. 3 Richtprojekt Erdgeschoss

**Haustypologie und Nutzung** Die Grundrisse erlauben eine flexible Nutzung. Erdgeschosse können als separate Einliegerwohnungen ausgebaut werden. Dadurch eignen sich die Häuser als Generationenhäuser, die sich an wechselnde Lebensphasen anpassen lassen.

Jedes Haus verfügt über ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und einen Dachraum. Die untergeordneten Gebäudeteile bieten Raum für Technik, Velos und Garagen. Insgesamt können so mit den allfälligen Einliegerwohnungen maximal 14 Wohneinheiten realisiert werden.

**Bebauungskonzept und Volumetrie** Die Wohnhäuser reihen sich entlang der Westseite des Grundstücks und orientieren sich an der Erschliessung über die neue Brücke. Eingeschossige Zwischenbauten verbinden die Häuser und nehmen Autoabstellplätze, Technikräume, Veloräume sowie gedeckte Eingänge und Sitzplätze auf.



Die Flachdächer dieser Zwischenbauten sind als zusätzliche Ausseräume bzw. Terrassen nutzbar. Durch Unterbrüche in den Zwischenbauten entstehen Sicht- und Wegeachsen zwischen Wohnstrasse und Grün- bzw. Gewässerräumen, die den Freiraum erlebbar machen.

**Modell** Das Modell im Massstab 1:500 zeigt die Baukörper in ihrem städtebaulichen Kontext. Die Repetition und zugleich Eigenständigkeit der Häuser prägt das Ortsbild und verdeutlicht die angestrebte Siedlungsidentität.



Abb. 4 Modellfoto, Richtprojekt

## 2.2 Freiraum

**Freiraumkonzept** Die Freiräume zwischen den Baukörpern sichern Durchlässigkeit und vernetzen die Wohnstrasse mit den angrenzenden Grün- und Gewässerräumen. Die Wohnstrasse ist als Begegnungsraum für die Bewohnenden konzipiert und zugleich Teil des öffentlichen Fusswegnetzes.

Attraktive Aufenthaltsbereiche entstehen durch Plätze, Spiel- und Ruheflächen, aufgewertete Uferbereiche sowie private Gartensitzplätze und Dachterrassen. Ergänzend sind zwei gemeinschaftlich nutzbare Plätze vorgesehen:

- ein Kiesplatz mit Zugang zum Rütelikanal, ausgestattet mit Sitzsteinen, östlich der Besucherparkplätze
- ein kleiner Platz mit Schotterrasen und Sitzbänken im Nordwesten, von dem die Bachlandschaft erlebbar ist.



Die Bewohnerinnen und Bewohner können zusätzlich den bestehenden Spiel- und Erholungswald im angrenzenden Teilgebiet «Rüteli» mitbenutzen. Dieser bietet naturnahe Aufenthaltsräume und einen Spielplatz. Die Nutzung ist durch eine Vereinbarung geregelt.

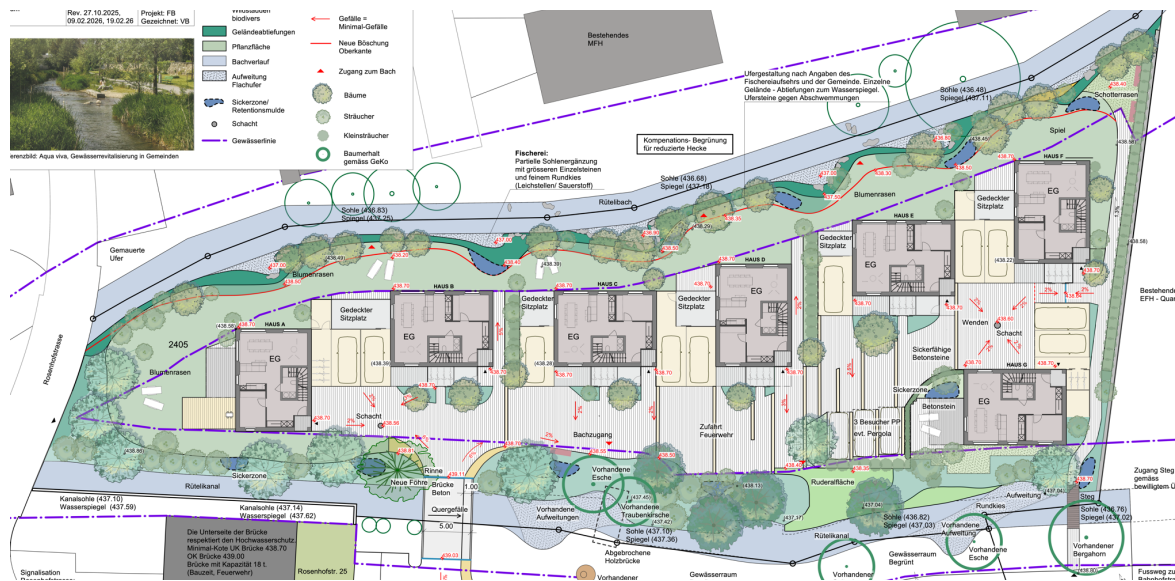


Abb. 5 Richtprojekt Umgebung, Ausschnitt

Flächenanteile Mit dem Richtprojekt werden bezogen auf die massgebliche Grundstücksfläche (Parzelle Nr. 2405 (3'637 m<sup>2</sup>), abzüglich Gewässer: 522 m<sup>2</sup> = 3'115 m<sup>2</sup>) bezogen auf die Kategorisierung und Vorgabe von Art. 9 BauR folgende Anteile erreicht:

- Oberirdisch bebaute Fläche  
Richtprojekt, mit Spielraum<sup>3</sup>: 1'090 m<sup>2</sup> / 35 %  
Vorgabe BauR: max. 40 %
- Veränderte Umgebungsfläche  
Richtprojekt: 640 m<sup>2</sup> / 21 %  
Vorgabe BauR: max. 30 %
- Unveränderte Umgebungsfläche  
Richtprojekt: 1'385 m<sup>2</sup> / 44 %  
Vorgabe BauR: min. 30 %

Damit werden die Vorgaben des BauR eingehalten bzw. klar übertroffen.

<sup>3</sup> Abmessungen Richtprojekt mit Anordnungsspielraum gemäss Baubereichen des Überbauungsplans.



- Gewässerraum** Der Rütelibach und der Rütelikanal sind integrale Bestandteile der Freiraumgestaltung. Die Uferbereiche werden ökologisch aufgewertet:
- Aufweitungen mit Laichplätzen bei niedrigem Wasserstand,
  - Einbringen von Rundkies und Einzelsteinen zur Strukturierung der Bachsohle und Verbesserung der Sauerstoffversorgung,
  - Sicherung exponierter Stellen mit Natursteinen, teilweise ergänzt durch Holzverbauungen.
- Diese Massnahmen erfolgen in Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle für Fischerei. Sie verbessern sowohl die ökologische Qualität als auch die landschaftliche Attraktivität.
- Wege** Das Fuss- und Velowegnetz bindet das Areal in alle Richtungen an. Bushaltestellen an der Kanal-, Bahnhof- und Vorderdorfstrasse stellen die ÖV-Anbindung sicher. Schulhäuser sind ohne Querung von Hauptstrassen erreichbar – ein wesentlicher Vorteil für die Schulwegsicherheit.
- Beläge und Entwässerung** Alle Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen werden mit sickerfähigen Betonsteinen ausgeführt.
- Das Oberflächenwasser wird über die Beläge und das natürliche Gefälle in Richtung Rütelikanal und Rütelibach abgeleitet; Meteorwasser von Dächern und Terrassen gelangt in Sickerzonen bzw. Retentionsmulden.
- Bepflanzung** Die Umgebungsgestaltung erfolgt naturnah mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten sowie Wildstauden. Ziel ist eine hohe Biodiversität und ökologische Aufwertung:
- Rütelikanal (Ostseite): Ergänzung durch standortgerechte Gehölze mit hohem Blüten- und Fruchtanteil zur Förderung von Vogel- und Insektenarten. Pflege und Erhalt des bestehenden Bestands sind Teil des Konzepts.
  - Rütelibach (Westseite): Pflanzgruppen aus Bäumen und Sträuchern in abwechslungsreicher Anordnung; Sichtfenster sichern die Zugänglichkeit für die Fischerei.
  - Blumenwiesen: Flächen entlang der Böschungen sichern die Nahrungsgrundlage für Bestäuber, insbesondere in den Sommermonaten.
  - Weitere Pflanzungen: Grosskroniger Einzelbaum im Bereich Wohnstrasse, Solitär bäume westlich gegenüber den MFH Sonnmatt, Sträucher entlang der Wege sowie Wildstauden, die vom Frühling bis in den Herbst blühen.



### 2.3 Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung über neue Brücke Die Erschliessung des Teilgebiets «Inseli» erfolgt für Motorfahrzeuge über die Rosenhofstrasse und eine neue Brücke, deren Bauhöhe den Hochwasserschutz berücksichtigt. Zusätzlich wird das Quartier im Norden über einen Fussweg und eine Brücke an die Rosenhofstrasse angebunden.
- Dabei werden die mit dem rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» festgelegten Erschliessungen unverändert übernommen, womit sich auch für angrenzende Liegenschaften keine Veränderungen ergeben.
- Wohnstrasse Die Wohnhäuser sind entlang einer gestalteten Wohnstrasse mit Vorplätzen erschlossen, die zugleich als Begegnungs- und Aufenthaltsraum dient. Alle Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen werden mit sickerfähigen Belägen ausgeführt, welche sowohl die Entwässerung als auch die Verkehrsberuhigung unterstützen.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in die eingeschossigen Gebäude integriert, die den Häusern zugeordnet sind und begehbare Dachgärten tragen. Auf der Nordostseite des Areals sind drei Besucherparkplätze vorgesehen. Zusätzlich steht ein bestehender Behindertenparkplatz im angrenzenden Teilgebiet «Rüteli» aufgrund eines Grundbucheintrags auch der Überbauung «Inseli» zur Verfügung.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

- Ver- und Entsorgungskonzept Das mit der Erschliessungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Marty, Ziegelbrücke, hat das Ver- und Entsorgungskonzept in Abstimmung mit den zuständigen Gemeindewerken erarbeitet. Die entsprechenden Unterlagen sind orientierender Bestandteil des Richtprojekts bzw. des Überbauungsplans.
- Siedlungsentwässerung Im Rahmen der Baueingabe wird die Siedlungsentwässerung detailliert geplant und eingereicht. Vorgesehen ist ein Trennsystem für Schmutz- und Meteorwasser. Das unverschmutzte Abwasser wird entweder vor Ort versickert oder bei Starkereignissen über Retentionsmulden teilweise in einen Vorfluter geleitet.
- unterirdische Sammelstelle Die Unterflur-Sammelstelle musste aufgrund einer Intervention der Eigentümerin der Parzelle Nr. 49 nach Norden verschoben werden. Sie ist erstellt und dient sowohl der Überbauung «Rüteli» wie auch «Inseli» und ist privat finanziert.



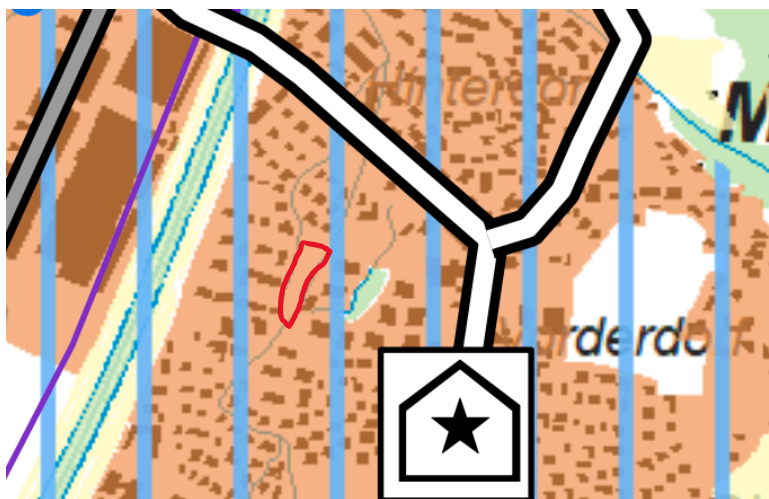
### 3 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Grundlagen und Rahmenbedingungen Im folgenden Kapitel werden Planungsgrundlagen abgehandelt, welche einen wesentlichen Zusammenhang mit der Überbauungsplan-Änderung «Rüteli - Inseli» aufweisen.

#### 3.1 Planungsgrundlagen

##### 3.1.1 Kantonaler Richtplan

Richtplankarte Das Planungsgebiet (rot) liegt innerhalb des im kantonalen Richtplan Glarus festgelegten Siedlungsgebiets (orange Fläche). Zudem befindet es sich im Positivgebiet für die Wärmenutzung aus Grundwasser (blaue Schraffur).



25058\_05A\_250919\_kantRP.png

Abb. 6 Kantonaler Richtplan 2018, Stand 17.08.2022; Revision 17.04.2025, Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

##### 3.1.2 Kommunaler Richtplan

Richtplankarte Das Planungsgebiet «Inseli» liegt im Wohn-/Mischgebiet (gelb Fläche) und ist damit dem Baugebiet zugewiesen. Die Nutzung ist primär Wohnen, ergänzt durch quartierverträgliche Dienstleistungen oder kleinere gewerbliche Nutzungen.

mögliches Etappierungsgebiet Der Richtplan weist das Gebiet als mögliches Etappierungsgebiet (grünes E) aus. Das bedeutet, dass die Entwicklung grundsätzlich in Etappen erfolgen kann, wobei jede Etappe städtebaulich, architektonisch und erschliessungstechnisch für sich funktionsfähig sein muss.



Überbauungspläne in Bearbeitung  
 Der hinweisende Eintrag «Überbauungspläne in Bearbeitung» (orange Strichlinie) im kommunalen Richtplan bezieht sich auf den rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli». Dieser war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der kommunalen Richtplanung noch in Erarbeitung.



Abb. 7 Auszug Gemeinderichtplan Nutzung, Glarus Nord, 2015

In der Richtplankarte «Erschliessung» ist auf der entlang dem Rütelikanal verlaufenden Neuen Rosenhofstrasse und Rütelistrasse ein Fuss- und Wanderweg als bestehend eingetragen. Diese Wegverbinding ist mit dem rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» gesichert und erfährt mit der vorliegenden Anpassung keine Veränderung.

Der kommunale Richtplan bildet zusammen mit der kantonalen Genehmigung die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung. Die Überbauungsplan-Änderung «Rüteli - Inseli» entspricht den Zielen und Vorgaben des kommunalen Richtplans.

### 3.1.3 Raumentwicklungs- und Baugesetz

Das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) gibt in Art. 23 die Regelungsinhalte eines Überbauungsplans vor. Dieser regelt insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung. Weiter können u.a. geregelt werden:

- Bauweise (offen / geschlossen)
- Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen
- Lage, Grösse und Abstände der Bauten und Anlagen
- Art und Mass der Nutzung der Bauten



- Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume
- Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie

### 3.1.4 Baureglement und Zonenplan

Wohnzone Ebene Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Wohnzone Ebene (WE) mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Es gelten die Nutzungs- und Baubestimmungen gemäss Art. 9 BauR:

Zonenname	Abkürzung	Artikel BauR	gemäss LSV	oberird. bebaut max.	verändert max.	unverändert min.	geschlossene Bauweise	max. Gesamtgebäuelänge	max. traufseitige Fassadenhöhe (Fh)	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross
Wohnzone Ebene	WE	Art. 13	II	40%	30%	30%	erlaubt	35 m	9 m	4 m	6 m

Abb. 8 Auszug Art. 9 BauR zur Wohnzone Ebene (WE)

Nutzungsmass und Freiflächen Art. 9 BauR gibt die Anteile der bebauten Parzellenfläche sowie die Anteile an veränderten und unveränderten Freiflächen an. Die vom Richtprojekt erreichten Anteile sind in Kapitel 2.2 aufgeführt.

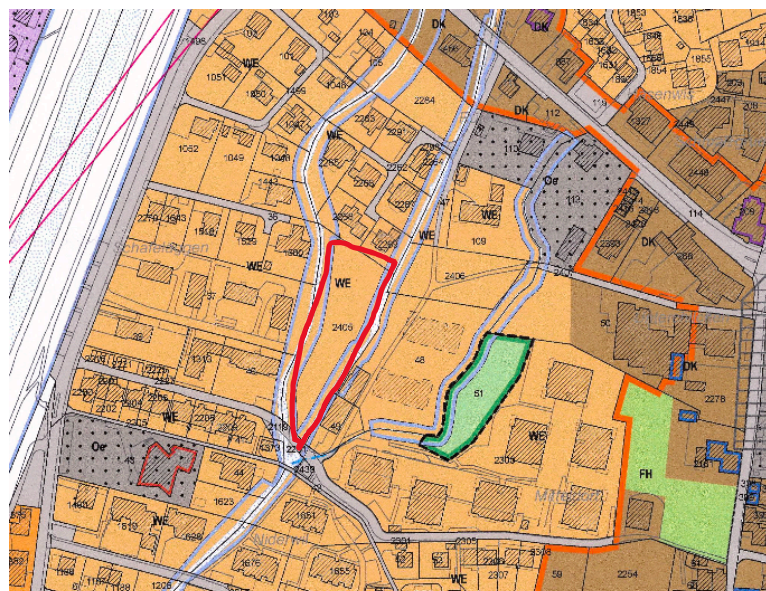


Abb. 9 Auszug Baureglement Glarus Nord vom 20. August 2024, mit dem Teilgebiet "Inseli" rot umrandet

Abweichungen mit Überbauungsplanung Wenn mit dem Überbauungsplan eine hohe ortsbauliche, gestalterische sowie ökologische Qualität erreicht wird, der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt wird und eine



energieeffiziente Bauweise erfolgt, kann gemäss Art. 60 Abs. 3 BauR die maximal veränderte Fläche zulasten der unveränderten Fläche um bis zu 10%-Punkte und die max. traufseitige Fassadenhöhe um max. 3 m erhöht werden.

**Gewässerraumzone** Das Teilgebiet «Inseli» wird beidseits von Gewässern flankiert, welche von der Gewässerraumzone überlagert sind. In dieser gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c des Gewässerschutzgesetzes des Bundes (GSchG).

### 3.2 Naturgefahren

**Gefahrenzone 3** Das Planungsgebiet liegt gemäss Naturgefahrenkarte teilweise im Bereich der geringen Gefährdung und Restgefährdung. Massgeblicher Gefahrenprozess ist das Hochwasser, ausgehend von den beiden anliegenden Bächen (Rütelibach, Rütelikanal).

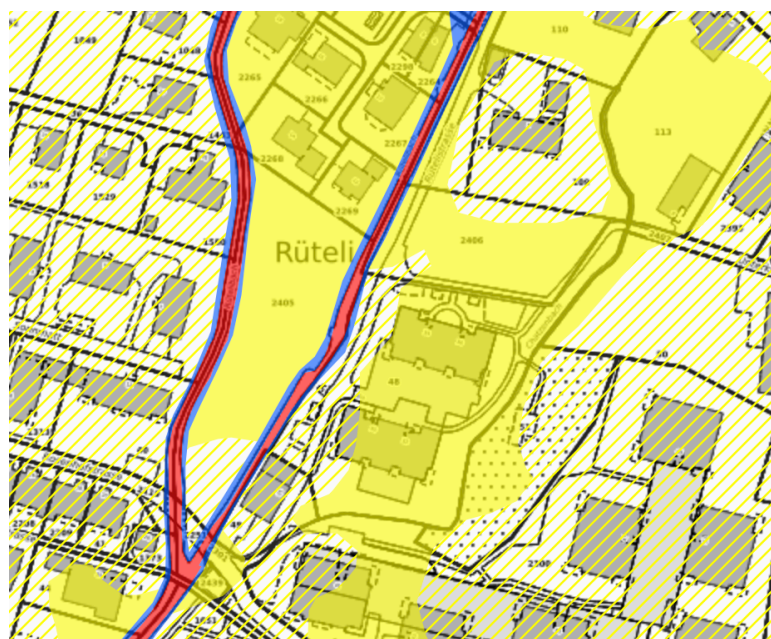


Abb. 10 Auszug Naturgefahrenkarte (map.geo.gl.ch; 03.09.25)

Für das Planungsvorhaben wurde ein Naturgefahrenbericht (Ingenieurbüro Marty, 2025) erarbeitet. Die darin empfohlenen Massnahmen wurden verbindlich im Überbauungsplan übernommen und in den Vorschriften (Art. 19 Naturgefahren) konkretisiert.

### 3.3 Umwelt

Die Liste der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte von lokaler Bedeutung führt am Rütelikanal ein Feldgehölz



(Objekt H114; Bachbegleitendes Feldgehölz aus Esche (*Fraxinus excelsior*) und Schneeball (*Viburnum opulus*)).



Abb. 11 Auszug Natur- und Landschaftsobjekte, Objekt H114: Feldgehölz

Das Feldgehölz wird mit der vorliegenden Planung – insbesondere durch die ökologische Neugestaltung des Uferbereichs – verändert werden. Ein entsprechender ökologischer Ausgleich wird vor Ort zu gewährleisten sein (vgl. Kapitel 4.1.6, Erläuterungen zu Art. 17 Abs. 3 SBV).

**Lärmschutz** Das Gebiet gehört gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) an. Auf das Teilgebiet «Inseli» wirken keine massgeblichen Lärmimmissionen ein. Der Nachweis zum mit der Überbauung entstehenden Verkehrslärm wurde mit dem rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» erbracht. Dieser umfasste auch die Fahrten ausgehend von der Bebauung des Teilgebiets «Inseli». Das Verkehrsaufkommen und der damit verbundene Lärm wurden damals bis vor Bundesgericht angefochten. Das Bundesgericht bestätigte das für die Überbauung angenommenen Verkehrsaufkommen als verträglich (BGE vom 16. Januar 2019). Da die Anzahl der Wohneinheiten und das Bauvolumen gegenüber dem rechtskräftigen Überbauungsplan nicht zunehmen, ist dieses Urteil nach wie vor als massgebend zu betrachten.

Um dies nachzuweisen wurden ein neues Lärmgutachten erstellt (Mühlebach Partner AG, 31. Juli 2025) welches die Einhaltung bestätigt.

Mit der Planung und dem Überbauungsplan sind somit keine zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen erforderlich.



## 4 REGELUNGSINHALTE PLANUNGSMITTEL

### 4.1 Vorschriften

#### 4.1.1 Allgemeine Bestimmungen (A)

Geltungsbereich /  
Ergänzendes Recht  
Art. 1

Der Überbauungsplan «Rüteli - Inseli» ersetzt für die Parzelle Nr. 2405 den rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» vom 18.01.2016. Zudem wird das Gebiet «Mathys» (Teilfläche der Parzelle Nr. 2406) aus dem Geltungsbereich entlassen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Überbauungsplans ist im Situationsplan orientierend dargestellt. Das aus diesem entlassene Gebiet «Mathys» auf der Parzelle Nr. 2406 wird verbindlich festgelegt. Der rechtskräftige Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» entfaltet dort nach Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsplan-Änderung «Rüteli - Inseli» keine Wirkung mehr und es gilt die Grundordnung gemäss Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Glarus Nord.

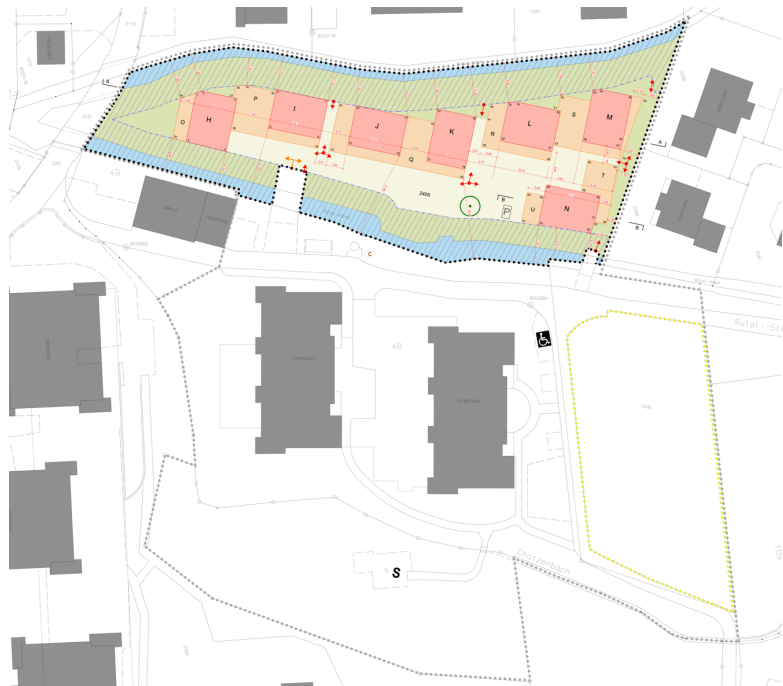


Abb. 12 Situationsplan mit dem Geltungsbereich der ÜP-Änderung (schwarz), der Entlassung aus dem Geltungsbereich (gelb) sowie orientierend dem Geltungsbereich des rechtskräftigen ÜP (grau)



Soweit die Vorschriften des Überbauungsplans keine spezifischen Regelungen enthalten, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Glarus Nord der übergeordneten Erlasse von Kanton und Bund sowie des rechtskräftigen Überbauungsplans «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli».

Bestandteile  
Art. 2 Der vorliegende Überbauungsplan-Änderung «Rüteli - Inseli» setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Situationsplan und Schnitte im Massstab 1:200
- Sonderbauvorschriften (SBV)

Richtungsweisende Bestandteile:

- Richtprojekt Bauten  
(EG, 1. OG, 2. OG, Estrich, Dachaufsicht, Ansichten und Schnitte)
- Richtprojekt Umgebung  
(Umgebungsgestaltung EG und technischem Umgebungsplan (Entwässerung, Materialisierung, Ufergestaltung, Terrassen im 1. OG, Feuerweherschliessung))

Orientierende Bestandteile:

- a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- b) Katasterplan M 1:1000 vom 22.04.2025
- c) Erschliessungskonzept vom 05.08.2025
- d) Erschliessungskonzept und Werkleitungskoordination, datiert 07.11.2025
- e) Naturgefahrennachweis, vom 06.11.2025
- f) Lärmgutachten nach LSV, vom 31.07.2025
- g) Grundbuchauszüge
- h) Modell M 1:500 zum Richtprojekt

Zweck  
Art. 3 Der Zweckartikel zur Überbauungsplan-Änderung lässt den Zweck und die Planungsziele des rechtskräftigen Überbauungsplans «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» fortbestehen und ergänzt diese in Absatz 3 für das unüberbaute Teilgebiet «Inseli».

#### 4.1.2 Bau- und Nutzungsvorschriften (B)

Baubereiche  
Art. 4 Die Baubereiche sind auf das Richtprojekt abgestimmt und sichern damit die Stellung und Gliederung sowie zusammen mit Art. 6 SBV die unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude. Die Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung von Gebäuden, d.H. auf die Baubereichsgrenzen darf gebaut werden



und die Übertagungen gemäss Art. 29 BauR sind zulässig. An den betreffenden Fassadenseiten bleiben allfällige Einschränkungen gemäss der Gewässerraumzone bzw. der Gewässerschutzgesetzgebung vorbehalten.

Nur in Hauptbaubereichen sind auch unterirdische Bauten zulässig. Damit werden allfällige Untergeschosse begrenzt und grössere bzw. längere unterirdische Bauten werden verhindert. Das Richtprojekt sieht keine Untergeschosse vor. Die Regelung stellt dennoch sicher, dass bei spezifischem Bedarf solche erstellt werden könnten.

Die Hauptbaubereiche sind für jeweils ein Einfamilienhaus bestimmt, welches jeweils eine Einliegerwohnung umfassen darf.

In den Baubereichen für eingeschossige Gebäude ist die traufseitige Fassadenhöhe gemäss der Schnittdarstellung im Situationsplan mit Schnitten 1:200 sowie gemäss Art. 6 SBV auf maximal 4.00 m begrenzt. Dieses Mehrmass (gegenüber 3.30 m Fassadenhöhe für untergeordnete Baukörper gemäss Art. 23 BauR) lässt auf den Dachterrassen die fassadenbündige Anordnung von Pflanztrögen, Brüstungen oder Geländer zu. Das Mass von 4.00 m entspricht zudem der für Kleinbauten gemäss Art. 24 BauR zulässigen Gesamthöhe. Die gemäss Richtprojekt in diesen Baubereichen vorgesehenen Gebäude weisen den Charakter von untergeordneten Baukörpern (An- und Nebenbauten) gemäss Art. 23 BauR auf. Jedoch erfüllen sie baurechtlich weder die Anforderungen für untergeordnete Baukörper noch für Kleinbauten (Art. 24 BauR / Art. 33 BauV), weshalb sie baurechtlich als Gebäude (Art. 32 BauV) zu klassieren sind.

Die durch die Baubereiche in ihrer maximalen Ausdehnung begrenzten Gebäude sind zusammenhängend. Die Gebäudelänge würde sich daher gemäss Art. 42 Abs. 2 BauV aus einer Kumulation der einzelnen Gebäudelängen berechnen. Um die Gebäude gemäss Richtprojekt realisieren zu können, werden die eingeschossigen Gebäude bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Abstände  
Art. 5 Innerhalb Überbauungsplangebiets kommen keine Gebäudeabstände zu Anwendung. Dies gilt auch über Baubereichsgrenzen hinausgehend sowie bei allfälligen späteren Parzellenausscheidungen für einzelne Gebäude.

Die Gebäude in den Baubereichen für eingeschossige Baubereiche haben den Charakter von untergeordneten Baukörpern gemäss Art. 23 BauR. Sie erfüllen jedoch aufgrund der Grundfläche die Anforderungen nicht, sollen jedoch hinsichtlich



Grenzabständen gleich behandelt werden (reduzierter Grenzabstand von 1.50 m gemäss Art. 26 Abs. 2 BauR).

- Geschosse und Höhen  
Art. 6
- Für die Hauptbaubereiche sowie die Baubereiche für eingeschossige Gebäude werden jeweils die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen und die maximale Anzahl Geschosse vorgegeben. In Hauptbaubereichen ist ein Dachgeschoss im Sinne des Dachvolumens gemäss Art. 28 BauR zulässig. In den Baubereichen für eingeschossige Gebäude ist kein Dachvolumen zulässig (Dachabschluss als Terrasse mit naturnaher Begrünung (vgl. Art. 10 Abs. 4 SBV) und der Möglichkeit von fassadenbündigen Pflanztrögen oder Brüstungen bis maximal 4.00 m Fassadenhöhe).

Mit dieser Differenzierung der Höhen und Geschossigkeit wird die die Staffelung der Gebäudevolumen und damit die gute Eingliederung in das umliegende Siedlungsgefüge und das Ortsbild von Mollis sichergestellt. Die gemäss den Baubereichen maximal oberirdisch bebaute Fläche (Art. 9 BauR; für die Wohnzone Ebene max. 40 %) wird festgelegt. Sie beträgt mit insgesamt 950 m<sup>2</sup> lediglich 30 % und liegt damit klar tiefer als der im BauR vorgegebene Maximalwert.

Die traufseitige Fassadenhöhe wird ab der Kote von 438.70 m.ü.M. gemessen. Dieses Mass entspricht der in Art. 19 SBV vorgegebenen minimalen Kote für die Erdgeschosse.

- Dachform  
Art. 7
- Die Dachform für die Hauptbaubereiche gemäss Richtprojekt ist als Satteldach vorgegeben. Dies gewährleistet die Einordnung in das gewachsene Ortsbild von Mollis.
- Etappierung  
Art. 8
- Die Bebauung kann in Etappen erfolgen. Jede Teiletappe muss jedoch für sich architektonisch, funktional und freiräumlich abgeschlossen sein. So wird eine qualitativ hochwertige Entwicklung auch bei schrittweiser Realisierung gesichert.

#### 4.1.3 Gestaltung (C)

- Gestaltungsgrundsätze und  
Richtprojekt  
Art. 9
- Alle Gebäude, Anlagen und Freiräume sind auf eine besonders gute Gesamtwirkung auszurichten. Das Richtprojekt entspricht diesem Gestaltungsgrundsatz und stellt daher die Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren dar.
- Gebäudegestaltung  
Art. 10
- Die für den Ausdruck und die Einordnung der Gebäude wesentlichen Gestaltungs- und Materialisierungselemente der Fassaden und Dachflächen aus dem Richtprojekt werden in die Sonderbauvorschriften aufgenommen.

Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude werden als Dachterrassen genutzt. Sie müssen zu mindestens 40 %



naturnah, mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen begrünt sein (vgl. auch generelle Anforderungen an Begrünung in Art. 17 SBV). Dies kann insbesondere durch Begrünungen in Pflanztrögen erfolgen, welche gleichzeitig den Abschluss bzw. die Absturzsicherung der Terrasse bilden.

Photovoltaikanlagen sind in die Architektur zu integrieren, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. Bezüglich der Materialisierung kann es dadurch zu Abweichungen von den vorgeannten Gestaltungsvorgaben kommen. Die besonders gute Gesamtwirkung muss dabei gewahrt bleiben.

Der Nachweis im Baubewilligungsverfahren erfolgt anhand eines Farb- und Materialisierungskonzepts.

Umgebungsgestaltung  
Art. 11

Die Umgebungsgestaltung ist durch den Bereich Wohnstrasse sowie den Grünbereich definiert. Die Vorgaben zu den dabei zu verwendenden Pflanzen ist separat in Art. 17 SBV geregelt.

Im Bereich Wohnstrasse sind ausschliesslich sickerfähige Materialien zu verwenden – so insbesondere Betonsteine, welche auch den verkehrlichen Belastungen sowie auch den Anforderungen an eine Spielfläche gerecht werden.

Als gestalterisches, raumwirksames Element ist an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle ein grosskroniger Baum zu pflanzen.

Der Grünbereich umfasst die begrünteten Umgebungsflächen einschliesslich der Ufer von Rütelibach und Rütelikanal. Die Fusswege für die Bewohnerschaft sind mit sickerfähigen Materialien zu gestalten. Reine Steingärten und Schottersteinflächen sind nicht zulässig. Befestigte und so allfällig nicht sickerfähige Beläge sind nur in den Ausrundungen am Anschluss der Brücke zulässig. Diese müssen aufgrund der verkehrlichen Anforderungen (Kurvenradien / Schleppkurven) befahrbar sein – auch innerhalb der ausgeschiedenen Gewässerraumzone.

Ein wesentlicher Teil des Grünbereichs liegt innerhalb der Gewässerraumzone, für welche die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung zur Anwendung kommen. In diesem Bereich sind umfangreiche Begrünungen Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Die Gestaltung ist naturnah und berücksichtigt die Anforderungen der Gewässer (Fischerei, Ökologie, Hochwasserschutz, Erosion). Bestehende Bäume und Hecken werden geschont. Das Richtprojekt dient dabei als klare Absicht und fortgeschrittener Qualitätsmassstab.

Die definitive Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren insbesondere hinsichtlich der Anforderungen des Gewässers zu



überprüfen sein. Dazu ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Auf Stufe Überbauungsplan können noch keine weiteren Festlegungen zu Baumstandorten vorgenommen werden. Zusammen mit Art. 18 SBV zur Bepflanzung bleibt dennoch gewährleistet, dass die Freiraumqualität die gute Gestaltung des Richtprojekts aufweist und ökologische Aspekte berücksichtigt werden.

#### 4.1.4 Energie und Nachhaltigkeit (D)

Energiestandard  
Art. 12 Die kommunale Energieplanung stellt den Rahmen für die energetischen Anforderungen an die Gebäude dar. So ist der Energiebedarf für die Heizung und das Warmwasser vollständig durch erneuerbare Energien zu speisen. Mit einer über die Grundanforderungen hinausgehenden Wärmedämmung der Gebäudehülle kann ein untergeordneter Anteil an allfälligen nicht-erneuerbaren Energiequellen kompensiert werden.

Es sind Photovoltaikanlagen mit mindestens 10 W/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche vorgeschrieben. Damit werden die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung übertroffen.

Als Quelle für die erneuerbare Energie wird bezogen auf die kommunale Energieplanung eine Kaskade vorgegeben. Prioritär ist ein Anschluss an ein Fernwärmenetz (Kehrrichtverbrennungsanlage KVA oder andere), sofern dieses zum Zeitpunkt der Projektierung zur Verfügung steht. Ist dies nicht gegeben, ist die Wärmeerzeugung mittels Grundwasserwärmenutzung vorzusehen.

Abweichend davon dazu können auch andere erneuerbare Energiequellen wie Luft-Wasserwärmepumpen, Holz (Schnitzel, Pellets) oder weitere vorgesehen. Dies setzt voraus, dass im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die ökologischen und energetischen Zielsetzungen in mindestens gleichwertiger Weise erfüllt werden. In dieser Bilanzierung sind nebst der Effizienz im Betrieb auch die Aufwände für die Herstellung bzw. Erstellung der jeweiligen Anlage (bspw. Bohrungen, Leitungen, Lageraum, technische Anlagen) sowie der Unterhalt zu berücksichtigen. Dies ist im Sinne einer langfristig möglichst effizienten Bereitstellung der Energie gemäss der kommunalen Energieplanung.

Wird im Planungsgebiet ein wesentlicher Wärmeüberschuss erreicht, so wäre dieser nach Möglichkeit in ein Fernwärmenetz einzuspeisen. Es ist jedoch derzeit nicht vorgesehen, einen entsprechenden Überschuss zu produzieren.



Gebäudehülle und Material  
Art. 13 Es sind nachhaltige Materialien einzusetzen. Stark wärmespeichernde Oberflächen sind zu vermeiden, um lokale Überhitzung zu verhindern. Nicht mitgemeint sind in die Fassade und Dachfläche integrierte PV-Elemente.

#### 4.1.5 Verkehr und Erschliessung (E)

Erschliessung  
Art. 14 Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und zu Fuss Gehende erfolgt gemäss Situationsplan über die neue Brücke über den Rütelikanal. Ergänzend gibt es für zu Fuss Gehende weiter nördlich eine zweite Brücke über den Rütelikanal. Damit wird eine klare und gesicherte Anbindung gewährleistet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschliessung (Brücken über den Rütelikanal) wurden bereits mit dem rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» geschaffen und werden von der vorliegenden Überbauungsplan-Änderung nicht tangiert und bleiben unverändert bestehen.

Die privaten Erschliessungswege für die Bewohnenden sind zwischen dem im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten sicherzustellen.

Abstellplätze Motorfahrzeuge  
Art. 15 Für Motorfahrzeuge gelten die kommunalen Richtlinien gemäss Vollzugshilfe «Parkieren in der Überbauungsplanung». Die Berechnung wurde bezogen auf das Richtprojekt vorgenommen. Dabei wurde die maximal mögliche Anzahl Wohneinheiten (7 EFH, 7 Einliegerwohnungen) und der zugewiesene Standorttyp C (50-80 % des Richtwerts) als Grundlage verwendet.

	Minimum		Maximum	
Anzahl Abstellplätze für Bewohnende	$14 \times 1 \times 50 \% =$	7.0	$14 \times 1 \times 80 \% =$	11.2
Anzahl Abstellplätze für Besuchende	$14 \times 0.1 \times 50 \% =$	0.7	$14 \times 0.1 \times 80 \% =$	1.12
Total, ungerundet		7.7		12.32
<b>Tota Abstellplätze, aufgerundet</b>		<b>8</b>		<b>13</b>

Tab. 1 Berechnung Abstellplätze Motorfahrzeuge

Der Überbauungsplan begrenzt auf diese Berechnung bezogen die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf maximal 13. Diese Anzahl darf unterschritten werden. Für Besuchende dürfen davon maximal 3 Abstellplätze vorgesehen werden.



Die Abstellplätze für die Bewohnenden sind in den Gebäuden unterzubringen. Bezüglich der Elektromobilität sind Vorgaben des einschlägigen SIA-Merkblatts 2060 einzuhalten.

Abstellplätze Velos, Motorräder und Geräte  
Art. 16

Die Veloabstellplätze sind nach Norm SN 40 065 zu bemessen. Für die Velos und E-Bikes sowie auch für Motorräder, Veloanhänger, Kinderwagen und weitere fahrzeugähnliche Geräte sind in den Gebäuden ausreichend und gut zugängliche Räume vorzusehen. Das Richtprojekt zeigt diese je Gebäude auf. Auch können die Abstellräume für die Motorfahrzeuge gewisse zusätzliche Funktionen übernehmen.

#### 4.1.6 Umwelt und Ökologie (F)

Bepflanzung und ökologischer Ausgleich  
Art. 17

Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Neupflanzung von invasiven und potenziell invasiven Neophyten ist verboten.

Für Veränderungen an dem in der Liste der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte von lokaler Bedeutung geführte Feldgehölz (Objekt H114; Bachbegleitendes Feldgehölz) muss vor Ort ökologischer Ausgleich in Form von einheimischen und standortgerechten Pflanzen geleistet werden. Dieser Ausgleich wird – soweit notwendig – im Rahmen der vorgesehenen Gewässerrevitalisierung vorzunehmen sein und leistet einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Qualität des Freiraums.

Entwässerung  
Art. 18

Die Entwässerung hat gemäss den Vorgaben des GEP zu erfolgen. Die Versickerung hat dabei Priorität und ist vorliegend aufgrund der bekannten geologischen Verhältnisse machbar. Die verlangten sickerfähigen Beläge ermöglichen dies. Für stärkere oder länger andauernde Niederschlagsereignisse sind zusätzlich Sickerzonen / Retentionsmulden vorzusehen. Überschuss darf dabei in die Gewässer abgeleitet werden. Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Entwässerungsprojekt vorzulegen. Damit wird der Gewässerschutz gewährleistet.

Naturgefahren  
Art. 19

Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe (OK Fertigboden) ist auf mindestens 438.70 m ü. M. festgelegt. Diese Festsetzung dient dem Hochwasserschutz und stellt sicher, dass die Erdgeschosse der Bauten bei 300-jährlichen (HQ 300, inkl. Freibord) Überflutungsereignissen geschützt sind. Untergeschosse sind keine vorgesehen. Würden solche erstellt, wäre ein ergänzter Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



#### 4.1.7 Schlussbestimmungen (G)

Inkraftsetzung Art. 20	Der Überbauungsplan ist durch den Gemeinderat Glarus Nord zu beschliessen und tritt nach Genehmigung durch das kantonale Departement Bau und Umwelt in Kraft.
Ausnahmen Art. 21	Sofern diese zu einer gesamthaft besseren Lösung führen, kann der Gemeinderat Glarus Nord Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften bewilligen.

### 4.2 Abweichungen

#### 4.2.1 Abweichungen Regelbauweise

Die Überbauungsplanänderung sieht gegenüber der geltenden Regelbauweise in der Wohnzone Ebene (WE) nachfolgende abweichende Regelungen vor:

Nicht-Anrechenbarkeit eingeschossige Gebäude zur Gebäudelänge	Das Richtprojekt sieht eine Stellung der einzelnen mehr- und eingeschossigen Gebäude zueinander vor, die unter Anwendung von Art. 9 Baureglement bzw. Art. 42 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV) eine Kumulation der einzelnen Gebäudelängen verlangen würde. Damit Bauvorhaben gemäss das Richtprojekt bzw. Überbauungsplans bewilligt werden können, wird in Art. 4 Abs. 3 SBV die Bemessungsweise der Gebäudelänge präzisiert. So sind eingeschossige Gebäude / Gebäudeteile nicht zur Gebäudelänge anzurechnen. Die geschlossene Bauweise ist in der Wohnzone Ebene (WE) ohnehin erlaubt. Die Abweichung kann daher als im Sinne der Zonenbestimmungen betrachtet werden und tangiert aufgrund der Höhenstaffelung der Gebäude keine nachbarlichen Interessen. Die Begrenzung der Gebäudelängen und der Kubatur erfolgt gemäss dem im Situationsplan festgelegten Hauptbaubereichen und Baubereichen für eingeschossige Gebäude.
Reduzierte Grenzabstand für eingeschossige Gebäude	Die mehrgeschossigen Gebäude weisen den regulären Grenzabstand von 4.00 m auf. Die eingeschossigen Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.00 m halten einen Grenzabstand von mindestens 1.50 m ein. Da es sich baurechtlich aufgrund der Grundfläche sowie der Fassadenhöhe nicht um untergeordnete Baukörper gemäss Art. 23 BauR handelt, muss der reduzierte Grenzabstand von 1.50 m in Art. 5 Abs. 2 SBV geregelt werden.



#### 4.2.2 Abweichungen vom rechtskräftigen ÜP

Mit der vorliegenden Überbauungsplan-Änderung wird in folgenden Regelungen vom rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» abgewichen:

Abgrenzung der Baubereiche	Projektspezifischer Abgrenzung der Baubereiche (Art. 4 SBV) anstelle der bisherigen beiden grossflächigen Baubereiche. Die neue Abgrenzung ist spezifisch auf das vorliegende Richtprojekt ausgelegt. Die Abgrenzung der bisherigen Baubereiche erfolgte in der Absicht, zwei grössere Baukörper zu erstellen, welche mit Spielraum innerhalb der Baubereichsfläche Platz finden würden.
Gebäuelänge und reduzierter Grenzabstand für eingeschossige Gebäude	Siehe Kap. 4.2.1: Abweichung von der Grundordnung, für welche es aufgrund der damaligen Projektideen keinen Anlass zur Festlegung im Überbauungsplan gab.

### 4.3 Ausgleich Planungsmehrwert

#### 4.3.1 Gesetzliche Grundlage

Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	Das kantonale Gesetz über die Raumentwicklung und das Baurecht (RBG) verpflichtet die Gemeinden in Art. 33b Abs. 2 lit. b, bei durch raumplanerische Massnahmen wie Sondernutzungsplanungen geschaffenen Mehrwerten eine Abgabe von mindestens 20 % zu erheben (Art. 33e RBG). Die Gemeinde Glarus Nord definiert darauf gestützt die Abgabe bei diesen 20 % (Art. 8 BauR).
Genehmigungsvoraussetzung	Die Regelung zum Planungsmehrwert ist Voraussetzung für die kantonale Genehmigung des Überbauungsplans.

#### 4.3.2 Ersteinschätzung Planungsmehrwert

Mit der vorliegenden Änderung des Überbauungsplans entstehen weder gegenüber den geltenden Bestimmungen der Regelbauweise in der Wohnzone Ebene noch gegenüber dem rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» auszugleichenden Planungsmehrwerte. Insbesondere werden mit der Planung keine zusätzlichen Geschosse oder Geschoss- bzw. Nutzflächen ermöglicht. Unter Einhaltung der Regelungen des rechtskräftigen Überbauungsplans wären Mehrfamilienhäuser mit einer insgesamt grösseren Geschossfläche möglich. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Mehrwertabgabe fällig wird.

Die entsprechend erforderlichen Schritte werden durch die Gemeinde im weiteren Prozess zu bestimmen sein.



## 5 VERFAHREN

### 5.1 Bisheriger Planungsschritte

Ausarbeitung Richtprojekt, Beurteilung durch GeKo Mit der Ausarbeitung des neuen Richtprojekts als Grundlage für die vorliegende Überbauungsplananpassung wurde anfangs 2023 begonnen. Die Richtprojektentwürfe wurden am 08.06.2023 und am 11.01.2024 der Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus Nord vorgestellt. Die dabei angebrachten Empfehlungen und Hinweise sind in das Richtprojekt aufgenommen worden bzw. deren Sicherstellung erfolgt mit dem Überbauungsplan. Die Beratung durch die Gestaltungskommission ist damit abgeschlossen.

Beratung ÜP-Entwurf mit Gemeinde Der Überbauungsplanentwurf ist am 12.12.2024 mit Vertreter:innen der Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde besprochen worden. Die Dokumente sind im Anschluss zur Prüfung eingereicht worden. Die in den Rückmeldungen der Abteilung Bau und Umwelt angebrachten wichtigen Hinweise (E-Mails Abteilungsleiter M. Fischli vom 17.12.2025 und vom 13.03.2025) wurden aufgenommen. Eine vollständige Prüfung konnte dabei noch nicht vorgenommen werden, da die Planungsdokumente noch einer strukturellen / raumplanerischen Überarbeitung unterzogen werden mussten.

Diese Überarbeitung und Vervollständigung wurde nach einer weiteren Besprechung mit Abteilungsleiter M. Fischli vom 14.08.2025 sowie der Stellungnahme vom 02.02.2026 vorgenommen.

### 5.2 Weiterer Verfahrensablauf

Planungsschritte Bis zur Inkraftsetzung des Überbauungsplans sind die folgenden Planungsschritte vorgesehen:

Was	Wann
Prüfung durch Gemeinde, Abteilung Bau und Umwelt	November 2025 bis Anfang Februar 2026
Eingabe bereinigte Planungsdokumente bei Gemeinde	Mitte März 2026



Beratung GeKo; Gemeinderat Beratung und Freigabe der Planungs- dokumente zhd. der kantonalen Vorprüfung.	Mitte März bis Mitte April 2026
Kantonale Vorprüfung (ca. 3 Monate)	Ende April bis ca. Juli 2026
Bereinigungen gemäss kantonaler Vorprüfung Eingabe bei Gemeinde	August / Sep- tember 2026
Gemeinderat: Freigabe zur Mitwirkung und öffentli- chen Auflage (parallel vorgesehen)	Anfangs Okto- ber 2026
Öffentliche Auflage (Art. 25 RBG; 30 Tage) und Mit- wirkung (Art. 7 RBG)	Oktober / No- vember 2026
Behandlung allfälliger Einsprachen	offen
Gemeinderat: Entscheid Einsprachen und Planer- lass; Erlass untersteht dem fakultativen Referendum	
Einreichung zur Genehmigung	
Genehmigung durch Departement	

Tab. 2 Planungsablauf

### 5.3 Kantonale Vorprüfung

Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.

### 5.4 Mitwirkungsaufgabe nach Art. 7 RBG

Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.

### 5.5 Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG

Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.

### 5.6 Einsprachen nach Art. 26 RBG

Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.



## 6 SCHLUSSFOLGERUNGEN

### 6.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Die Regelungen der Überbauungsplan-Änderung stehen im Einklang mit den übergeordneten Rechtsgrundlagen zur Raumplanung, zur Gewässer- und Hochwassersicherheit sowie zum Natur- und Landschaftsschutz. Insbesondere stimmt er auch mit den Vorgaben und Zielen der kantonalen und kommunalen Richtplanung überein.

### 6.2 Abweichungen zielführend

Die ausgewiesenen Abweichungen von der geltenden kommunalen Grundordnung bzw. vom rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» sind durch das Richtprojekt begründet, welches zu der geforderten besonders guten Gesamtwirkung führt. Die Integration der Bebauung in das Ortsbild sowie die wesentlichen Gestalterischen Anforderungen sind mit den Regelungen des ÜP sichergestellt.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Ökologisch führt die Planung zu einer haushälterischen Bodennutzung, da bestehende Potenziale im Baugebiet gezielt aktiviert und verdichtet werden. Landschaftliche Qualitäten und schützenswerte Objekte werden berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Siedlungsqualität

Sozial und wirtschaftlich stärkt die Planung die Standortattraktivität. Sie ermöglicht zeitgemässe Wohnnutzungen und unterstützt die langfristige Entwicklung innerhalb der Gemeinde.

### 6.3 Fazit

Die vorliegende Planung und die darin vorgesehenen Regelungen sind so ausgelegt, dass sowohl die kommunalen als auch die übergeordneten Zielsetzungen erreicht werden können, eine qualitätsvolle und rationelle Bebauung, Nutzung und Erschliessung des Areals sichergestellt wird und stufengerecht der Schutz der Bauten vor Hochwasser sichergestellt werden kann.



## VERZEICHNIS

### Anhang

- Richtprojekt Bauten, 23.02.2026  
(EG, 1. OG, 2. OG, Estrich, Dachaufsicht, Ansichten und Schnitte)
- Richtprojekt Umgebung, 19.02.2026  
(Umgebungsgestaltung Erdgeschoss und technischem Umgebungsplan (Entwässerung, Materialisierung, Ufergestaltung, Terrassen im 1. OG, Feuerweherschliessung))

### Beilagen

- a) Planungsbericht (vorliegend)
- b) Katasterplan M 1:1000 vom 22.04.2025
- c) Erschliessungskonzept vom 05.08.2025
- d) Erschliessungskonzept und Werkleitungskoordination, datiert 07.11.2025
- e) Naturgefahrennachweis, vom 06.11.2025
- f) Lärmgutachten nach LSV, vom 31.07.2025
- g) Grundbuchauszüge
- h) Modell M 1:500 zum Richtprojekt