Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Glarus

Stand Vorprüfung und freiwillige Mitwirkung, 28. April 2015

Bearbeitung

Beat Suter	*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA*
Jasmin Klein	*BSc FH in Raumplanung*
Martin Kaeslin	*Landschaftsarchitekt HTL, Raumplaner NDS/HTL*
Andrea Schuppli	*BSc in Raumplanung FH,* *dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH*

Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
5201 Brugg

T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Foto Ortsteil Glarus (Quelle: Metron AG)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Gemeinderates 6

Das Wichtigste in Kürze 7

1 Planungsgegenstand und Ziele 11

1.1 Anlass 11
1.2 Bestandteile der Vorlage 11
1.3 Zielsetzung 12

2 Planungsablauf und Projektorganisation 13

2.1 Ablauf des Planungsverfahrens 13
2.2 Projektorganisation 14

3 Ausgangslage, Rahmenbedingungen 16

3.1 Bund, Kanton und Region 16
3.1.1 Kantonaler Richtplan 16
3.1.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege 17
3.1.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr 18
3.1.4 Weitere kantonale Grundlagen 18
3.2 Gemeinde 19
3.2.1 Räumliches Leitbild der Gemeinde Glarus 19
3.2.2 Kommunaler Richtplan der Gemeinde Glarus 20
3.2.3 Weitere kommunale Grundlagen 21
3.2.4 Kapazitätsnachweis Zonenplan rechtskräftig 21

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten 25

4.1 Änderungen Zonenplan Siedlung 25
4.1.1 Generelle Aussagen 25
4.1.2 Einzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan 26
4.1.3 Weitere Einzonungen 31
4.1.4 Auszonungen 32
4.1.5 Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan 35
4.1.6 Umzonungen aufgrund privater Begehren 55
4.1.7 Überlagernde Festlegungen 59
4.2 Kapazitätsnachweis Zonenplan Entwurf 61
4.3 Änderungen Zonenplan Landschaft 64
4.3.1 Generelle Aussagen 64
4.3.2 Änderungen der Grundnutzung gestützt auf den kommunalen Richtplan 64
4.3.3 Weitere Änderungen der Grundnutzung 66

4.3.4 Änderungen der überlagernden Festlegungen 71
4.4 Änderungen der Bauordnung 89
4.4.1 Grundsätze 89
4.4.2 Struktur 89
4.4.3 Materielle Änderungen der Bauordnung 90

5 Interessenabwägung 99

5.1 Bauzonen 99
5.2 Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität 100
5.3 Landwirtschaftszonen / Schutzzonen 100

6 Schlussfolgerung 101

6.1 Fazit gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung 101
6.2 Fazit gemäss den Zielen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 101

Anhang 102

Abkürzungen

RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
NHG	Eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
NHV	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nat. Bedeutung
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
GV	Gemeindeversammlung
GR	Gemeinderat
BK	Baukommission
GeKo	Gestaltungskommission
PL	Projektleitung
PK	Planungskommission
KNHK	Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht

Vorwort des Gemeinderates

Ausgelöst durch die Gemeindefusion wurde im Jahr 2011 die Gesamtrevision der Ortsplanung gestartet. Als erster Meilenstein konnte im März 2013 durch die Gemeindeversammlung die kommunale Richtplanung erlassen werden. Nun liegt, gestützt auf die kommunale Richtplanung, mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der zweite Meilenstein der Ortsplanung vor.

Das vorliegende Dossier der Nutzungsplanung wurde in einem intensiven Bearbeitungsprozess - begleitet durch eine breit abgestützte und engagierte Planungskommission - erarbeitet. Der Gemeinderat wurde als Auftraggeber im Verlaufe des bisherigen Prozesses zur Nutzungsplanung immer wieder mit einbezogen. Verschiedene Zwischenentscheide oblagen dem Gemeinderat. Am 16. April 2015 hat der Gemeinderat den aktuellen Planungsstand und die dazu vorliegenden Unterlagen für die kantonale Vorprüfung und die freiwillige, öffentliche Mitwirkung freigegeben. Somit wird die Fusion der vier ehemaligen Gemeinden Ennenda, Netstal, Riedern und Glarus auch raumplanerisch immer konkreter. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass die Nutzungsplanung möglichst zeitnah genehmigt werden kann, damit die Gemeinde Glarus wieder voll handlungsfähig ist. Während des Richtplanverfahrens sowie auch während der Erarbeitung der Nutzungplanung wurde weder gemeindeeigenes Land verkauft oder privates Land gekauft, noch wurden an gemeindeeigenen Liegenschaften grössere Sanierungen vorgenommen. Vielmehr war es dem Gemeinderat wichtig, diese Planungen mit dem neuen, grösseren Perimeter zuerst abzuschliessen, um anschliessend die richtigen Entscheide für die ganze Gemeinde zu fällen.

Die vorliegende Nutzungsplanung und die zahlreichen weiteren Planungen sind sehr umfangreich und werden alle Glarnerinnen und Glarner fordern. Insbesondere deshalb hofft der Gemeinderat, dass sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit der Nutzungsplanung auseinandersetzen und sich einbringen werden. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die vorliegenden Unterlagen sowie die geplanten Öffentlichkeitsarbeiten wesentlich dazu beitragen werden, den bevorstehenden Prozess der Bereinigung und der Genehmigung gut und fair abhandeln zu können. Nun, wo es in die Details geht und parzellenscharf wird, darf jedoch das gross Ganze nicht aus den Augen verloren werden. Die Nutzungsplanung ist auf dem breit abgestützten und demokratisch legitimierten Richtplan aufgebaut. Dieses behördenverbindliche Planungsinstrument kann dazu beitragen, immer wieder diese übergeordnete und gesamthafte Sicht einzunehmen.

Die Gemeinde Glarus soll sich möglichst so weiterentwickeln, dass sich alle Glarnerinnen und Glarner, aber auch mögliche Zuzüger wohlfühlen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass dieses Ziel mit dieser Vorlage erreicht wird.

Der Gemeinderat dankt allen Beteiligten für die grosse bisherige Arbeit, insbesondere der Projektleitung unter dem Vorsitz von Marcel Peter, Mitglied der GL und HAL Bau und Umwelt und der Planungskommission unter dem Vorsitz von GR Christian Büttiker, Ressortvorsteher Planung und Bau.

Ihr Gemeinderat Glarus

Das Wichtigste in Kürze

Von der Richtplanung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Gestützt auf das neue kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010 und die neue Bauverordnung vom 23. Februar 2011 sind die Gemeinden verpflichtet, erstmals einen kommunalen Richtplan zu erlassen und darauf abgestützt ihre bestehenden Nutzungsplanungen und Bauordnungen mit einer Frist von 5 Jahren anzupassen (Art. 85 und 86, RBG). Die Gemeinde Glarus hat in einem ersten Schritt den neuen kommunalen Richtplan am 22. März 2013 durch die Gemeindeversammlung erlassen. Am 20. November 2013 wurde dieser durch das Departement Bau- und Umwelt genehmigt. Der Richtplan Siedlung, Landschaft und Verkehr dient als behördenverbindliche Vorgabe für die vorliegende Nutzungsplanung, bestehend aus revidiertem Zonenplan und Bauordnung.

Wichtige Grundlagen und berücksichtigte kommunale Planungen

Als Grundlage für die Nutzungsplanung wurden verschiedene wichtige Grundlagen und Planungen durch die Gemeinde aufgearbeitet.

Mit der neuen *Schulraumplanung* und dem *Gemeindesportanlagenkonzept* wurde der Zustand und der Bedarf bei diesen öffentlichen Anlagen fundiert abgeklärt. Die Ergebnisse flossen in die Revision der Nutzungsplanung bei den *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen* sowie den *Sport- und Intensiverholungszonen* ein. Mit der *Gewässerraumfestlegung* wurden die verbindlichen Vorgaben des neuen eidg. Gewässerschutzgesetzes umgesetzt und entsprechende neue *Gewässerraumzonen* im Zonenplan festgelegt. Das laufende *Hochwasserschutzprojekt Linth* erforderte die Festlegung von *Grünzonen und Gewässerraumzonen entlang der Linth*. Mit der Waldfeststellung wurden die Wäldränder entlang der Bauzonen festgelegt. Die *Waldfeststellung* wird zusammen mit der Nutzungsplanung aufgelegt, das Verfahren richtet sich nach Art. 9 des kantonalen Waldgesetzes. Erstmals wurde gestützt auf das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz für das ganze Gemeindegebiet ein nach einheitlichen Kriterien aufgebautes *Natur- und Landschaftsverzeichnis* erarbeitet. Dieses neue Verzeichnis fand seine Umsetzung im Zonenplan in den verschiedenen *Schutzzonen und Natur- und Landschaftsobjekten*. Schliesslich erfolgten verschiedene mit dem kantonalen und kommunalen Richtplan abgestimmte projektbezogene *Abbau- und Deponieplanungen*, welche im Zonenplan in den *Abbauzonen und Deponiezonen* ihren Niederschlag gefunden haben.

Diese Grundlagen liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Die wesentlichen Informationen sind im vorliegenden Planungsbericht aufgenommen.

Siedlungsentwicklung nach innen mit hoher Qualität

Ein wichtiges Ziel des Richtplans und der nun vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen unter gleichzeitiger Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität. Die wesentlichen Elemente der Innenentwicklung in der Vorlage sind:

- Einzonungen für die Entwicklungsschwerpunkte in Bahnhofsnähe in Glarus und in Ennenda
- Gezielte und moderate Um- und Aufzonungen in den Wohn- und Mischzonen
- Überarbeitung und Lockerung der Bau- und Massvorschriften
- Vorgaben für Zonen und Areale mit überlagernder Überbauungsplanpflicht oder Verdichtungszone

Bestehende Bauzonenreserven wurden generell auf ihr Nutzungspotenzial überprüft und bei Bedarf mit dem Ziel der besseren Bebaubarkeit angepasst.

Zusätzliche Kapazitäten für Wohnen und Arbeiten

Gemäss kommunalem Richtplan sind bis zum Jahr 2027 rund 13'900 Einwohner zu erwarten. Wird diese Entwicklung bis zum Jahr 2030 betrachtet, handelt es sich um rund 14'100 Einwohner. Somit müssen zusätzliche Kapazitäten für rund 1'500 Einwohner bereitgestellt werden. Gemäss Berechnung können von den angestrebten 1'500 Einwohnern, rund *840 Einwohner in den bestehenden Bauzonenreserven bzw. in den bereits bebauten Gebieten* untergebracht werden.

Dies bedeutet, dass die Kapazitäten der bestehenden Bauzonen trotz Annahmen zur Innenentwicklung nicht ausreichen, um die angestrebten Einwohnerkapazitäten bereitstellen zu können. Im Rahmen der Nutzungsplanung müssen somit *zusätzliche Kapazitäten für mindestens 650 Einwohner* geschaffen werden (z.B. durch Einzonungen oder Umzonungen). Die 2014 in Kraft getretene Teilrevision des eidg. Raumplanungsgesetzes schränkt die Möglichkeit für Neueinzonungen jedoch stark ein: bis der Kanton seinen kantonalen Richtplan revidiert, gilt ein flächenmässiges Bauzonenmoratorium. Mit anderen Worten: die Gemeinde kann nur so viel Bauzonen einzonen, wie an anderer Stelle durch Aus- und Umzonungen kompensiert wird. In der Vorlage ist diese Bedingung erfüllt. Zusätzliche Bauzonen sind darüber hinaus zurzeit nicht möglich.

Schutz und Weiterentwicklung der Ortskerne / Förderung der Zentrumsentwicklung

Die Entwicklung der Ortskerne und des Hauptzentrums Glarus sind wichtige Ziele des Richtplans. In der Vorlage werden sie umgesetzt durch die verschiedenen ortsspezifischen Kernzonen und die überlagernde Zentrumszone Glarus. Parallel zum Zonenplan wurde auch der Baulinienplan für den Ortsteil Glarus revidiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. In der Bauordnung wurden die Baumasse überprüft und ua. die Gebäudehöhen an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Ebenso wurden die Vorschriften für Dachausbauten gelockert. Die Kernzonen wurden mit dem ISOS, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz, abgestimmt. Neben den moderat gelockerten Massvorschriften dienen die Kernzonen weiterhin dem Erhalt der wichtigen Ortsbilder, den wertvollen Bauten, Gärten und Strassenräume und deren zeitgemässen Erneuerung. In Netstal wird für den Wiggispark eine spezielle Einkaufszone geschaffen, welche in ihrer Ausdehnung dem Bestand des Einkaufszentrums entspricht. Die Zentrumszone Glarus verfolgt die Stärkung des Hauptzentrums und verlangt an der Hauptstrasse, Bahnhofstrasse, Zaunstrasse, Bankstrasse, Gemeindehausstrasse und Schweizerhofstrasse, dass die Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen vorbehalten sind. Auch dies ist eine Umsetzung der Vorgaben des kommunalen Richtplans.

Stärkung der Siedlungs- und Freiraumqualität

Wertvolle Freiräume wie Parkanlagen, Uferbereiche, siedlungsnahe Erholungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätze sowie private Freiräume und Vorgärten werden mittels Grünzonen, Garten- und Parkbereichen oder Vorgartenbereichen erhalten und qualitativ weiterentwickelt. Die Freizeitgärten, welche einen wichtigen Stellenwert im Freizeitangebot der Gemeinde Glarus aufweisen, werden gesichert und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt.

Schutz vor Naturgefahren

Mit der Gesamtrevision wird der Schutz vor Naturgefahren innerhalb des Baugebietes sichergestellt. Dazu werden, gestützt auf die kantonalen Gefahrenkarten, entsprechende Gefahrenzonen ausgeschieden. Diese sind in einem separaten Plan in drei Gefahrenzonen differenziert. Diese Festlegungen stützen sich auf übergeordnete Vorgaben und Wegleitungen des Kantons.

Stärkung des Tourismus und der naturnahen Erholung

Die Vorlage der Nutzungsplanung geht in verschiedener Weise auf die Bedürfnisse des Tourismus und der Naherholung ein. Mit den Kern- und Zentrumszonen wird die Attraktivität der historischen Ortskerne und des Hauptzentrums gefördert. Mit den Landschafts- und Naturschutzzonen und den weiteren Festlegungen zum Nichtbaugebiet wird eine attraktive Kultur- und Berglandschaft gefördert. Mit den neuen Tourismus- und Extensiverholungszonen werden bestehende Einrichtungen wie Ausflugsgaststätten, Hotels und Campingplätze bezeichnet, welche spezielle standortgebundene Funktionen einnehmen und nach Bedarf erneuert und innerhalb der Zonen massvoll erweitert werden können - vorbehalten bleiben die entsprechen Bedarfsnachweise und die Standortgebundenheit. Für die weiteren Ausflugsgaststätten und Bergunterkünfte ausserhalb der Tourismus- und Extensiverholungszonen gelten die üblichen Bestimmungen für Bauten ausserhalb des Baugebiets.

Erhalt der wertvollen Landschafts- und Naturwerte

Das neue kommunale Natur- und Landschaftsverzeichnis schafft die Grundlage für die Festlegung von Landschafts- und Naturschutzzonen bzw. Landschafts- und Naturobjekten in der Nutzungsplanung. Mit geeigneten Bestimmungen wird dem Erhalt und Schutz der Landschaft gebührend Rechnung getragen.

Förderung der Land-, Alp- und Forstwirtschaft

Mit der starken Begrenzung der Siedlungsausdehnung durch die Siedlungsgrenzen im Richtplan und den durch Aus- und Umzonungen kompensierten neuen Bauzonen werden die Kulturlandschaft und die Nutzflächen der Landwirtschaft grossräumig erhalten. Gemäss kommunalem Richtplan sind im Rahmen der Nutzungsplanung die Land- und Alpwirtschaftszonen festzulegen. Dies erfolgt u.a. gestützt auf die Festlegung des Sömmerungsgebietes durch den Bund. Innerhalb des Sömmerungsgebietes entspricht die Grundnutzung im Zonenplan der Alpwirtschaftszone. Unterhalb des Sömmerungsgebietes werden die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Liberale Bauordnung und Qualitätsanforderungen

Die Bauordnung ist nach dem Grundsatz "Innenentwicklung mit Qualität" aufgebaut. Einerseits werden verschiedene Baumasse und die Regelungen für die Dachgeschosse so angepasst, dass erweiterte bauliche Spielräume entstehen. Auf eine Ausnützungsziffer wird für das ganze Gemeindegebiet verzichtet. Hingegen regeln Vorschrift zur Grünflächenziffer, Umgebungsgestaltung, Kernzonen und die Vorgaben für die Überbauungspläne wichtige Qualitätsanforderungen und den Erhalt eines durchgrünten Siedlungsraums.

Gesamtsicht der Vorlage

Der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung Glarus basiert im Wesentlichen auf dem durch die Gemeindeversammlung festgelegten Richtplan 2013. Die Gesamtrevision vereint die früheren vier Ortsplanungen und richtet die Bodennutzung und Bauvorschriften auf die aktuellen zukunftsorientierten Bedürfnisse aus. Mit den verschiedenen Grundlagenplanungen konnten darüber hinaus wichtig Planungspendenzen der neuen Gemeinde Glarus aufgearbeitet werden. Die Vorlage ist in diesem Sinne aus Sicht des Gemeinderats und der Planungskommission eine umfassende und ausgeglichene Gesamtvorlage.

Freiwillige Mitwirkung als erste Stufe der Mitwirkungsmöglichkeiten

Nach einem intensiven zweijährigen Entwurfsprozess - begleitet durch den Gemeinderat, die durch ihn eingesetzte Planungskommission und die Projektleitung - wird nun das vorliegende Dossier der Nutzungsplanung der Bevölkerung zur freiwilligen Mitwirkung vorgelegt. Im Rahmen dieser freiwilligen Mitwirkung erhalten alle Interessierten oder Betroffenen die Gelegenheit, Anliegen an die Revision einzubringen. Der Gemeinderat und die Planungsorganisation werden die Eingaben prüfen, entscheiden welche Anliegen aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt werden und die Vorlage entsprechend bereinigen. Im Herbst 2015 soll gemäss Terminplan die formelle öffentliche Auflage gemäss Art. 25 RBG erfolgen. Im Jahr 2016 soll die Gesamtrevision der Gemeindeversammlung zum Erlass vorgelegt werden.

Die Bevölkerung und alle Interessierten werden eingeladen, im Rahmen der vorliegenden freiwilligen Mitwirkung ihre Anliegen einzubringen.

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Mit der im Jahr 2011 in Kraft getretenen grossen Gemeindefusion wurden die drei Gemeinden Glarus Nord, Glarus und Glarus Süd verpflichtet, innert fünf Jahren ihre Ortsplanung den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Gestützt auf einen intensiven und breit angelegten Planungsprozess wurde für die Gemeinde Glarus in der ersten Planungsphase der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft und Verkehr erarbeitet. Dieses behördenverbindliche, strategische Planungsinstrument wurde am 22. März 2013 durch die Gemeindeversammlung erlassen und am 20. November 2013 durch den Regierungsrat genehmigt und in Kraft gesetzt.

In der zweiten Planungsphase der Ortsplanung wurde die kommunale Nutzungsplanung mit Zonenplan und Bauordnung gesamthaft revidiert. Zur Aufgabe der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gehörten insbesondere:

- Umsetzung des neuen kommunalen Richtplans in der Nutzungsplanung mit Zonenplan und Bauordnung gemäss den gesetzlichen Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG),
- Zusammenführung der bisherigen vier Nutzungsplanungen der früheren Gemeinden Glarus, Netstal, Ennenda und Riedern,
- Aufarbeitung und Einbezug der erforderlichen Grundlagen wie Schulraumplanung, Landschaftsinventare, Gefahrenkarten, aktualisierte Plandaten, Einbezug der aktuellen Daten zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung usw.,
- Umsetzung des revidierten RPG mit dem Fokus auf eine qualitätsorientierte Innenentwicklung,
- Berücksichtigung der Vorgaben des kantonalen Richtplans,
- Prüfung der privaten Anliegen an die Revision der Nutzungsplanung.

Die Bearbeitung der Gesamtrevision startete im März 2013. Der Entwurf für die verwaltungsinterne Bereinigung lag im Herbst 2014 vor. Die öffentliche Mitwirkung und die Vorprüfung beim Kanton sollen im Mai 2015 beginnen.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Siedlung im Massstab 1:5'000

  Plan der Änderungen Zonenplan Siedlung im Massstab 1:5'000
  Dieser dient der Orientierung und zeigt die einzelnen räumlichen Änderungen im Überblick auf.
- Zonenplan Landschaft im Massstab 1:10'000
- Zonenplan Gefahren im Massstab 1:5'000
- Bauordnung
- Planungsbericht
  Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung ohne rechtliche Wirkung

Koordination mit Revision Baulinienplan Ortsteil Glarus

In einem parallelen Verfahren wurde der Baulinienplan Ortsteil Glarus überprüft und revidiert. Durch die enge Verbindung mit der Nutzungsplanung erfolgt dazu auch das weitere Vorgehen parallel.

Koordination mit Waldfeststellungsverfahren

In einem parallelen Verfahren wurden Waldfeststellungen (für neue Bauzonen entlang des Waldes) durchgeführt, bestehende Waldfeststellungen angepasst und entsprechende Pläne dazu erstellt. Durch die enge Verbindung mit der Nutzungsplanung erfolgt dazu auch das weitere Vorgehen parallel.

1.3 Zielsetzung

Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist es, unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels, günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Glarus zu schaffen.

Im März 2013 hat die Gemeindeversammlung Glarus den kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und Verkehr erlassen. Die darin formulierten Ziele dienen als behördenverbindliche Wegweiser für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Glarus und stellen damit eine wichtige Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung dar.

Abbildung 1: Übersicht Gemeindestruktur Glarus

2 Planungsablauf und Projektorganisation

2.1 Ablauf des Planungsverfahrens

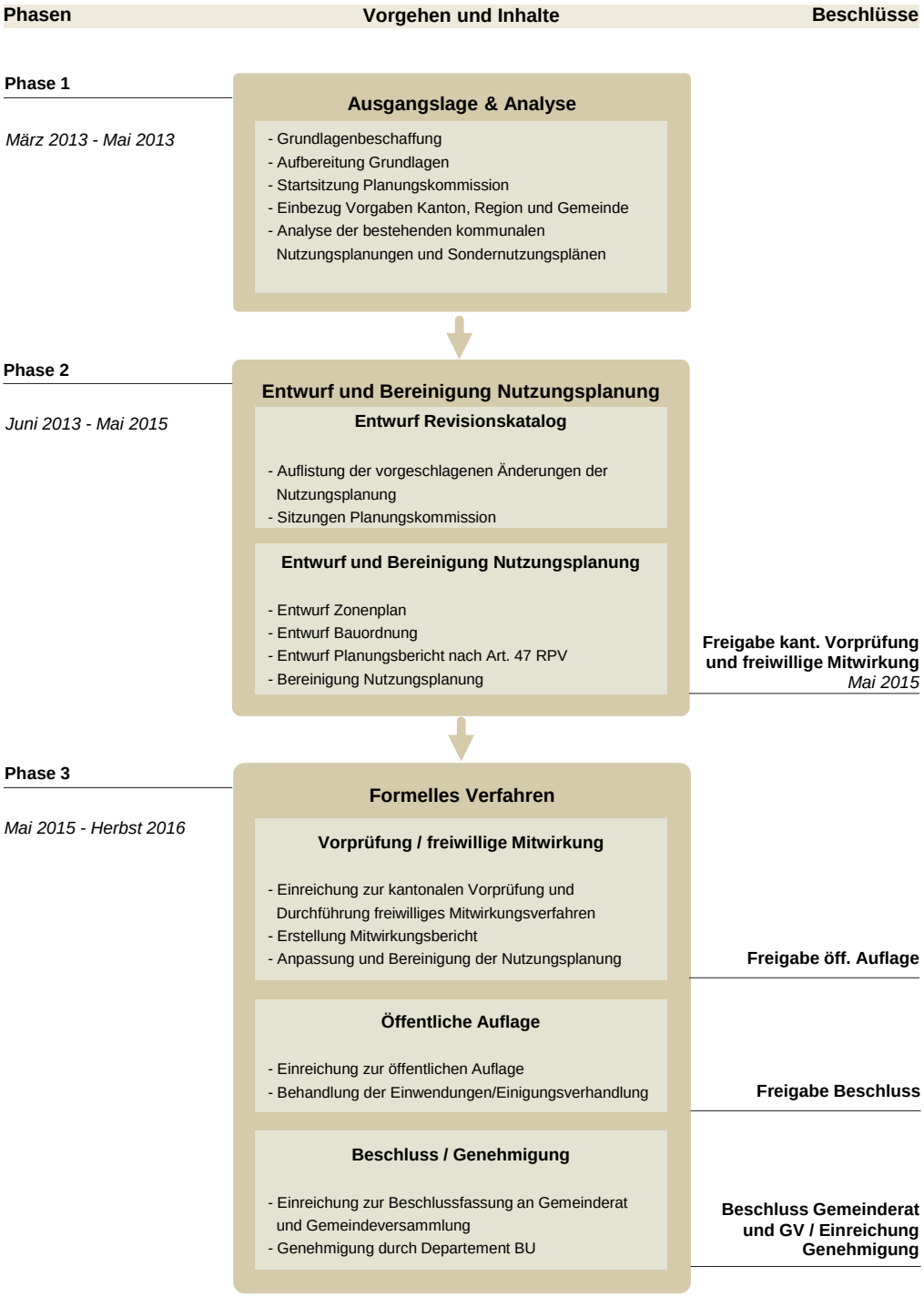


Abbildung 2: Planungsablauf

Vorgehen in drei Phasen

Das Vorgehen der Nutzungsplanung wurde in drei Phasen gegliedert. Parallel zum Planungsprozess wurde durch die Projektleitung und das Planungsbüro die Koordination laufender Projekte und Planungen gewährleistet.

Phase 1: Ausgangslage und Analyse
Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurde die Gemeinde Glarus einer umfassenden Analyse unterzogen.

Phase 2: Entwurf und Bereinigung Nutzungsplanung
Die Erarbeitung der Nutzungsplanung erfolgte zwischen März 2013 und Mai 2015. Bei der Erarbeitung wurden verschiedene kantonale und kommunale Fachstellen beigezogen. Der Gemeinderat hat die Planung an seiner Sitzung vom 16. April 2015 behandelt und anschliessend für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung freigegeben.

Phase 3: Formelles Verfahren
Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Revision der Nutzungsplanung sowie der Bauordnung das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss Art. 23 ff. des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus durchlaufen. Das Verfahren ist in der Gemeinde Glarus durchzuführen.

2.2 Projektorganisation

Die Projektorganisation gewährleistet eine breit abgestützte Meinungsbildung und zugleich eine effiziente Erarbeitung, Beratung und Festsetzung der Ergebnisse.

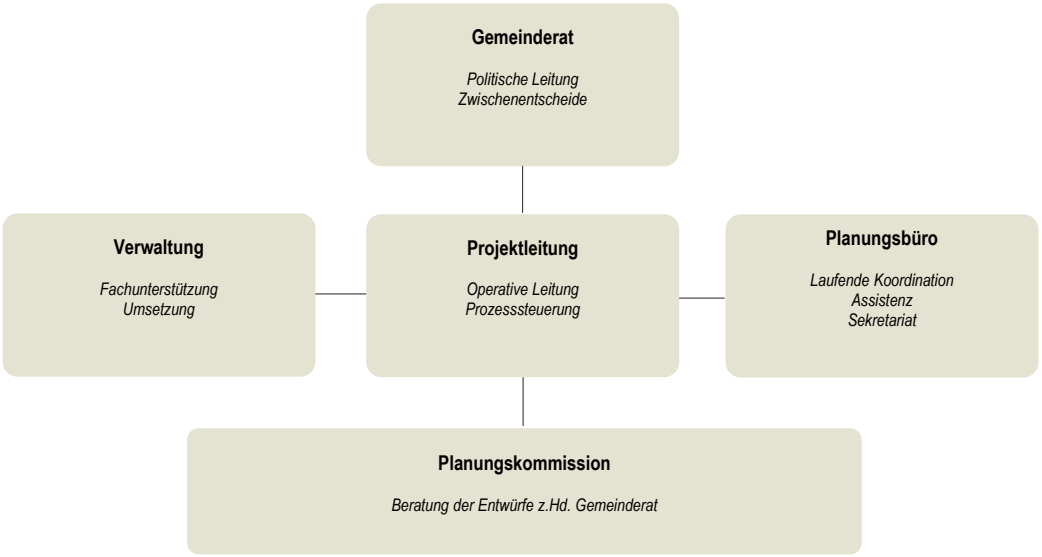


Abbildung 3: Projektorganisation

Gemeinderat (GR)

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte unter der politischen Leitung des Gemeinderats, vertreten durch den Ressortleiter Christian Büttiker und den Gemeindepräsident Christian Marti. Der Gesamtgemeinderat ist verantwortlich für die Einsetzung der Projektorganisation, das Pflichtenheft der Gremien und für die Zwischenentscheide zu den Planungsentwürfen (Freigaben für Forum, Mitwirkung, Vorprüfung, Auflagen, Festsetzung und Genehmigung).

Projektleitung (PL)

Die Projektleitung (PL) wurde durch den Gemeinderat festgelegt. Sie setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Christian Büttiker — Gemeinderat Glarus, Ressort Planung und Bau
- Marcel Peter — Leiter Bau und Umwelt, Gemeinde Glarus
- Dominic Stüssi — Leiter Hochbau, Gemeinde Glarus
- Beat Suter — Projektleitung, Metron AG
- Martin Kaeslin — Projektleitung Landschaft, Metron AG
- Andrea Schuppli — Stv. Projektleitung, Metron AG
- Jasmin Klein — Stv. Projektleitung, Metron AG

Planungskommission (PK)

Die Planungskommission (PK) wurde durch den Gemeinderat eingesetzt und hatte die Aufgabe, die Planungsentwürfe zuhanden des Gemeinderats im Vorfeld zu beraten.

Verwaltung

Die Fachstellen der Verwaltung unterstützten und begleiteten den Planungsprozess. Sie wurden durch die Projektleitung nach Bedarf einbezogen. Der Entwurf der Revision wurde Ende 2014 der Verwaltung zu einer detaillierten Stellungnahme vorgelegt und anschliessend bereinigt.

Planungsbüro

Das Planungsbüro ist zuständig für die Erarbeitung der Vorlage und unterstützt und berät die Projektorganisation. Parallel zur Nutzungsplanung wurden zudem laufende Projekte und Planungen koordiniert und mit den Zielen der Gemeindeentwicklung abgestimmt.

3 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

3.1 Bund, Kanton und Region

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes (RPG), ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Damit werden Konflikte zwischen kommunaler Planung und Sachplänen oder Projekten des Bundes vermieden. Für die Gemeinde Glarus existieren keine spezifischen Aussagen auf Bundesebene.

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erfordert die Anpassung des kantonalen Richtplans. Der Kanton Glarus hat entschieden, die Revision des kantonalen Richtplans laufend mit den Ortsplanungen zu koordinieren und weitgehend im Voraus abzustimmen. Die Revision des kantonalen Richtplans erfolgt jedoch erst nach dem voraussichtlichen Erlass der kommunalen Nutzungsplanung. Der Kantonsplaner hat die Ortsplanung jedoch durch seinen Einsitz in der Planungskommission eng begleitet und fachlich unterstützt. Bis der kantonale Richtplan an die Anforderungen des revidierten RPG angepasst wird, gilt weiterhin ein Einzonungsmoratorium für alle drei Gemeinden. Konkret bedeutet dies, dass die Gemeinden vorläufig nur so viele neue Bauzonen einzonen können, wie sie anderweitig zur Kompensation auszonen. Die Gemeinde Glarus hält sich an diese Vorgabe.

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Der rechtskräftige kantonale Richtplan ist bei der Revision vollumfänglich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Richtplaninhalte und die planerischen Festsetzungen.

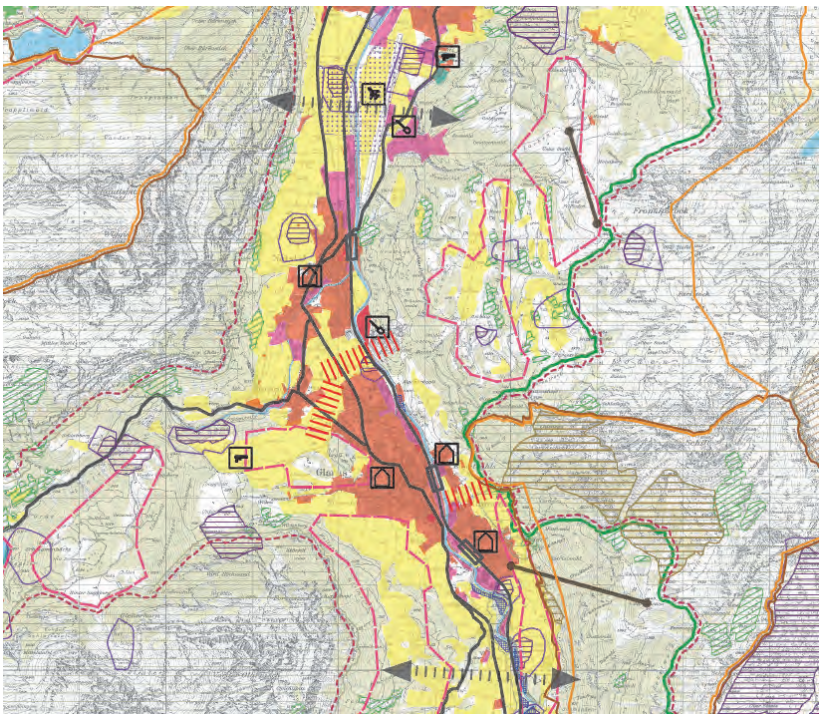


Abbildung 4: Kantonaler Richtplan, 2004 (Quelle: www.geo.gl.ch)

Insbesondere sind folgende Punkte aus dem kantonalen Richtplan zu berücksichtigen:

- Der Hauptort Glarus stellt mit seinen zentralen Einrichtungen wie den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, dem übergeordneten Dienstleistungsangebot, den kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten sowie der kantonalen Verwaltung das traditionelle Zentrum des Kantons dar.
- Netstal gilt insbesondere aufgrund seiner Versorgungseinrichtung als Zentrum mit regionaler Ausstrahlung.
- Die bauliche Entwicklung soll gesamthaft im Rahmen der heute ausgeschiedenen Baugebiete stattfinden. Verlagerungen von Baugebieten aus Gründen der Nachfrage und Siedlungsqualität sind möglich.
- Das Zentrum Glarus sowie das Dorf Ennenda sind gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Netstal und Ennetbühls sind von regionaler Bedeutung. Die erhaltenswerten Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung sind in Erscheinung, Substanz und Struktur zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten. In den geschützten Siedlungsteilen ist bei Eingriffen und Veränderungen eine strenge ortsgestalterische Beurteilung anzuwenden. Ergänzende Neubauten haben sich in die bestehende Struktur einzufügen.
- Der Kanton fördert die nachhaltige Entwicklung von Tourismus- und Erholungsgebieten und setzt sich für die Vernetzung der Angebote und für die Schaffung optimaler Dienstleistungen ein. Wichtige Tourismus- und Erholungsgebiete sind an den öffentlichen Verkehr anzubinden.
- Der Kanton überwacht das Erstellen der Gefahrenkarte der Gemeinden sowie die Umsetzung der Massnahmen. Die Gefahrenkarten sollen direkt in der raumwirksamen Tätigkeit, insbesondere in der Nutzungsplanung, umgesetzt werden.

3.1.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Der Kanton hat den Entwurf des gesetzlich vorgeschriebenen Verzeichnisses der schützenswerten Bauten Ende Januar 2015 abgeschlossen. Zurzeit laufen die Bereinigung und die Vertiefung der Objekte von regionaler Bedeutung sowie die Erstellung des entsprechenden Inventars. Nach Anhörung der Eigentümer, des Glarner Heimatschutzes und der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) wird das Inventar dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Gemäss Art. 12 Abs. 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) erarbeiten die Gemeinden die Verzeichnisse der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung. Mit den Inventarisierungsarbeiten hat der Kanton gleichzeitig die Verzeichnisse der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung erstellt. Die Gemeinden müssen diese Verzeichnisse überprüfen und auf kommunaler Ebene festlegen.

Gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG sind die Verzeichnisse von den Behörden bei Entscheiden angemessen zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Gemeinden eine entsprechende Beurteilungs- und Bewilligungspraxis etablieren müssen.

3.1.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr erfolgte im Rahmen des kommunalen Richtplans und wird mit der Nutzungsplanung sowie weiterfolgenden Planungen umgesetzt.

3.1.4 Weitere kantonale Grundlagen

Die Nutzungsplanung stützt sich auf folgende weitere kantonale Grundlagen:

- Dossier Stand der Überbauung des Kantons Glarus 28. November 2008
- Fruchtfolgeflächenkartierung 8. Dezember 2009
- Entwurf Energierichtplan des Kantons Glarus 26. August 2009
- Gefahrenkarte (Entwurf)
- Verzeichnisse schützenswerter Objekte
- Erhebungen (z.B. Oekomorphologie der Fliessgewässer)
- Schutzverordnungen
- Landwirtschaftliche Planungen (z.B. Vernetzungsprojekt)
- Deponieplanung
- etc.

3.2 Gemeinde

3.2.1 Räumliches Leitbild der Gemeinde Glarus

Im Rahmen des kommunalen Richtplans (Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 22. März 2013) wurde ein räumliches Leitbild inkl. Zielkatalog der räumlichen Entwicklung erstellt. Das räumliche Leitbild wurde durch den Gemeinderat am 19. Januar 2012 verabschiedet.

Insbesondere sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Ortsplanung wird auf ein Bevölkerungswachstum von 12'400 (30.6.2011) auf ***13'900*** (Zeithorizont 2027) ausgelegt. Die Arbeitsplatz- und Zentrumsgebiete werden auf ein Wachstum der Anzahl Beschäftigten von 7'000 (2008) auf ***7'500*** (Zeithorizont 2027) ausgelegt.
- Glarus verfolgt eine qualitätsvolle ***Siedlungsentwicklung weitgehend im bestehenden Siedlungsgebiet*** mit ausgesuchten Entwicklungsschwerpunkten.
- Glarus stimmt die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent aufeinander ab und verfügt über ein ***attraktives ÖV-Angebot***.
- Glarus verfügt über ein ***vielfältiges Angebot an attraktiven Freiräumen*** innerhalb und ausserhalb der Siedlung.

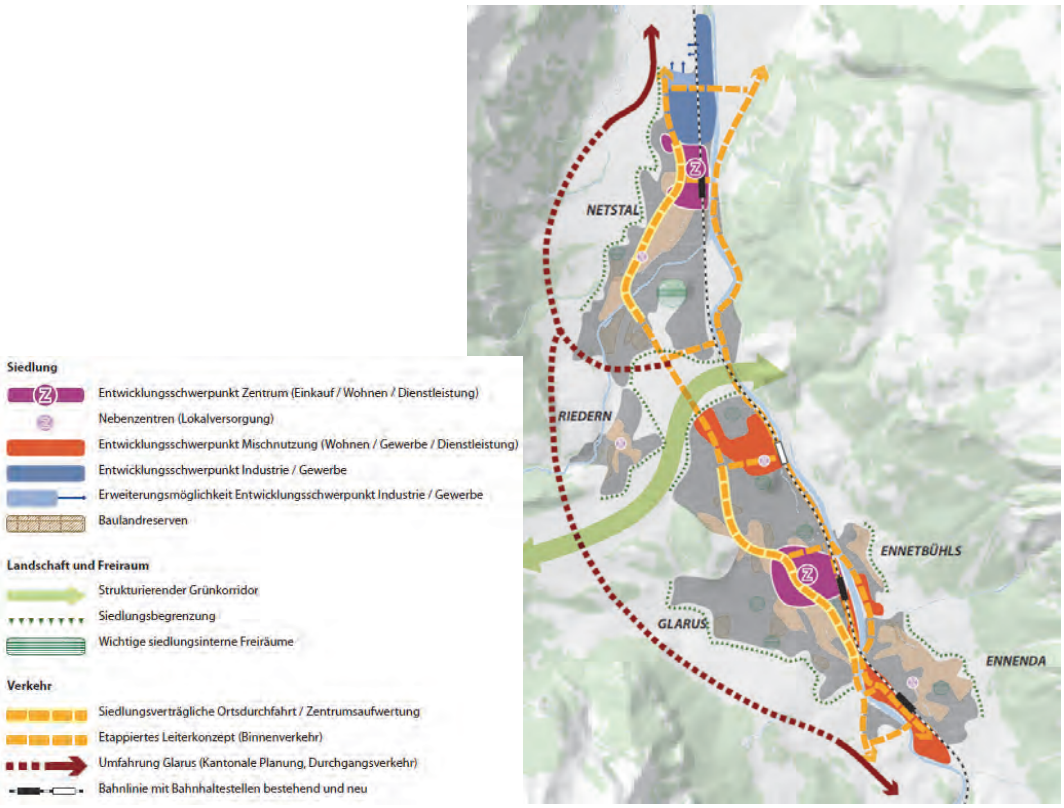


Abbildung 5: Räumliches Leitbild Gemeinde Glarus, 19.1.2012

3.2.2 Kommunaler Richtplan der Gemeinde Glarus

Das neue Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG) sieht vor, dass die Gemeinden künftig eine kommunale Richtplanung erstellen, welche als Grundlage für die nachfolgende Nutzungsplanung dient. Die Richtplanung legt „insbesondere die angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich Nutzung, Verkehr, Ausstattung und Gestaltung, Versorgung und Entsorgung sowie nachhaltiger Energieversorgung fest“. Die kommunale Richtplanung weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren aus und ist behördenverbindlich.

Der Kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft und Verkehr für die Gemeinde Glarus wurde am 22. März 2013 durch die Gemeindeversammlung erlassen.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung stützt sich auf die Vorgaben, Ziele und Entwicklungsabsichten des kommunalen Richtplans.

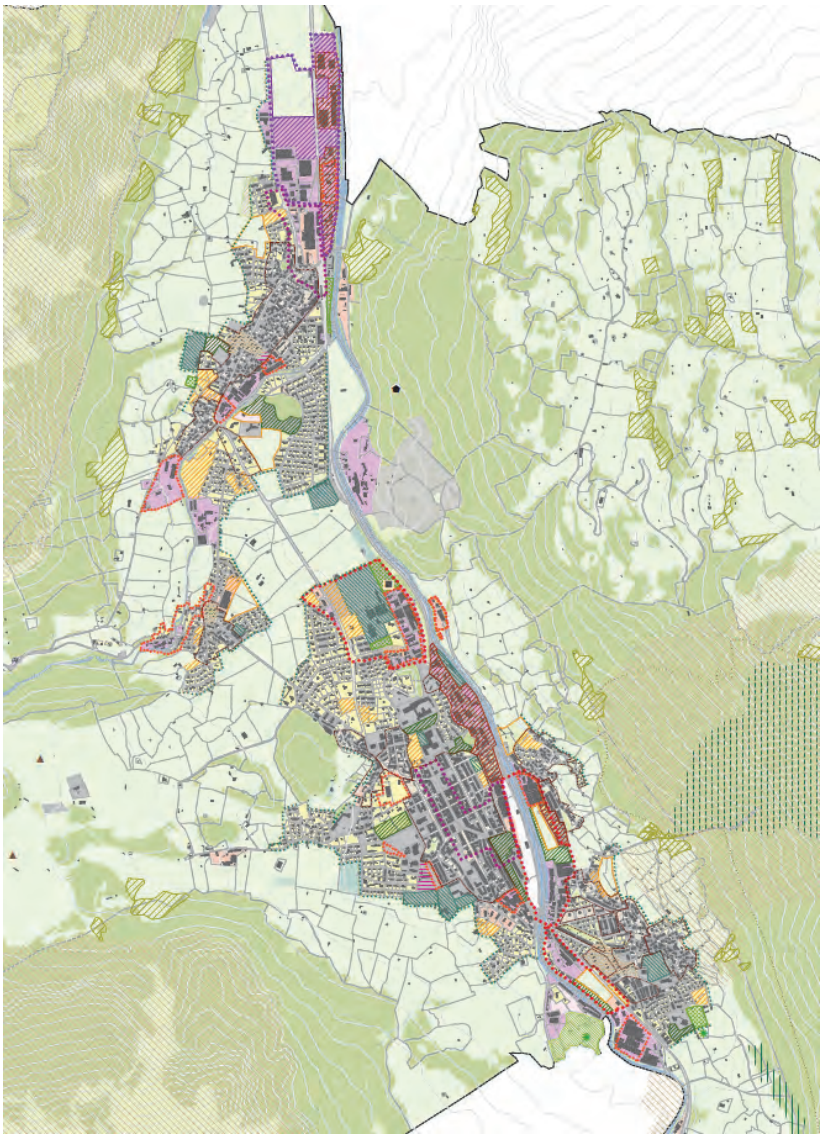


Abbildung 6: Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

3.2.3 Weitere kommunale Grundlagen

Die Nutzungsplanung stützt sich auf folgende weitere kommunale Grundlagen:

- Die Ortsplanungen der vier bisherigen Gemeinden:
  Gemeinde Ennenda: Bauordnung und Nutzungsplan, genehmigt durch den Regierungsrat am 17. März 2003
  Gemeinde Glarus: Bauordnung und Nutzungsplan, genehmigt durch den Regierungsrat am 11. August 1998
  Gemeinde Riedern: Bauordnung und Nutzungsplan, genehmigt durch den Regierungsrat am 24. Mai 1992
  Gemeinde Netstal: Bauordnung und Nutzungsplan, genehmigt durch den Regierungsrat am 1. Dezember 1998
- Bestehende kommunale Inventare und Leitbilder der bisherigen Gemeinden, soweit vorliegend; Inventar Schutzwürdiger Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Verkehrskonzepte, T30 Konzepte der bisherigen Gemeinden, soweit vorliegend
- Schulraumplanung (Entwurf liegt vor)
- Gemeinde-Sportanlagenkonzept (Entwurf liegt vor)

3.2.4 Kapazitätsnachweis Zonenplan rechtskräftig

Stand der Erschliessung 2014

Der Stand der Erschliessung ist für die Kapazitätsberechnung eine zentrale Grundlage. Darin aufgeführt sind die überbauten Bauzonen sowie die Bauzonenreserven. Aktuell weist die Gemeinde Glarus mit der rechtskräftigen Zonierung insgesamt rund ***26.9 ha Bauzonenreserven*** auf.

Die flächenmässig grössten Reserven liegen mit ***12.6 ha*** in den ***Wohnzonen***. Die Kernzonen umfassen rund 0.5 ha, die Mischzonen rund 0.8 ha Reserven. Innerhalb der Wohnzonenreserven besteht in der ***Wohnzone W2*** mit rund ***10.7*** ha das grösste Potenzial. Die ***Arbeitszonen*** (Gewerbe- und Industriezonen) umfassen rund ***6.2 ha*** Reserven.

Die ***Spezialzone "Holenstein",*** welche gemäss rechtskräftiger Bauordnung ein zukünftiges Bauentwicklungsgebiet darstellt, bildet mit rund ***4.8 ha*** eine weitere grössere Reserve.

Die Gemeinde Glarus weist insgesamt einen sehr hohen Überbauungsstand auf. Der Stand der Erschliessung 2014 der rechtskräftigen Bauzonen ist mit Plan und Tabelle im Anhang einsehbar.

Verteilung der Einwohner

Für den Kapazitätsnachweis des Zonenplans sind die Wohn-, Misch- und Kernzonen massgebend. Die zukünftige Einwohnerentwicklung soll lediglich innerhalb diesen Zonen stattfinden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan umfassen die ***Wohn-, Misch- und Kernzonen*** aktuell rund ***11'600 Einwohner***. Insgesamt weist die Gemeinde Glarus rund 12'600 Einwohner auf (Stand Dezember 2014).

Verteilung der Einwohner	[Ew]	[%]
Einwohner innerhalb Kernzonen	5'642	45%
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen	5'964	47%
Einwohner innerhalb übrigen Bauzonen	765	6%
Einwohner innerhalb Kulturland / Landwirtschaft	194	2%
Einwohner innerhalb übrigen Gebieten (ÜG und von der Revision ausgenommen)	40	0%
Total	**12'605**	**100%**

Tabelle 1: Verteilung der Einwohner basierend auf Zonenplan rechtskräftig, Stand Dezember 2014

Einwohnerdichten in bebauten Wohn-, Misch-, Kernzonen

Für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten wurden zunächst die aktuellen Dichtewerte in den einzelnen Wohn-, Misch- und Kernzonen erhoben. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Einwohnerdichten in den ***bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen*** der rechtskräftigen Nutzungsplanung.

Zonenbezeichnung	überbaute Grundstücksfläche [ha]	Anzahl Einwohner (EWR) [EW]	IST-Dichte (Einwohner pro Hektar) [EW/ha]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	9.39	1'281	136
Kernzone Altquartierzone Glarus	10.96	1'534	140
Kernzone Netstal	14.37	1'096	76
Kernzone Ennenda	14.41	1'581	110
Kernzone Riedern	3.13	150	48
Total Kernzonen	**52.27**	**5'642**	**108**
Wohnzone für Einfamilienhäuser	6.06	31	5
Wohnzone für Terrassenhäuser	0.65	10	15
Wohnzone 2	76.01	3'796	50
Wohnzone 3	7.72	983	127
Wohnzone 4	2.01	236	117
Wohnzone mit Volumenerhaltung	3.00	543	181
Total Wohnzonen	**95.45**	**5'599**	**59**
Wohn- und Arbeitszone 3 (Wohn- und Gewerbezone)	7.29	98	13
Wohn- und Arbeitszone 4 (Wohn- und Gewerbezone)	5.87	267	45
Total Mischzonen	**13.16**	**365**	**28**
Gesamttotal	**160.88**	**11'606**	**72**

Tabelle 2: IST-Dichten basierend auf Zonenplan rechtskräftig, Stand Dezember 2014

Generell verfügt die Gemeinde Glarus mit einer Dichte von durchschnittlich rund 70 Einwohnern pro Hektare bereits über eine hohe Einwohnerdichte. Die Einwohnerdichten in den einzelnen Zonen schwanken sehr stark. Bemerkenswert sind die hohen Einwohnerdichten insbesondere in der Wohnzone W3 und im Gegensatz dazu die sehr tiefen Einwohnerdichten in der Wohnzone für Einfamilienhäuser bzw. Terrassenhäuser.

Einwohnerkapazität durch Nachverdichtung in bebauten Wohn-, Misch-, Kernzonen

Bei der Kapazitätsabschätzung werden nicht nur die Kapazitäten in den unbebauten Bauzonen berücksichtigt. Es wird zudem eine Annahme getroffen, wie sich die bebauten Bauzonen nachverdichten lassen. Dabei werden Annahmen zur angestrebten Dichte getroffen. Die Herleitung dieser Annahmen ist im Anhang aufgeführt. Da die Umsetzung der Innenentwicklung im bebauten Raum zahlreichen Hürden gegenübersteht (z.B. fehlende Baulandverfügbarkeit), wird von einer Umsetzungswahrscheinlichkeit von 20% ausgegangen.

Der Berechnung im Anhang ist zu entnehmen, dass durch Nachverdichtung in den bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen ***keine zusätzlichen Kapazitäten*** generiert werden können. Da innerhalb der Kernzonen von einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 10-20% ausgegangen wird, führt dies zu einer geringeren Dichte als im Bestand.

Einwohnerkapazität in unbebauten Wohn-, Misch-, Kernzonen

Für die Ermittlung der Einwohnerkapazitäten in den unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen der rechtskräftigen Nutzungsplanung werden ebenfalls pro Zone spezifische Dichten angenommen (angestrebte Dichte). Die Herleitung dieser Annahmen ist im Anhang aufgeführt.

Der Berechnung im Anhang ist zu entnehmen, dass die noch nicht bebauten Bauzonen mit der heute rechtskräftigen Zonierung eine zusätzliche Kapazität von gut ***840 Einwohnern*** aufweisen.

Zusammenfassung

Folgende Übersicht zeigt das aktuelle Einwohnerfassungsvermögen der Gemeinde Glarus aufgrund der rechtskräftigen Zonierung, ohne Berücksichtigung der Umsetzungswahrscheinlichkeit in bebauten Bauzonen.

Einwohnerkapazität (Umsetzung 100%)	[Ew]	[%]
Einwohnerkapazität in ***bebauten*** Bauzonen	-271	-44%
Einwohnerkapazität in ***unbebauten*** Bauzonen	894	144%
Total Einwohnerkapazität bis 2030	**623**	**100%**

Folgende Übersicht zeigt das aktuelle Einwohnerfassungsvermögen der Gemeinde Glarus aufgrund der rechtskräftigen Zonierung, unter Berücksichtigung einer Umsetzungswahrscheinlichkeit von 20% in bebauten Bauzonen.

Einwohnerkapazität mit Umsetzungshorizont 15J.	[Ew]	[%]
Einwohnerkapazität in ***bebauten*** Bauzonen	-54	-6%
Einwohnerkapazität in ***unbebauten*** Bauzonen	894	106%
Total Einwohnerkapazität bis 2030	**839**	**100%**

Tabelle 3: Einwohnerfassungsvermögen basierend auf Zonenplan rechtskräftig, Stand Dezember 2014

Gemäss kommunalem Richtplan sind bis zum Jahr 2027 rund 13'900 Einwohner zu erwarten. Wird diese Entwicklung bis zum Jahr 2030 betrachtet, handelt es sich um rund 14'100 Einwohner. Somit müssen zusätzliche Kapazitäten für rund 1'500 Einwohner bereitgestellt werden. Gemäss Berechnung können von den angestrebten 1'500 Einwohnern, rund 840 Einwohner in den bestehenden Bauzonenreserven bzw. in den bereits bebauten Gebieten untergebracht werden.

Dies bedeutet, dass die Kapazitäten der bestehenden Bauzonen trotz Annahmen zur Innenentwicklung nicht ausreichen, um die angestrebten Einwohnerkapazitäten bereitstellen zu können. Im Rahmen der Nutzungsplanung müssen somit ***zusätzliche Kapazitäten für mindestens 650 Einwohner*** geschaffen werden (z.B. durch Einzonungen mit Kompensationen oder Umzonungen).

Übersicht Einwohnerwerte / Einwohnerkapazität 2030		[Ew]
Einwohner	2014	12'605
Ziel Gemeinde und Kanton	2030	14'100
Bedarf Total gemäss Ziel Gemeinde und Kanton		**1'495**
Einwohnerkapazität in bebauten und unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 2030		839
Zusätzlicher Umzonungs- / Einzonungsbedarf		**656**

Tabelle 4: Übersicht Einwohnerwerte / Einwohnerkapazität 2030

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Nachfolgend werden die Änderungen des Zonenplans Siedlung und des Zonenplans Landschaft sowie der Bauordnung aufgeführt und im Detail erläutert.

4.1 Änderungen Zonenplan Siedlung

4.1.1 Generelle Aussagen

Zonenpläne regeln die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 15 RPG). Der Zonenplan Siedlung gibt an, wo welche Bauzonentypen angesiedelt sind. Die Bauzone bezeichnet ein Gebiet mit einheitlichen, gleichlautenden Bauvorschriften.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurden die Zonenpläne der ehemaligen vier Gemeinden Netstal, Glarus, Riedern und Ennenda überprüft und an die aktuellsten Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst. Die unterschiedlichen Zonenbezeichnungen wurden im Rahmen der Revision der Bauordnung zusammengeführt, vereinheitlicht und auf das RBG und die BauV abgestimmt.

Der Zonenplan Siedlung scheidet neu folgende Bauzonen aus:

- Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus
- Kernzone Altquartierzone Glarus
- Kernzone Ennenda
- Kernzone Riedern
- Kernzone Netstal
- Wohnzonen W2, W3 und W4
- Wohnzone mit Bestandsvolumen
- Mischzonen für Wohnen und Arbeiten WA3 und WA4
- Arbeitszonen A1, A2, Einkaufszone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Sport- und Intensiverholungszone
- Grünzone
- Verkehrszone (Bahn / Strasse)

Die ehemalige Wohnzone für Einfamilienhäuser sowie die Wohnzone für Terrassenhäuser werden im gesamten Gemeindegebiet der Wohnzone W2 zugeführt.

Neben diesen Grundnutzungen enthält der Zonenplan Siedlung noch überlagernde Festlegungen, wie z.B. die Zentrumszone Glarus, die Zone mit Überbauungsplanpflicht oder die Verdichtungszone. Diese dienen u.a. der geordneten Entwicklung neuer bzw. der Umstrukturierung bestehender Siedlungsgebiete.

4.1.2 Einzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan

Eignungsgebiete Siedlungserweiterung

Der kommunale Richtplan definiert Gebiete ausserhalb der bisherigen Bauzone, welche sich aufgrund ihrer Lage grundsätzlich für eine Überbauung eignen. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden diese Gebiete bezüglich ihrer tatsächlichen Einzonungseignung geprüft. Dazu wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Die inneren Reserven wurden vorgängig geprüft und möglichst aktiviert.
- Die Einzonungsflächen entsprechen dem Bedarf der nächsten 15 Jahre.
- Die Verfügbarkeit ist rechtlich gesichert, Grundeigentümergespräche haben stattgefunden.
- Die Dichte der neuen Siedlungsgebiete wird unter Berücksichtigung der Wohnqualität und der Strukturen der umliegenden Siedlungsgebiete festgelegt. Es wird eine verdichtete Bauweise angestrebt.
- Der besonderen Situation am Siedlungsrand wird durch die Festlegung von Überbauungsplanpflichten Rechnung getragen. Neue Überbauungen haben eine erhöhte städtebauliche Qualität aufzuweisen und berücksichtigen das Landschaftsbild angemessen.
- Die Gefahrenkarte wurde berücksichtigt.

Nach sorgfältiger Prüfung eignen sich folgende vier Gebiete für eine Einzonung:

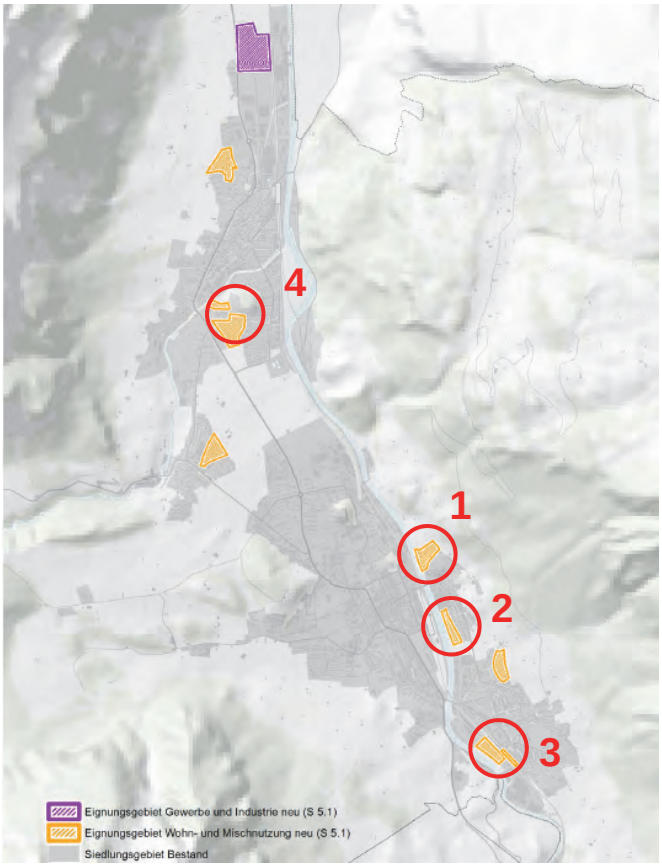


Abbildung 7: Auszug Richtplankarte mit markierten Einzonungsoptionen von 1. Priorität

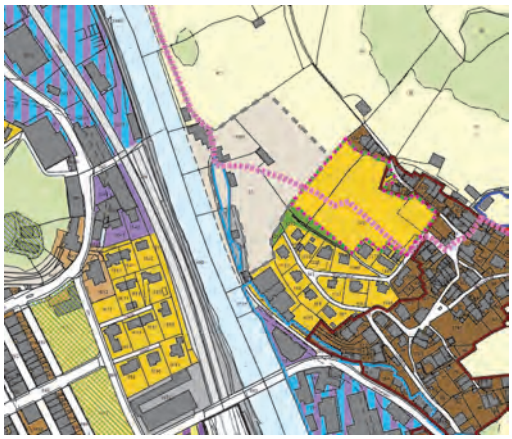
Nr. 1 Ennetbühls, Gebiet Gärbi

Mit der angedachten Einzonung werden rund 14'400 m^2 Landwirtschaftsland bzw. übriges Gemeindegebiet der Wohnzone W3 zugeteilt. Zudem wird das Gebiet mit einer Überbauungsplanpflicht belegt.

Die angestrebte Einwohnerdichte liegt bei 135 Einwohnern pro Hektare, was bedeutet, dass Wohnraum für zusätzlich rund ***194 Einwohner*** geschaffen werden kann.

In einem nächsten Schritt ist als Grundlage für die Quartierentwicklung ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Aussagen zu Nutzung, Bebauung, Erschliessung, Freiräumen und zum Gefahrenschutz zu erstellen.

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan Entwurf

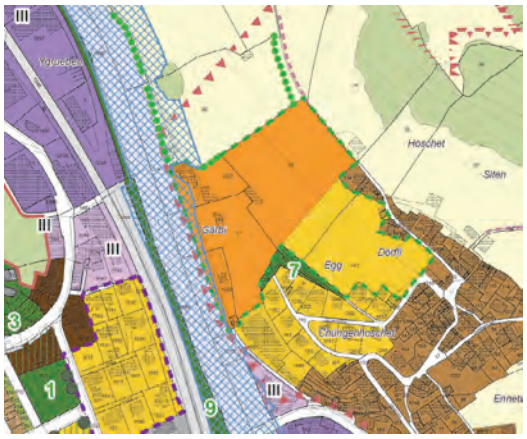


Abbildung 8: Foto Gebiet Ennetbühls - Gärbi

Nr. 2 Ennetbühls, Gebiet untere Allmeind

Gemäss kommunalem Richtplan bietet der Bahnhof Glarus / Ennetbühls beidseitig der Linth wichtige Entwicklungspotenziale. Ennetbühls eignet sich beispielsweise als zukünftige Wohn- und Mischnutzung. Die heute noch nicht eingezonten Flächen sind in die Entwicklung einzubeziehen.

Die Revision der Nutzungsplanung schafft mit der angedachten Einzonung die raumplanerische Voraussetzung für die angedachte Entwicklung dieses Gebietes. Es werden rund 10'500 m^2 Landwirtschaftsland der Wohnzone W3 zugeteilt. Zudem wird das Gebiet mit einer Überbauungsplanpflicht belegt. Die Abgrenzung zwischen der neu festgelegten Grünzone und der Gewässerraumzone erfolgt auf der Basis des Hochwasserschutzprojektes Linth. Als Ersatz für die Freizeitgärten werden neue Grünzonen vorgesehen.

Die angestrebte Einwohnerdichte liegt bei 135 Einwohnern pro Hektare, was bedeutet, dass Wohnraum für zusätzlich rund ***141 Einwohner*** geschaffen werden kann.

In einem nächsten Schritt ist als Grundlage für die Quartierentwicklung ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Aussagen zu Nutzung, Bebauung, Erschliessung, Freiräumen und zum Hochwasserschutz zu erstellen.

Zonenplan rechtskräftig

Zonenplan Entwurf

Abbildung 9: Auszug komm. Richtplan (links), Foto Gebiet Untere Allmeind (rechts)

Nr. 3 Ennenda, Gebiet obere Allmeind

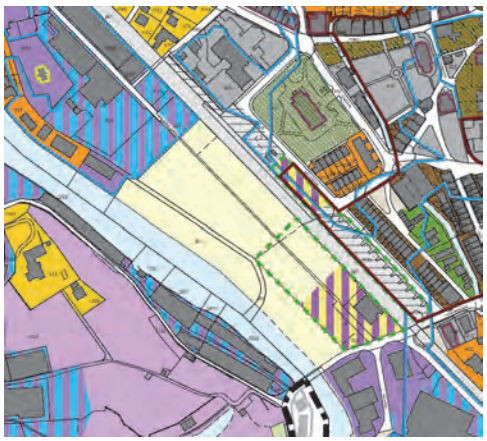
Gemäss kommunalem Richtplan ist das Gebiet Allmeind in Ennenda als zentral gelegenes Quartier mit bahnhofsnaher Wohn- und Mischnutzung zu entwickeln. Die heute noch nicht eingezonten Flächen sind in die Entwicklung einzubeziehen.

Die Revision der Nutzungsplanung schafft mit der angedachten Einzonungen die raumplanerische Voraussetzung für die vorgesehene Entwicklung dieses Gebietes. Es werden rund 12'000 m^2 Landwirtschaftsland der Wohnzone W3 zugeteilt. Zudem wird das Gebiet mit einer Überbauungsplanpflicht belegt. Die Abgrenzung zwischen der neu festgelegten Grünzone und der Gewässerraumzone erfolgt auf der Basis des Hochwasserschutzprojektes Linth. Als Ersatz für die Freizeitgärten werden neue Grünzonen vorgesehen.

Die angestrebte Einwohnerdichte liegt bei 135 Einwohnern pro Hektare, was bedeutet, dass Wohnraum für zusätzlich rund ***162 Einwohner*** geschaffen werden kann.

In einem nächsten Schritt ist als Grundlage für die Quartierentwicklung ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Aussagen zu Nutzung, Bebauung, Erschliessung, Freiräumen und zum Hochwasserschutz zu erstellen.

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan Entwurf

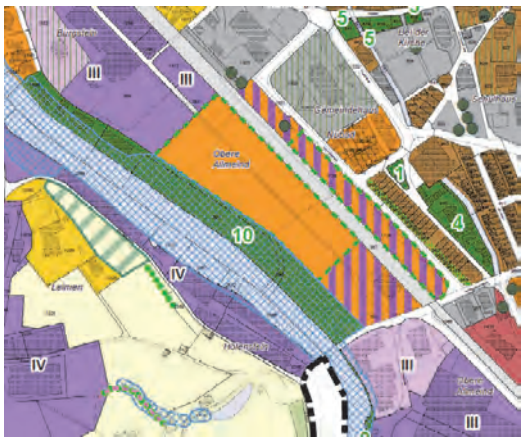


Abbildung 10: Auszug komm. Richtplan (links), Foto Gebiet Obere Allmeind (rechts)

Nr. 4 Netstal, Gebiet Bürglen

Mit der angedachten Einzonung werden rund 4'000 m^2 Landwirtschaftsland der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

Zonenplan rechtskräftig

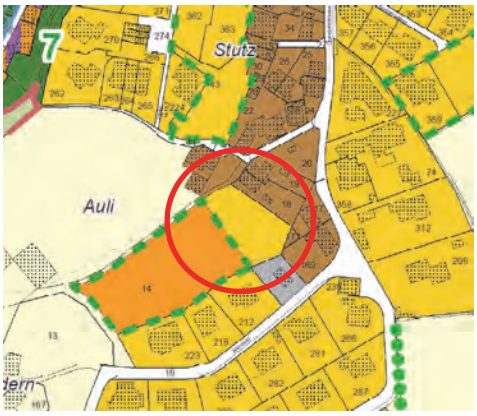
Zonenplan Entwurf

Abbildung 11: Foto Gebiet Bürglen

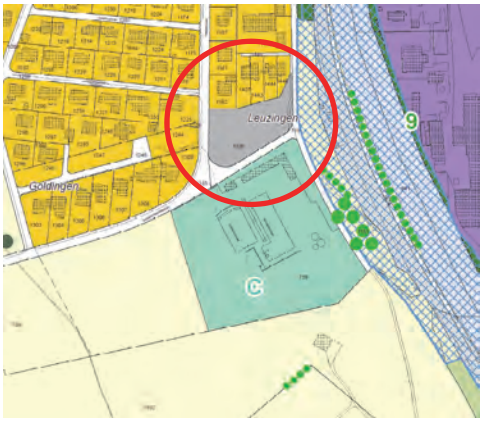
4.1.3 Weitere Einzonungen

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision haben sich weitere Gebiete herauskristallisiert, welche sinnvollerweise der Bauzone zugeteilt werden sollten. Es sind dies z.B. Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes (Nr. 1 und 2) oder die Speziallandwirtschaftszone „Allmeind“, welche nicht mehr als solche genutzt wird und eine andere Nutzung als sinnvoller erachtet wird (Nr. 3).

Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2 (0.09 ha)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
1		

Einzonung übriges Gemeindegebiet in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (0.27 ha)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
2		

Einzonung Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (2.14 ha)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
3		

Fazit

Die vorgenommenen ***Einzonungen*** umfassen insgesamt eine Fläche von rund ***6 ha***. Die zu Wohnzwecken eingezonten Flächen schaffen Wohnraum für zusätzlich rund ***500 Einwohner.*** Gemäss Kapitel 3.2.4 müssen Kapazitäten von rund 650 Einwohnern geschaffen werden. Dies wird nebst den erläuterten Einzonungen mit Umzonungen bzw. Aufzonungen (Innenentwicklung) sichergestellt.

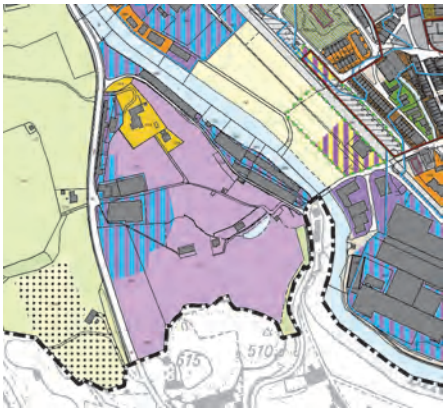
Die Einzonungen sind flächengleich bzw. wertgleich durch Auszonungen zu kompensieren. Die dafür vorgesehenen Gebiete sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt und erläutert.

4.1.4 Auszonungen

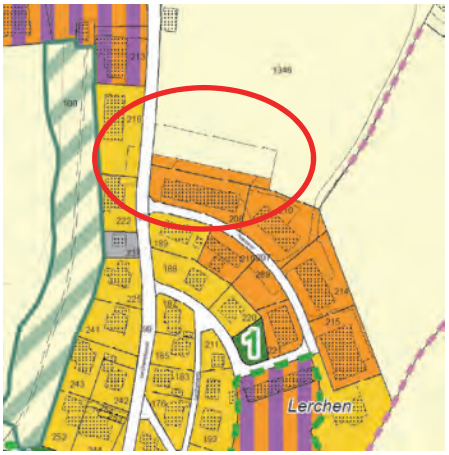
Die Spezialzone "Holenstein" bildet gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung ein zukünftiges Bauentwicklungsgebiet. Grundstücke in der Spezialzone "Holenstein" sollen bei Bedarf im ordentlichen Nutzungsplanverfahren einer Bauzone zugewiesen werden. Eine sorgfältige Prüfung und Interessenabwägung hat ergeben, dass sich das Gebiet nicht besonders als Bauentwicklungsgebiet eignet. Auch der kommunale Richtplan definiert das Gebiet als Gebiet mit zu prüfender Freiraumnutzung. Daher wird von einer Zuweisung zur Bauzone abgesehen.

Auf dem Gemeindegebiet gibt es gemäss kommunalem Richtplan geeignetere Gebiete zur Siedlungserweiterung. Die Spezialzone "Holenstein" bzw. das zukünftige Bauentwicklungsgebiet von rund 4.8 ha wird daher für die gemäss kommunalem Richtplan definierten Siedlungserweiterungen (4.09 ha) eingesetzt. Die Spezialzone wird daher in der Bauzonenbilanz als mögliche Auszonungsfläche bezeichnet.

Auszonung Spezialzone Holenstein in Landwirtschaftszone (4.80 ha)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
1		

Auszonung Wohnzone W3 mit Hochbauverbot in Landwirtschaftszone (0.09 ha)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
2		

Auszonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Landwirtschaftszone (1.75 ha)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
3		

Auszonung Wohn- und Gewerbezone in Strassenfläche (0.13 ha)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
4		

Fazit

Die vorgenommenen ***Auszonungen*** umfassen insgesamt eine Fläche von rund ***6.7 ha***, was bedeutet, dass die vorgesehenen ***Einzonungen*** von rund ***6.6 ha*** flächengleich kompensiert werden.

Detaillierte Flächenbilanzierung

Durch die Anpassung der rechtskräftigen Zonenplandaten an die amtliche Vermessung entstehen bereits zahlreiche kleinere, irrelevante Anpassungen der Grundnutzung. Der Korrektheit halber, werden diese Flächen in der Bilanz ebenfalls ausgewiesen. Auf eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Sachverhalte wird jedoch verzichtet. Der Nachvollziehbarkeit halber werden zwei Bilanzierungen geführt:

1. Ein-/Auszonungen aufgrund von ***Kleinkorrekturen*** bzw. Bauzonenarrondierungen

   Unter diese Bilanz fallen sämtliche kleinere Bauzonenarrondierungen, welche sich aufgrund der angepassten Verhältnisse bzw. aufgrund der Anpassung an die amtliche Vermessung ergeben. Zudem wird die Zuweisung von übrigem Gemeindegebiet zur Bauzone grösstenteils als Kleinkorrektur betrachtet. Auch weitgehend bebaute Gebiete fallen unter diese Kategorie.

Flächenbilanzierung	**Fläche**	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche Bauzone rechtskräftig parzellenscharf	301.88	100%
Einzonung weitgehend bebauter Gebiete / Grünzonen	8.41	3%
Einzonung für Zonenbereinigungen, kleinere Anpassungen	4.42	1%
Total Einzonungen	**12.83**	**4%**
Auszonungen für Zonenbereinigungen, kleinere Anpassungen	2.92	1%
Total zusätzliche Bauzonenflächen	**9.91**	**3%**
Total Bauzonenfläche gemäss Bereinigung	**311.78**	**103%**

Tabelle 5: Flächenbilanzierung Kleinkorrekturen

2. Ein-/Auszonungen, welche für die angestrebte ***Einwohnerentwicklung*** bzw. für die ***Bauzonenbilanz*** relevant sind

   Unter diese Bilanz fallen diejenigen Ein- und Auszonungen, welche für die angestrebte Einwohnerentwicklung der Gemeinde tatsächlich relevant sind. Die Einzonungen müssen flächen- und wertgleich mit Auszonungen kompensiert werden. Massgebend für die effektiven Ein- und Auszonungen ist die Bauzonenfläche gemäss Bereinigung von 311.78 ha. Die vorgenommenen Einzonungen von rund 6.6 ha werden flächengleich durch die Auszonungen kompensiert.

Flächenbilanzierung	**Fläche**	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche Bauzone gemäss Bereinigung	311.78	100%
Einzonung neues Bauland (gem. Kap. 4.1.2)	4.09	1%
Einzonung neues Bauland (gem. Kap. 4.1.3)	2.51	1%
Total Einzonungen	**6.61**	**2%**
Auszonung Bauland (Spezialzone Holenstein)	4.80	2%
Auszonung Bauland (weitere Flächen)	1.98	1%
Total Auszonungen	**6.78**	**2%**
Total zusätzliche Bauzonenflächen	**-0.18**	**0%**
Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf	**311.61**	**100%**

Tabelle 6: Flächenbilanzierung relevante Ein-/ Auszonungen

4.1.5 Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan

Zentrumsentwicklung / Einkaufsorientiertes Subzentrum Netstal

Die Einkaufsnutzungen in Netstal haben sich aus dem historischen Kern Richtung Ortseingang verlagert. Der Dorfkern hat seine Funktion als multifunktionales Zentrum weitgehend eingebüsst. Gemäss kommunalem Richtplan soll der Raum Bahnhof Netstal – Wiggispark übergreifend als Zentrumsbereich umgestaltet und somit besser in das Dorf eingebunden werden. Das „neue Zentrum“ von Netstal soll sich vor allem auf die Nutzungen Einkauf und Dienstleistungen konzentrieren. Zusätzliche Einkaufsnutzungen sollen jedoch nur soweit zulässig sein, als das Zentrum Glarus dadurch nicht konkurrenziert wird.

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird das entsprechende Gebiet einerseits der Mischzone, andererseits der neu geschaffenen Einkaufszone zugewiesen. Diese ist für Einkaufsnutzungen, Handel und Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsflächen über 500 m^2 sind zulässig. Es wird auf eine gute Zugänglichkeit für Fuss- und Radverkehr sowie auf eine gute Aussenraumgestaltung Wert gelegt. Für die gesamte Einkaufszone gilt bei wesentlichen Um- und Neubauten eine Überbauungsplanpflicht.

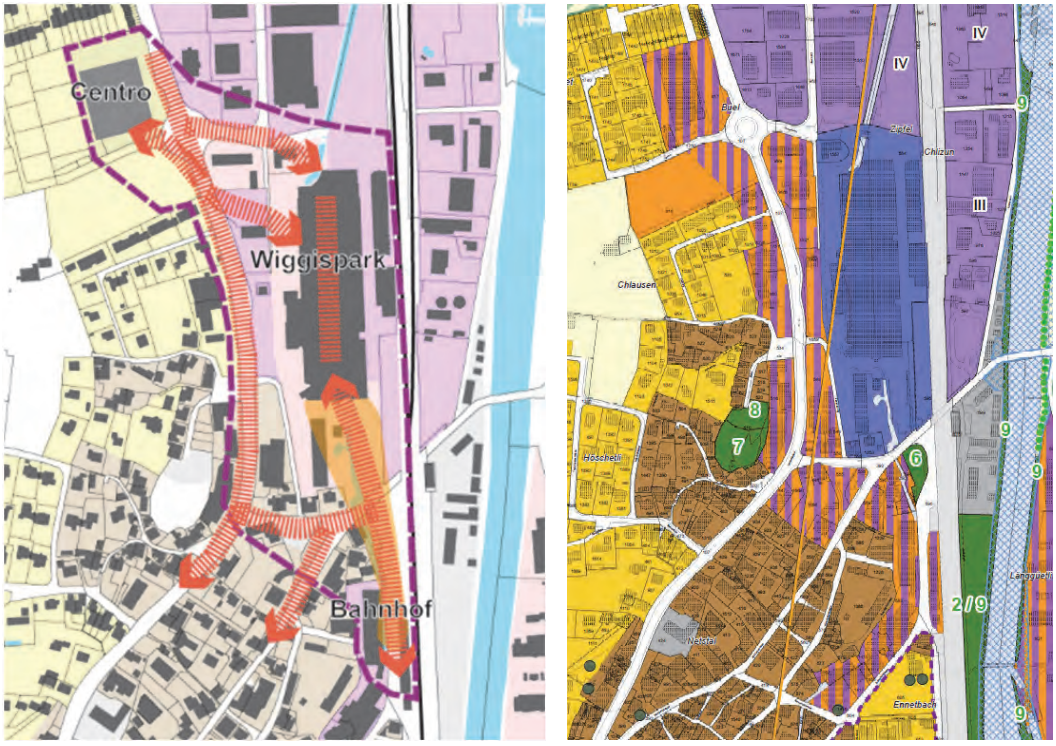


Abbildung 12: Auszug kommunaler Richtplan (links), Auszug Zonenplan Siedlung (rechts)

Reserven / bestehende Eignungsgebiete

Der kommunale Richtplan definiert Reservegebiete, welche sich für eine künftige Wohn- und Mischnutzung bzw. Arbeitsnutzung eignen. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden sämtliche Gebiete bezüglich ihrer Nutzung überprüft. Auf der nachfolgenden Abbildung markiert sind diejenigen Gebiete, welche mit der Nutzungsplanungsrevision tatsächlich berücksichtigt wurden.

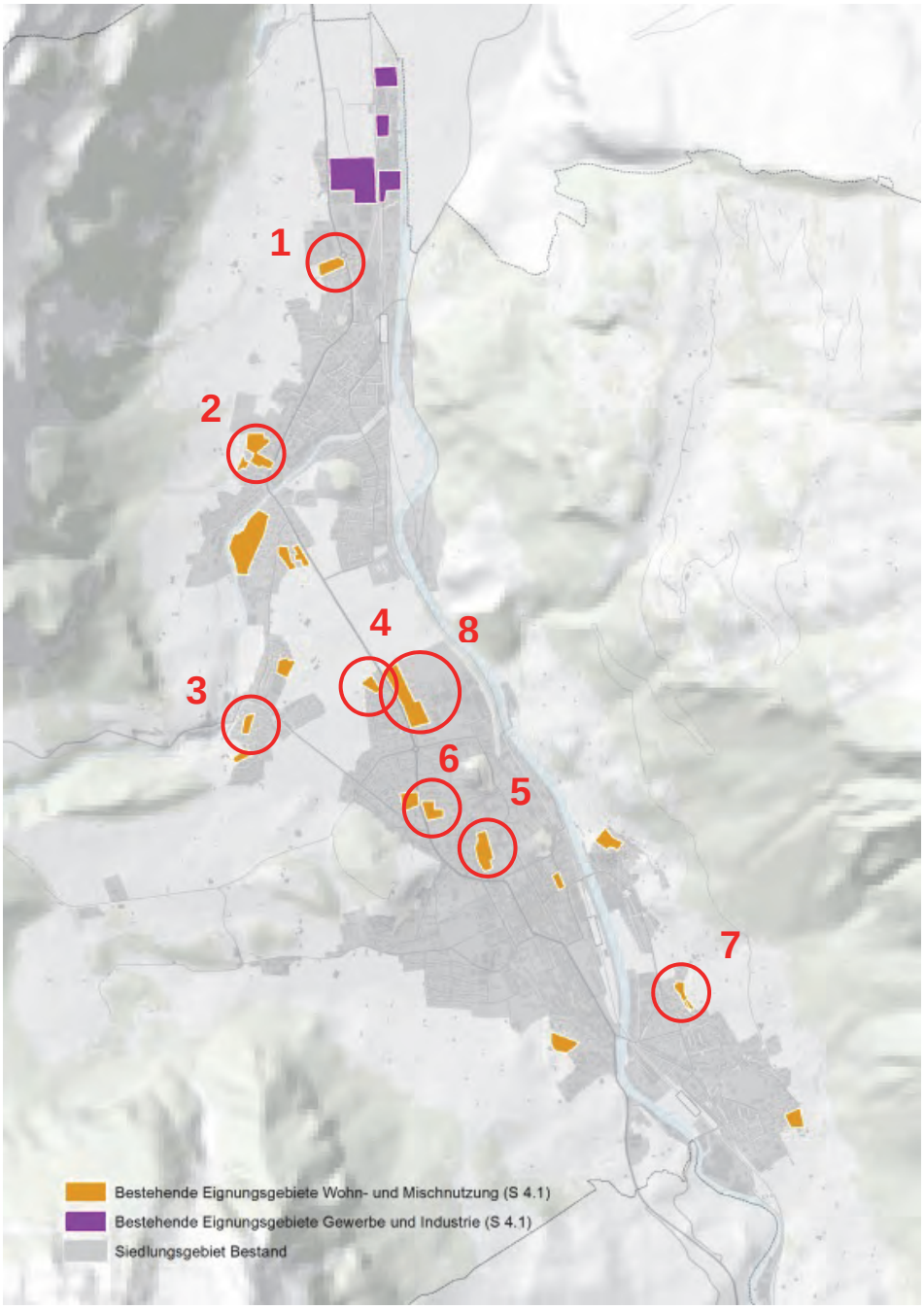


Abbildung 13: Übersicht Reserven / bestehende Eignungsgebiete gemäss kommunalem Richtplan

Für die bezeichneten Reservegebiete sind im Rahmen der Nutzungsplanung folgende Massnahmen vorgesehen:

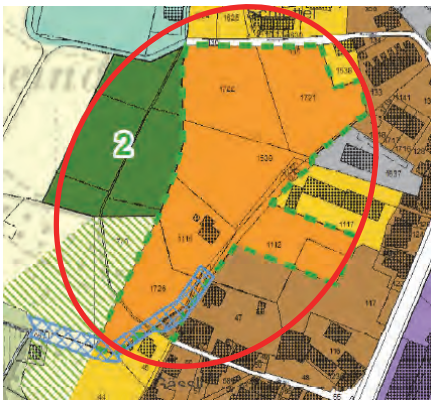
Umzonung Wohnzone W2 in Wohnzone W3

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

1

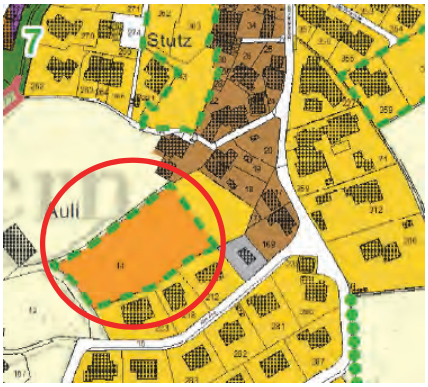
Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

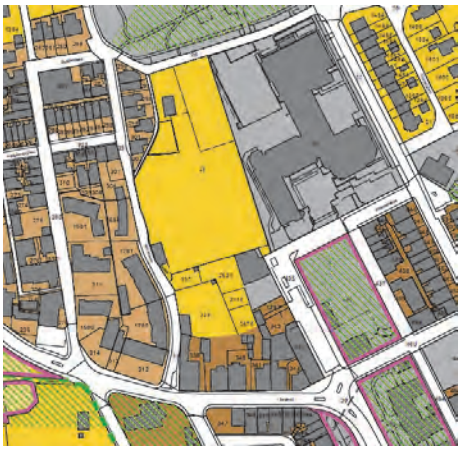
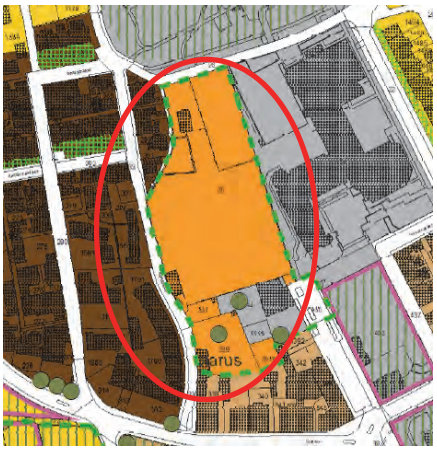
2



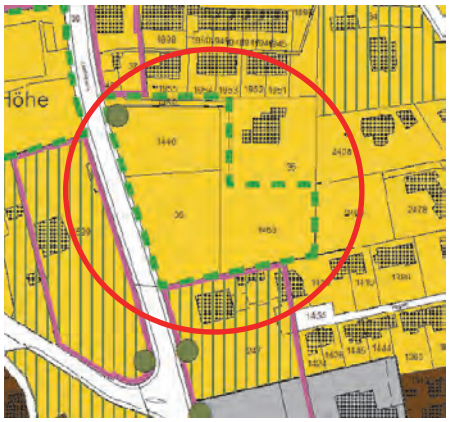
Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

3

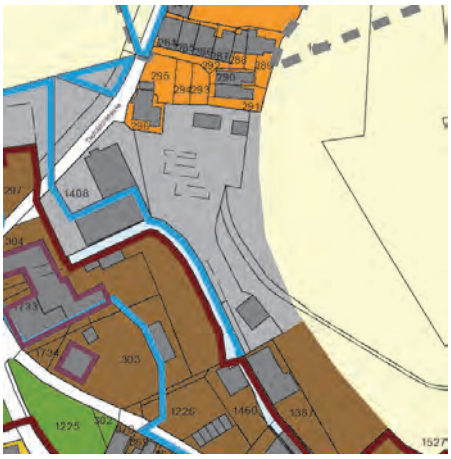
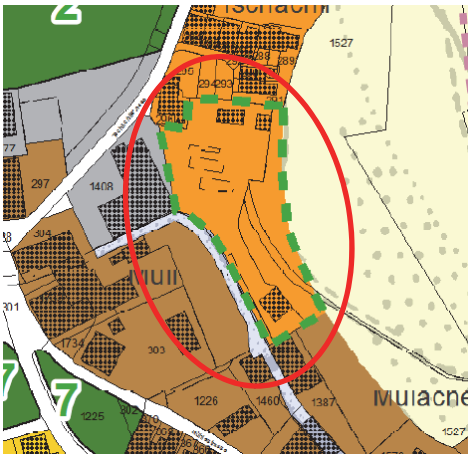


Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
5		

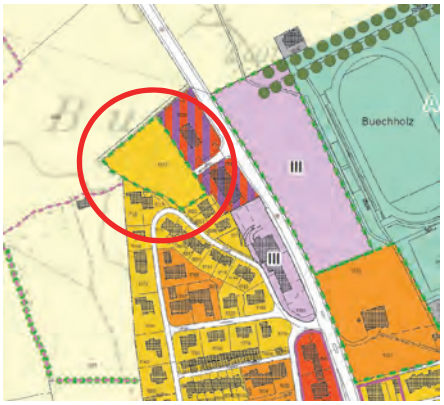
Umzonung Zone für Einfamilienhäuser in Wohnzone W2

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
6		

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W3

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
7		

Beibehaltung Wohnzone W2, Reduktion Überbauungsplanpflicht auf Parz. 1323

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
4		

Nr. 8 Teiländerung Zonenplan Gebiet Buchholz

Im Rahmen der Teiländerung des Zonenplans Gebiet Buchholz wurde ein Teil der Parzelle Nr. 1330 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die heutige Gewerbezone (neu Arbeitszone 1) umgezont und mit einer Überbauungsplanpflicht belegt. Die Teiländerung wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 beschlossen und am 13. März 2015 vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt.

Die Teiländerung wird entsprechend in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt.

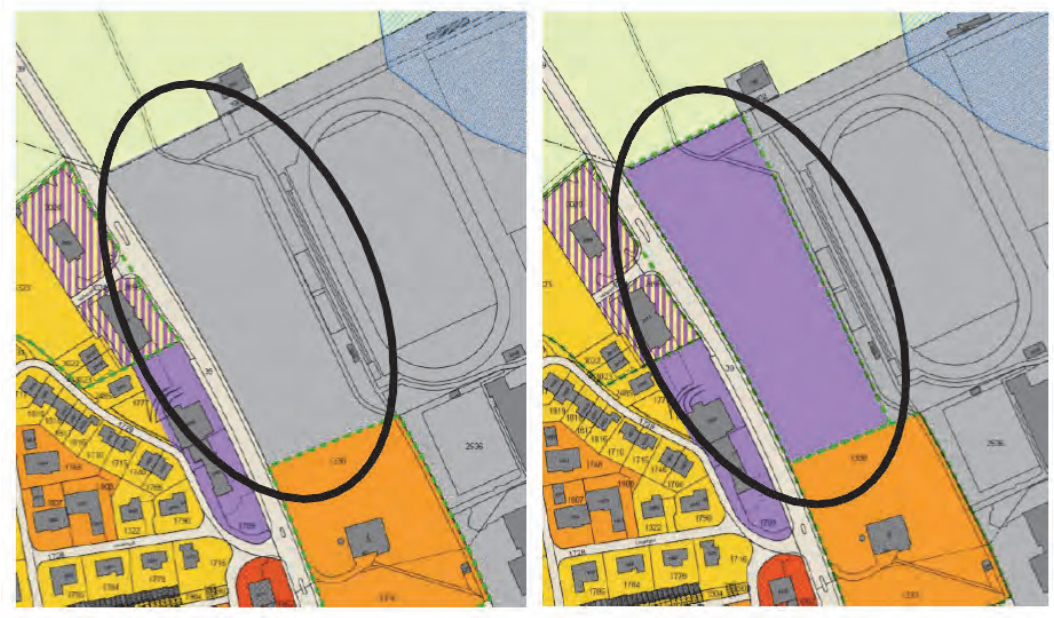


Abbildung 14: Auszug Teiländerung Zonenplan Gebiet Buchholz

Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete

Der kommunale Richtplan definiert Gebiete als Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden sämtliche Gebiete bezüglich ihrer Nutzung überprüft. Auf der nachfolgenden Abbildung markiert sind diejenigen Gebiete, welche mit der Nutzungsplanungsrevision tatsächlich berücksichtigt wurden.

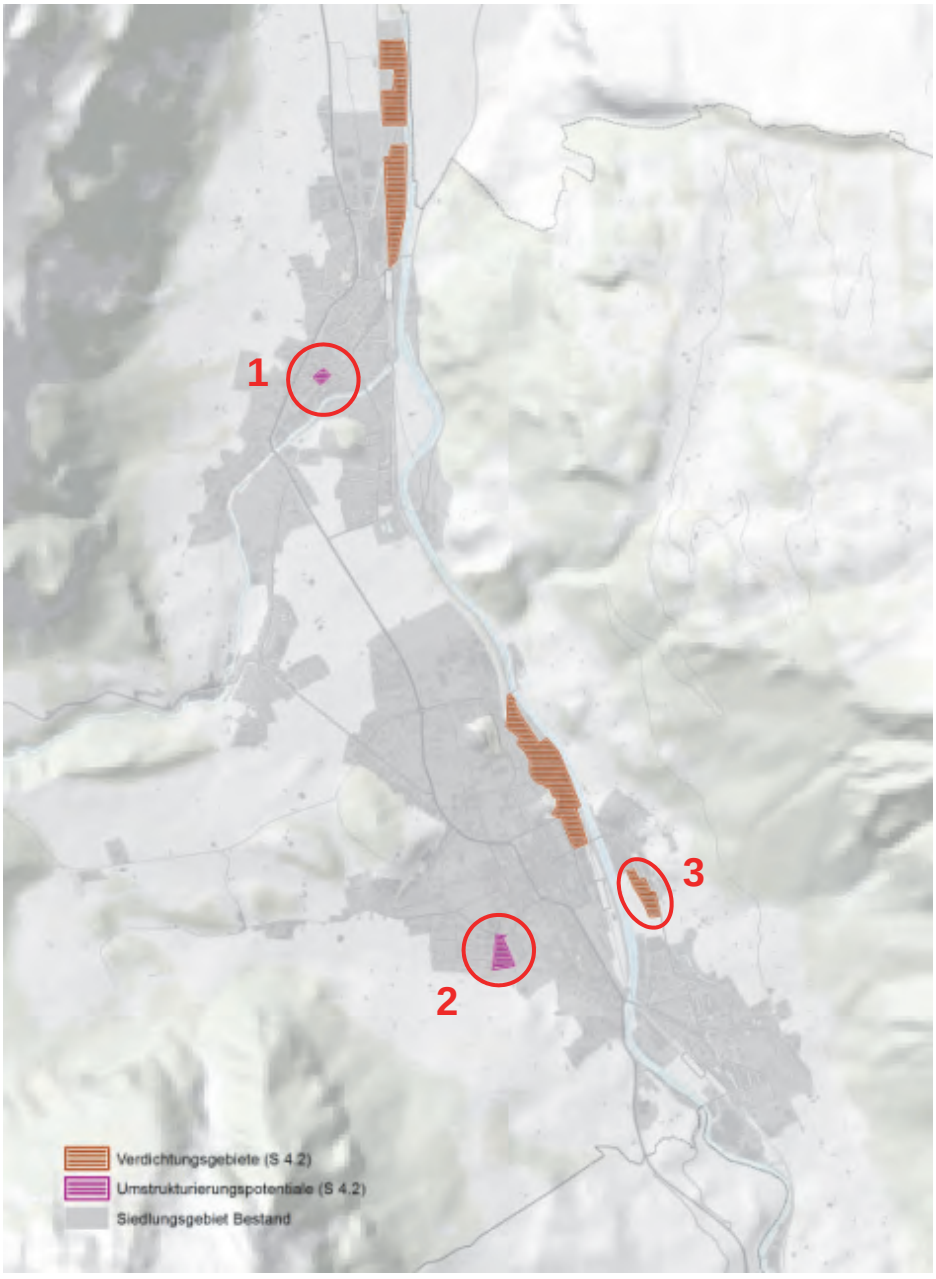


Abbildung 15: Übersicht Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete gemäss kommunalem Richtplan

Von den im kommunalen Richtplan bezeichneten Verdichtungsgebieten wurde im Rahmen der Nutzungsplanung ein Gebiet berücksichtigt (Nr. 3). Über dieses Gebiet wurde eine ***Verdichtungszone*** festgelegt (siehe Kapitel Verdichtungszone).

Für die bezeichneten Umstrukturierungsgebiete sind im Rahmen der Nutzungsplanung folgende Massnahmen vorgesehen:

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Kernzone Netstal

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

1

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W4

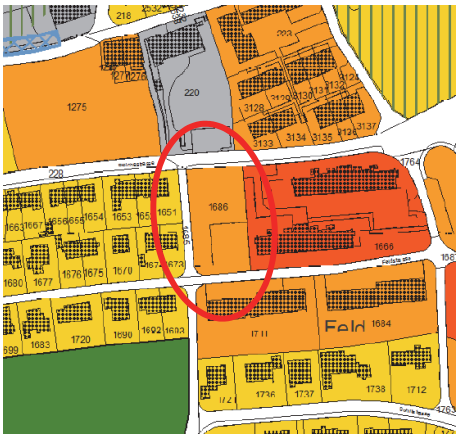
Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

2

Die Aussensportanlage wird neu südlich der Schulanlage Erlen/Gründli realisiert. Dazu wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geringfügig erweitert (gemäss Gemeinde-Sportanlagenkonzept).

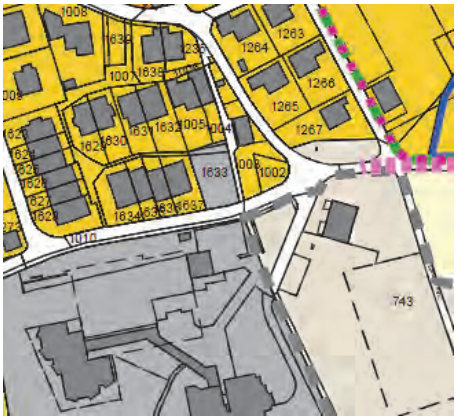
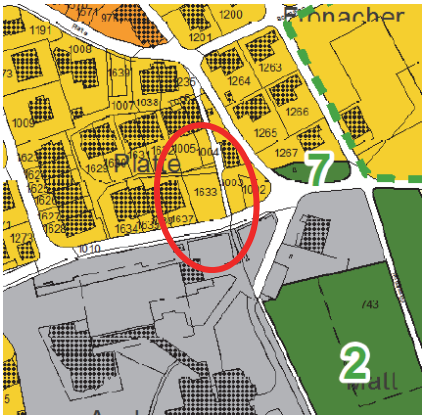
Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ergaben sich im Weiteren folgende Gebiete, welche aufgrund von Umstrukturierungsabsichten umgezont werden:

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W3

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
A		

Der bestehende Spielplatz soll neu in das angrenzende Freizeitgarten-Areal integriert werden (gemäss Gemeinde-Sportanlagenkonzept).

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W2

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
B		

Der bestehende Spielplatz soll neu in das angrenzende Freizeitgarten-Areal integriert werden (gemäss Gemeinde-Sportanlagenkonzept).

Mittel- bis langfristige Nutzungsüberprüfung

Der kommunale Richtplan definiert Gebiete mit mittel- bis langfristiger Nutzungsüberprüfung. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden sämtliche Gebiete bezüglich ihrer Nutzung überprüft. Auf der nachfolgenden Abbildung markiert sind diejenigen Gebiete, welche mit der Nutzungsplanungsrevision tatsächlich berücksichtigt wurden.

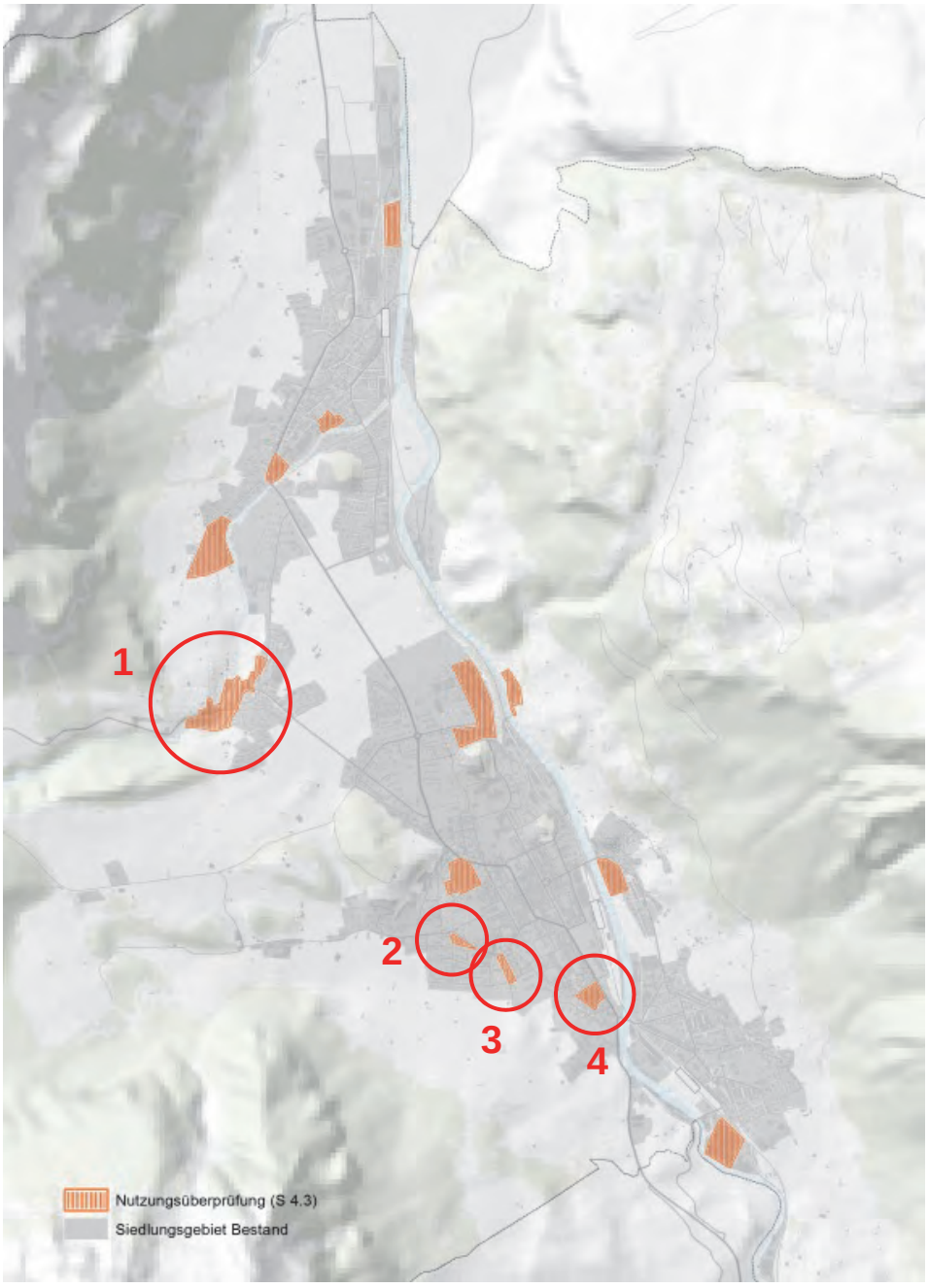
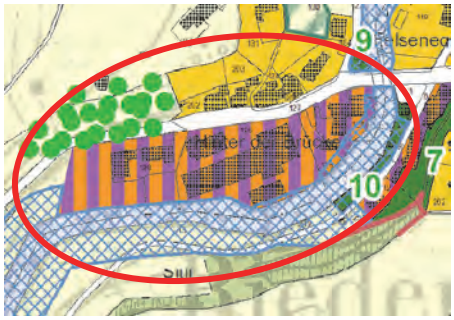


Abbildung 16: Übersicht Gebiete mit mittel- bis langfristiger Nutzungsüberprüfung gemäss Richtplan

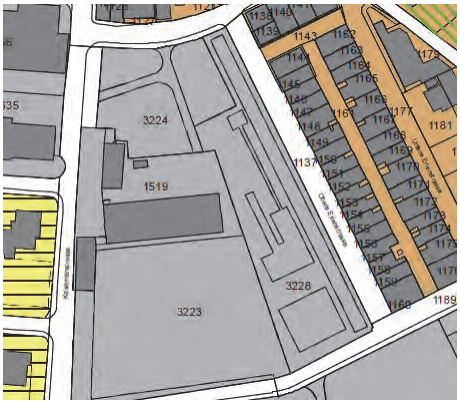
Für die bezeichneten Gebiete sind im Rahmen der Nutzungsplanung folgende Massnahmen vorgesehen:

Umzonung Gewerbezone in Mischzone WA3

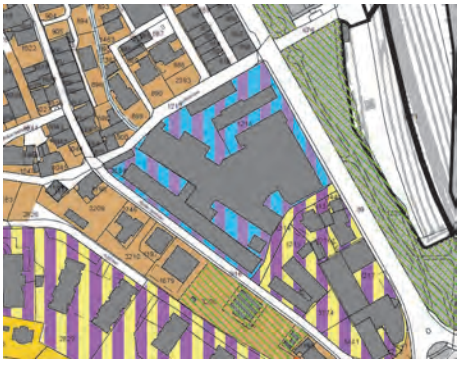
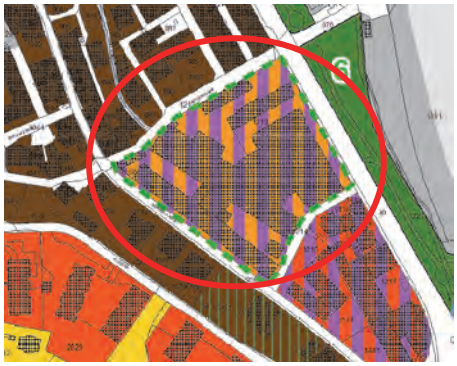
Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
1		

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W3

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
2		

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
3		

Umzonung Gewerbe- und Industriezone in Mischzone WA3

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
4		

Siedlungsinterne Freiräume / Familiengartenareale / Sport- und Freizeitanlagen

Der kommunale Richtplan unterscheidet beim Begriff "siedlungsinterne Freiräume" zwischen folgenden Typen:

- Öffentliche Freiräume (Plätze, Gassen und Strassenräume etc.)
- Grünräume (Parkanlagen, Wiesen, Uferbereiche etc.)
- Siedlungsnahe Erholungsräume (Grünkorridore)
- Sport- und Freizeitanlagen (Spielplätze, Schwimmbäder, Sportplätze etc.)
- Private Freiräume (soweit sie für die Siedlungsgestaltung massgebend sind)

Um den Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung von wertvollen Freiräumen zu sichern, bezeichnet der kommunale Richtplan Sport- und Freizeitanlagen, öffentliche Freiräume sowie Grünräume. Diese Gebiete sind in der folgenden Abbildung ersichtlich. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden geeignete Zonen festgelegt, um diese Flächen zu sichern.

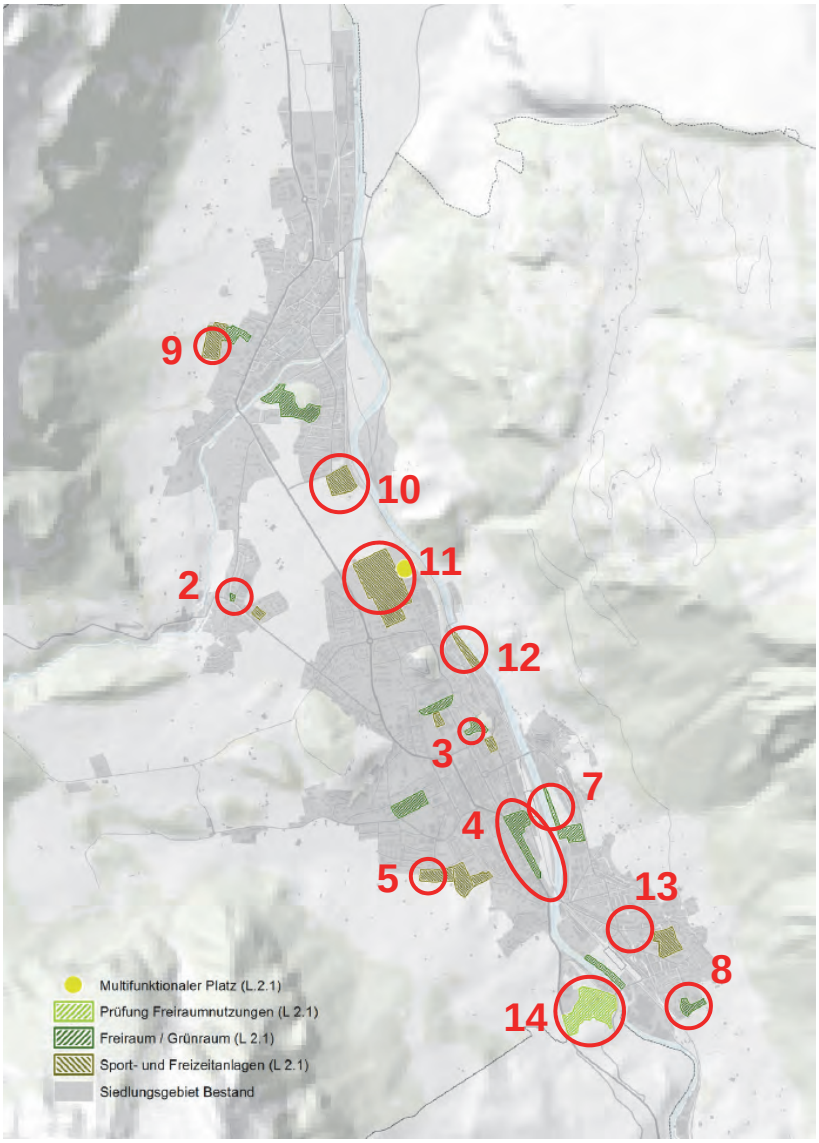
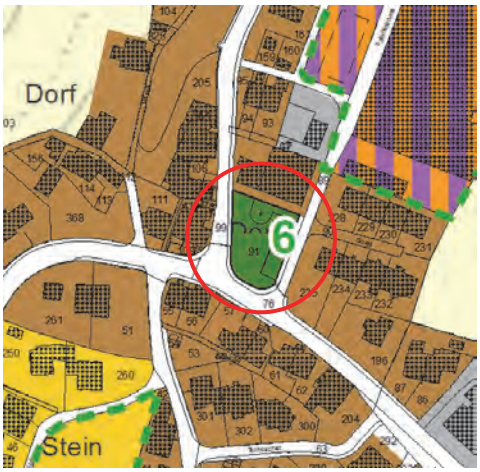


Abbildung 17: Übersicht siedlungsinterne Freiräume gemäss kommunalem Richtplan

Freiraum / Grünraum (L 2.1)

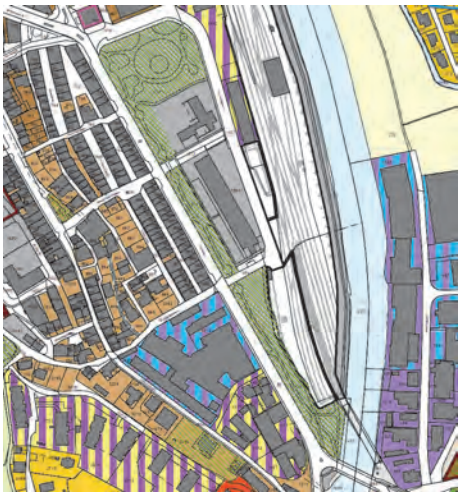
Gemäss kommunalem Richtplan sind im Rahmen der Nutzungsplanung mit geeigneten Massnahmen wertvolle Freiräume bzw. Grünräume zu sichern. Es werden daher folgende Gebiete der ***Grünzone*** mit entsprechender Zweckbestimmung zugewiesen:

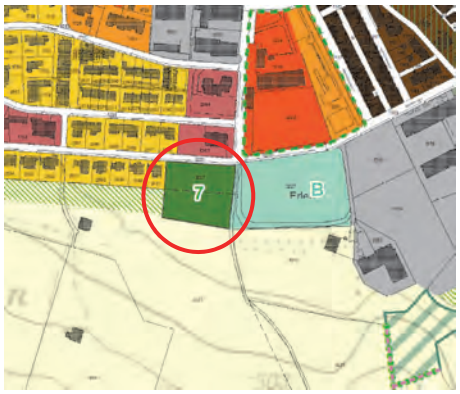
Umzonung Kernzone Riedern in Grünzone

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
2		

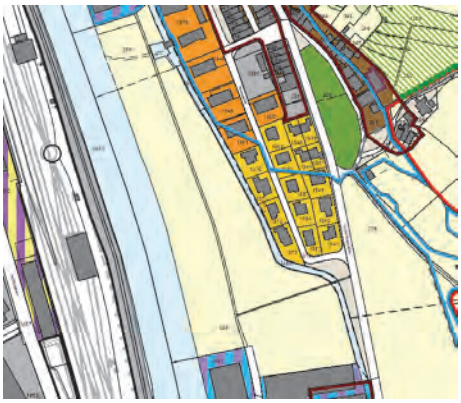
Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Grünzone

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
3		

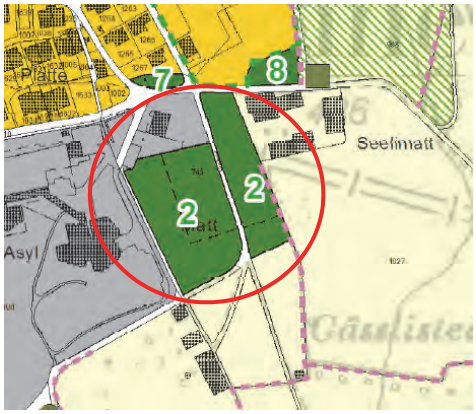
Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
4		

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
5		

Einzonung Landwirtschaftszone in Grünzone

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
7		

Einzonung übriges Gemeindegebiet / Landwirtschaftszone in Grünzone

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
8		

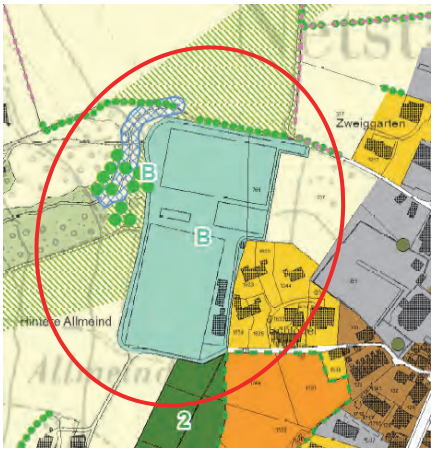
Nr. 14

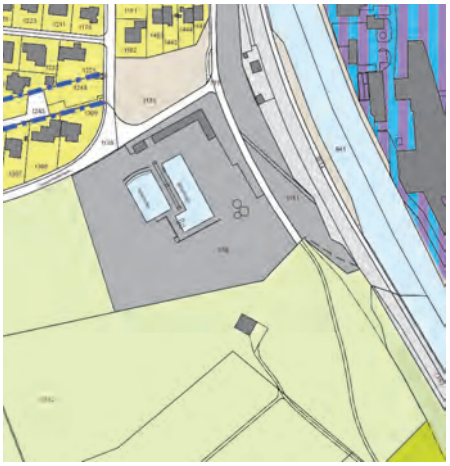
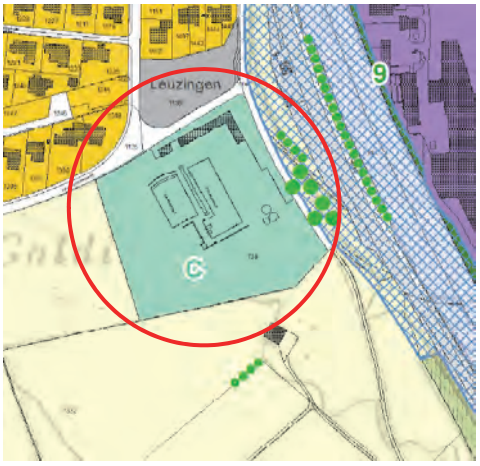
Gemäss kommunalem Richtplan ist das Gebiet Holenstein auf eine mögliche Freiraumnutzung zu prüfen. Zurzeit besteht im besagten Gebiet kein Bedarf dazu, weshalb im Rahmen dieser Revision auf entsprechende Massnahmen verzichtet wird.

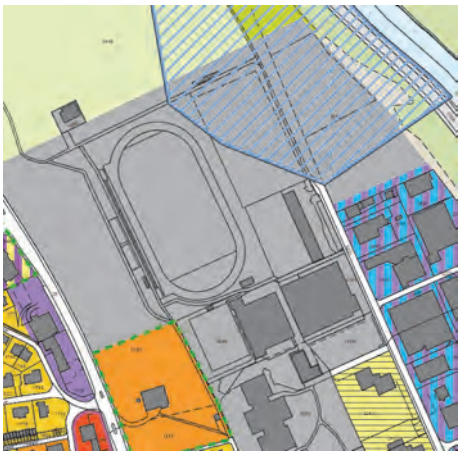
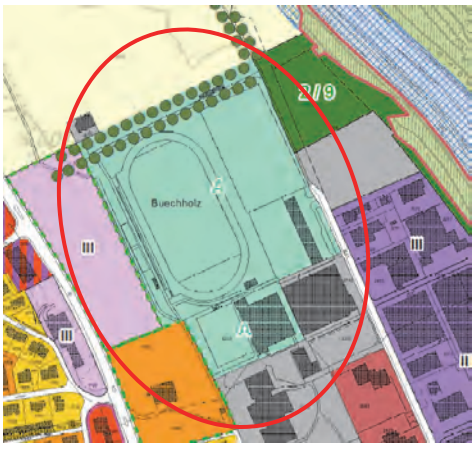
Sport- und Freizeitanlagen (L 2.1)

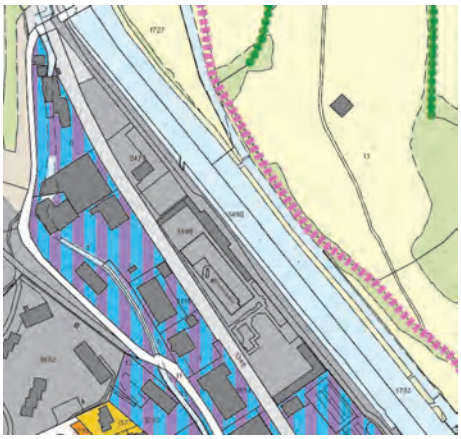
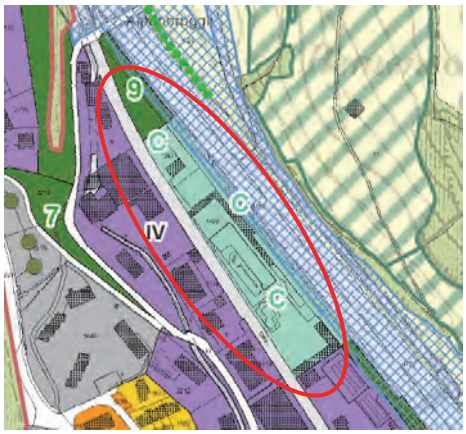
Gemäss kommunalem Richtplan sind im Rahmen der Nutzungsplanung mit geeigneten Massnahmen Sport- und Freizeitanlagen zu sichern. Es werden daher folgende Gebiete der ***Sport- und Intensiverholungszone*** mit entsprechender Zweckbestimmung zugewiesen:

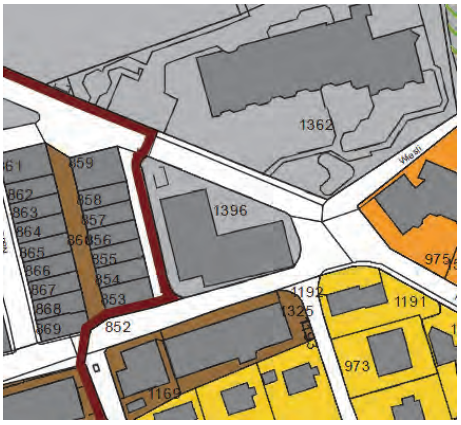
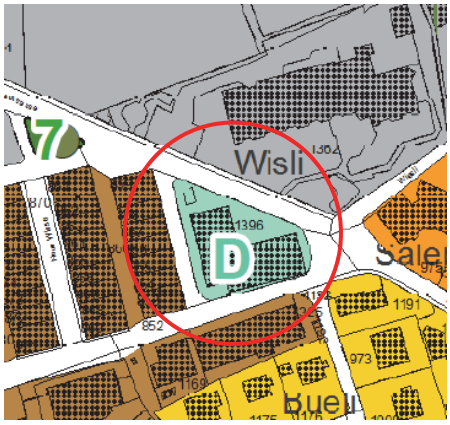
Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Sport- und Intensiverholungszone

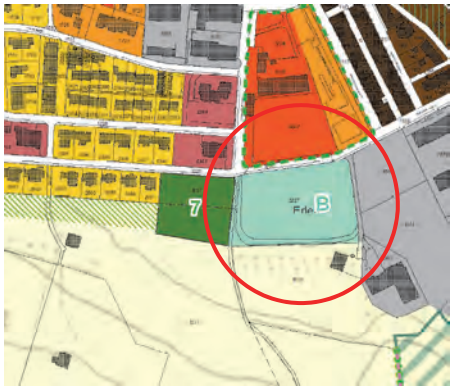
Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
9		

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
10		

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
11		

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
12		

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
13		

Nr.	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan Entwurf
5		

Verschiedenen Sport- und Freizeitanlagen befinden sich aktuell und gemäss Entwicklungsideen des Gemeinde- Sportanlagenkonzeptes in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Gründli/Erlen, östlich Schulhaus Ennenda). Bei diesen Arealen sind auch Schulraumerweiterungen und eventuell Parkierungsanlagen vorgesehen. Aus diesem Grund kann die konkrete Fläche für die jeweiligen Sport- und Freizeitanlagen noch nicht abschliessend festgelegt werden.

Familiengartenareale / Freizeitgärten (L 2.2)

In Glarus gibt es zahlreiche Familiengärten bzw. Freizeitgärten, die einen wichtigen Stellenwert im Freizeitangebot der Gemeinde aufweisen. Im Rahmen des kommunalen Richtplans wurden Massnahmen definiert, um diese wichtigen Areale zu schützen bzw. deren Bestand zu sichern. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diese Flächen zu sichern und mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen.

Gewisse Freizeitgärten liegen aktuell in der Landwirtschaftszone und sind somit nicht zonenkonform. Diese werden mittels Ein- bzw. Umzonungen ihrer rechtmässigen Nutzung zugeführt. Zudem sind zusätzliche Flächen für Freizeitgärten vorgesehen, als Ersatz für diejenigen Areale, welche aufgrund von Bauvorhaben (Entwicklungsschwerpunkte) aufgehoben werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt sämtliche ***Grünzonen mit Zweckbestimmung Freizeitgärten***.

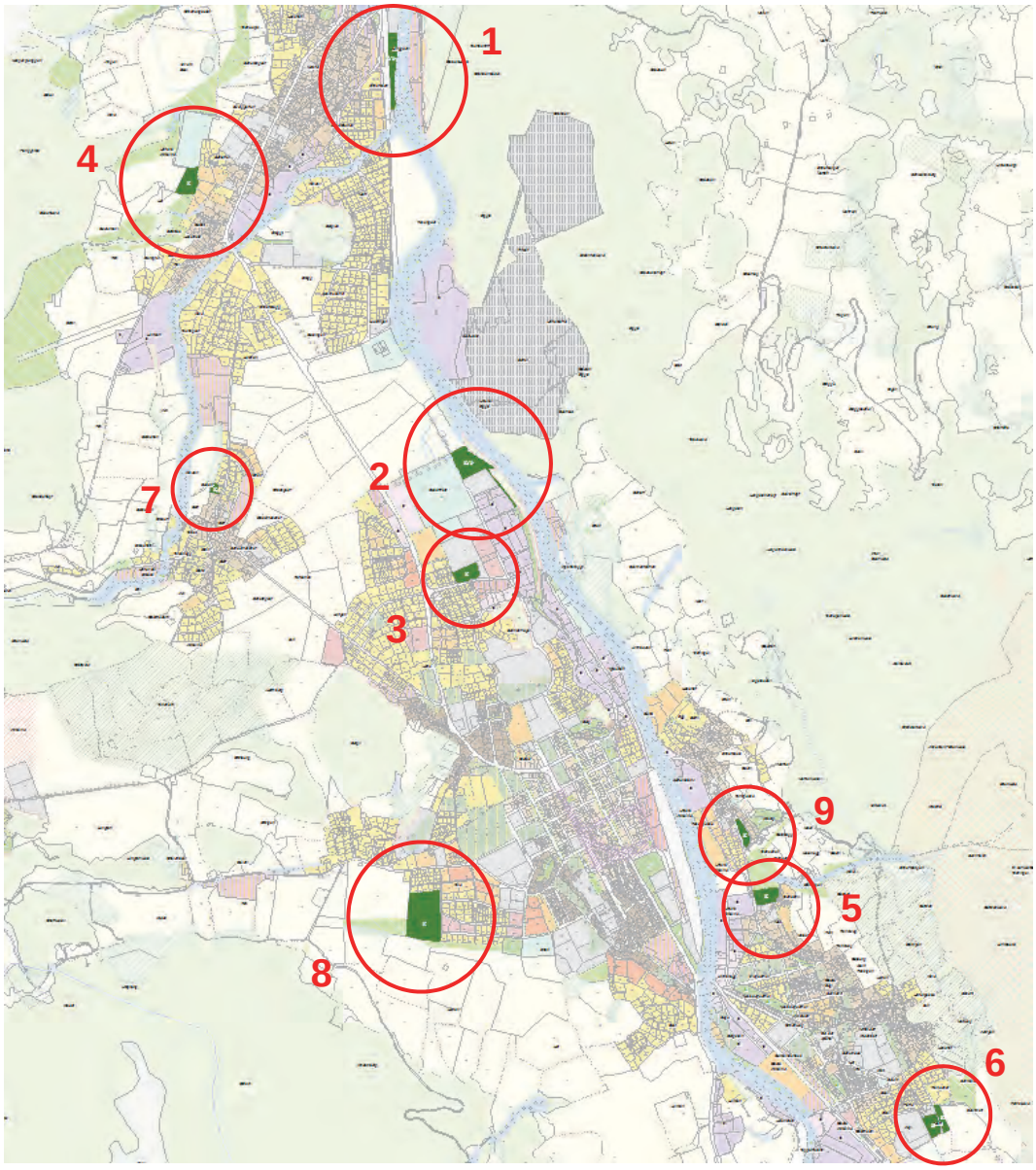
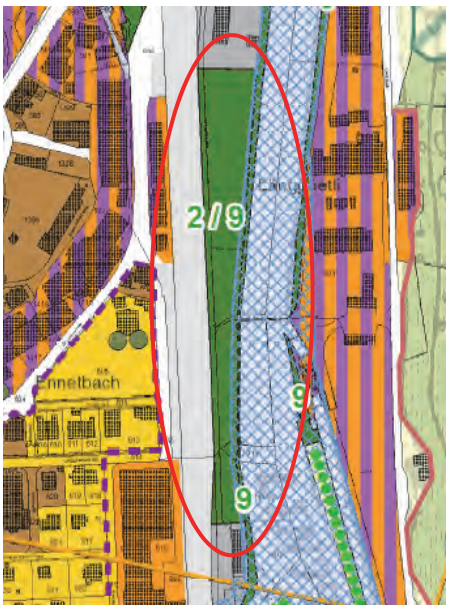
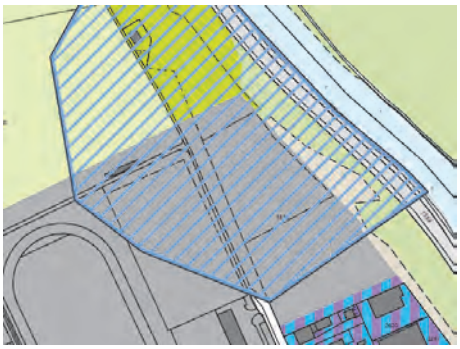
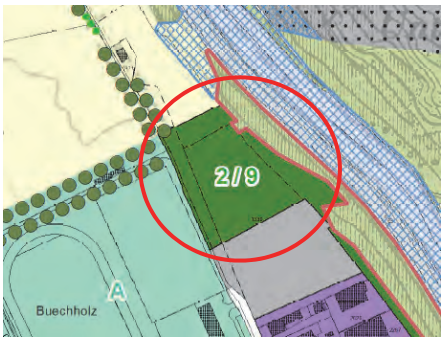


Abbildung 18: Übersicht Grünzonen mit Zweckbestimmung Freizeitgärten

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Grünzone

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
1		

Fläche von 0.57 ha bereits für Freizeitgärten genutzt

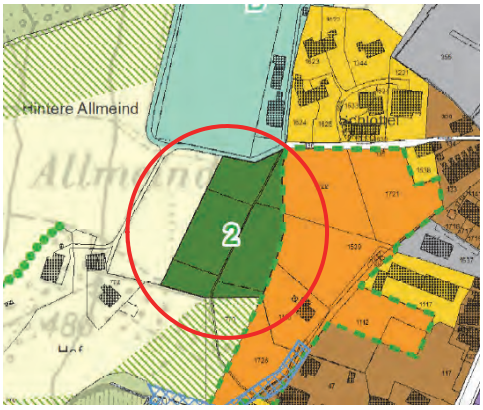
Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
2		

Fläche von 0.70 ha bereits für Freizeitgärten genutzt; Vergrösserung der zur Verfügung stehenden Fläche von 0.23 ha (teilweise für Uferböschung)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
3		

Fläche von 0.42 ha bereits für Freizeitgärten genutzt

Einzonung Landwirtschaftszone in Grünzone

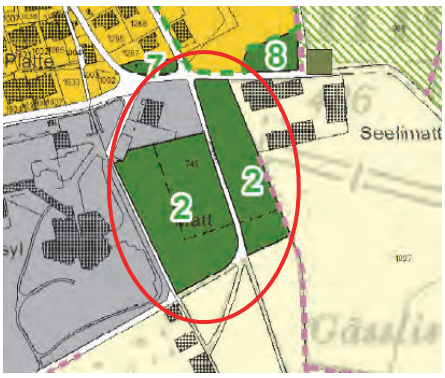
Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
4		

Fläche von 0.32 ha bereits für Freizeitgärten genutzt; Vergrösserung der zur Verfügung stehenden Fläche von 0.21 ha

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
5		

Fläche von 0.03 ha bereits für Freizeitgärten genutzt; Vergrösserung der zur Verfügung stehenden Fläche von 0.4 ha

Einzonung übriges Gemeindegebiet / Landwirtschaftszone in Grünzone

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
6		

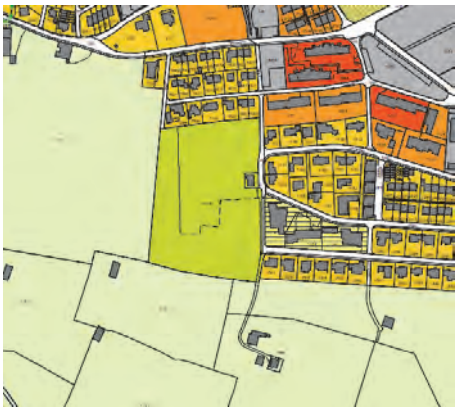
Fläche von 0.31 ha bereits für Freizeitgärten genutzt; Vergrösserung der zur Verfügung stehenden Fläche von 0.24 ha

Umzonung Wohnzone W2 in Grünzone

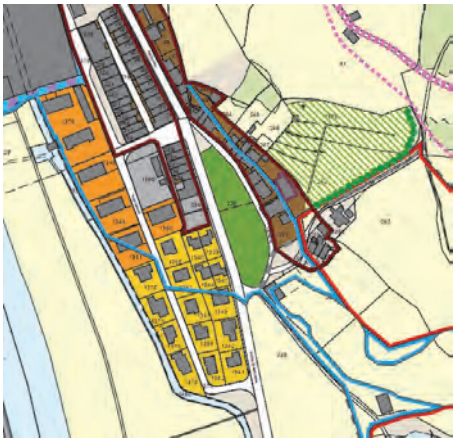
Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
7		

Fläche von 0.1 ha bereits für Freizeitgärten genutzt

Bestehende Zone für Freizeitgärten / Grünzone (keine materielle Zonenänderung)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
8		

Fläche von 0.89 ha bereits für Freizeitgärten genutzt (ehemals Zone für Freizeitgärten), bestehende Reserven von rund 1 ha stehen zur Verfügung

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
9		

Fläche von 0.07 ha bereits für Freizeitgärten genutzt (bereits Grünzone), bestehende Reserven von 0.16 ha stehen zur Verfügung

Die heute genutzten Flächen für Freizeitgärten belaufen sich auf rund ***4.7 ha***.

Durch die Einzonungen der beiden Entwicklungsschwerpunkte obere und untere Allmeind (Bahnhof Glarus und Ennenda), müssen die Freizeitgärten einer künftigen Bebauung weichen. Es handelt sich dabei insgesamt um eine Fläche von rund ***1.2 ha***, welche sich heute in der Landwirtschaftszone befindet.

Abbildung 19: Freizeitgärten in der unteren und oberen Allmeind

Durch die zuvor dargestellten Ein- und Umzonungen in Grünzonen mit Zweckbestimmung Freizeitgärten kann diese Fläche von rund 1.2 ha jedoch wieder kompensiert werden. Zudem werden weitere Flächen von rund 1 ha für Freizeitgärten geschaffen. Insgesamt weist die Gemeinde Glarus neu ***5.7 ha*** Flächen für Freizeitgärten aus.

4.1.6 Umzonungen aufgrund privater Begehren

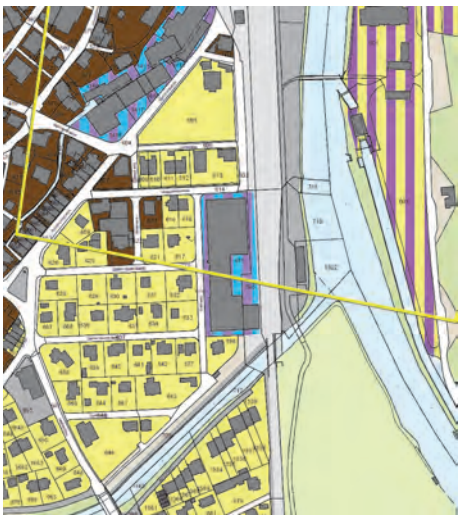
Während der Entwurfsphase der Nutzungsplanungsrevision gingen verschiedene private Begehren bei der Gemeinde ein. Diese wurden in den Entwurfsprozess aufgenommen und im Rahmen der Planungskommission behandelt. Die Begehren, welche den Grundsätzen und Zielen der Revision sowie übergeordneten Vorgaben nicht widersprachen, wurden in die vorliegenden Revisionsunterlagen aufgenommen und sind nachfolgend aufgeführt.

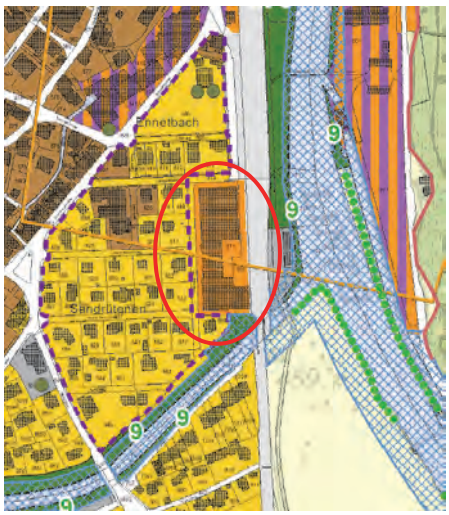
Umzonung Gewerbe- und Industriezone in Wohnzone W3

(Verdichtung in Bahnhofsnähe)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

A





Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Mischzone WA3

(Beitrag zur Zentrumsentwicklung)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

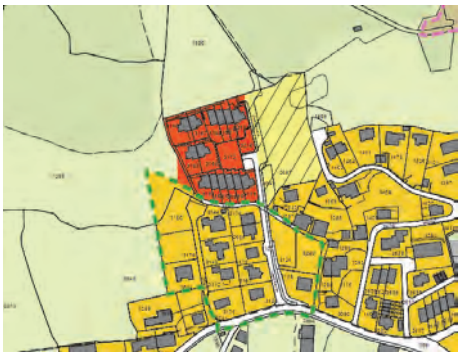
B

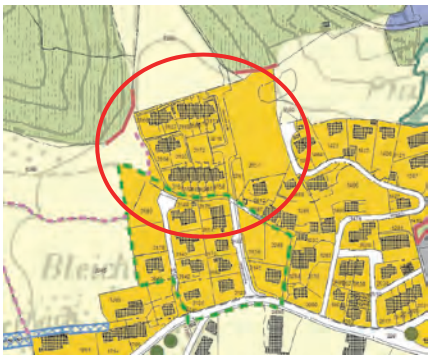
Umzonung Wohnzone W4 in Wohnzone W2

(Das Gebiet ist nur mit Reihen- oder Doppeleinfamilienhäuser bebaut)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

C



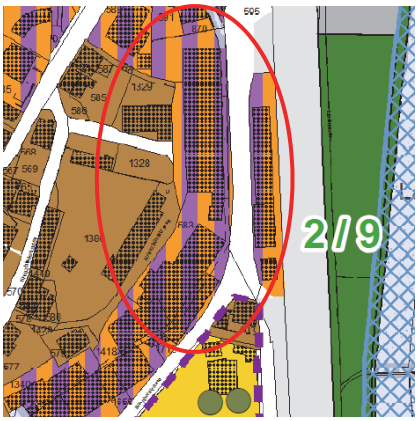


Umzonung Gewerbe- und Industriezone in Mischzone WA3

(Beitrag zur Zentrumsentwicklung)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

D

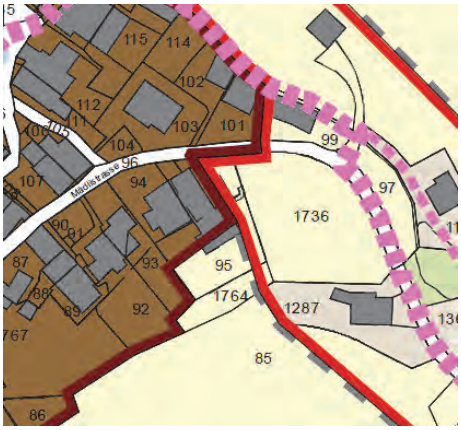


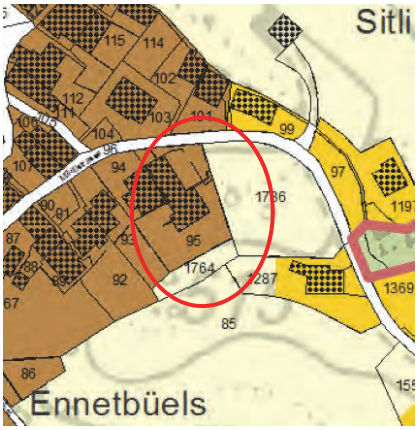
Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Ennenda

(Zonenarrondierung – die Parzelle ist grösstenteils bebaut und landwirtschaftlich nicht nutzbar)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

E





Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Altquartierzone Glarus

(Zonenarrondierung)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

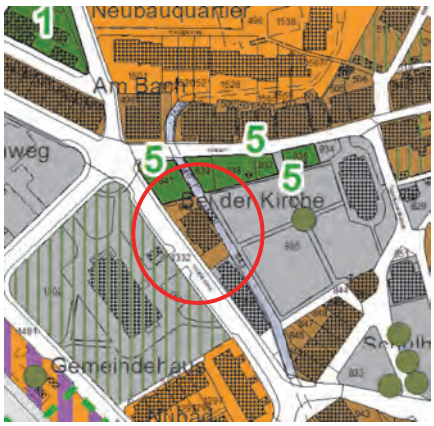
F

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Kernzone Ennenda

(angepasste Nutzungsart)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

G



Umzonung Gewerbezone in Mischzone WA3

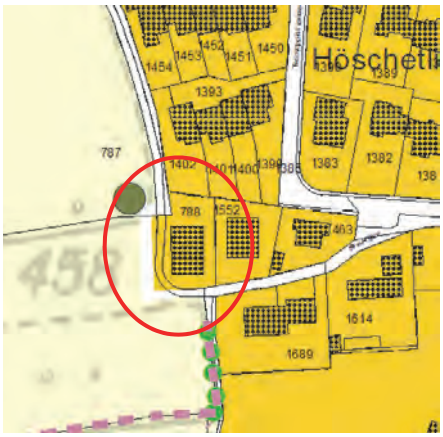
(zukünftige Entwicklungsabsichten für Mischnutzung)

Nr. *Zonenplan rechtskräftig* *Zonenplan Entwurf*

H

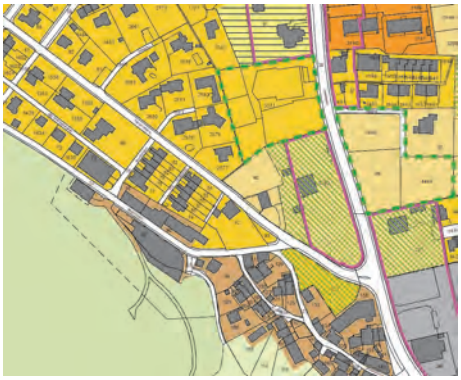
Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W2

(Zonenarrondierung – flächengleiche Bauzonenumlagerung)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
I		

Umzonung Kernzone Altquartierzone Glarus in Mischzone WA3

(angepasste Nutzungsart)

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
J		

4.1.7 Überlagernde Festlegungen

Zone mit Überbauungsplanpflicht

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden insgesamt zehn Gebiete neu mit einer Überbauungsplanpflicht belegt. In den Gebieten ist eine Innenentwicklung bzw. Verdichtung vorgesehen. Innenentwicklungsgebiete müssen eine hohe Siedlungsqualität gewährleisten und damit erhöhten Anforderungen gerecht werden. Für sämtliche Gebiete ist eine gemeinsame, effiziente Erschliessung sicherzustellen.

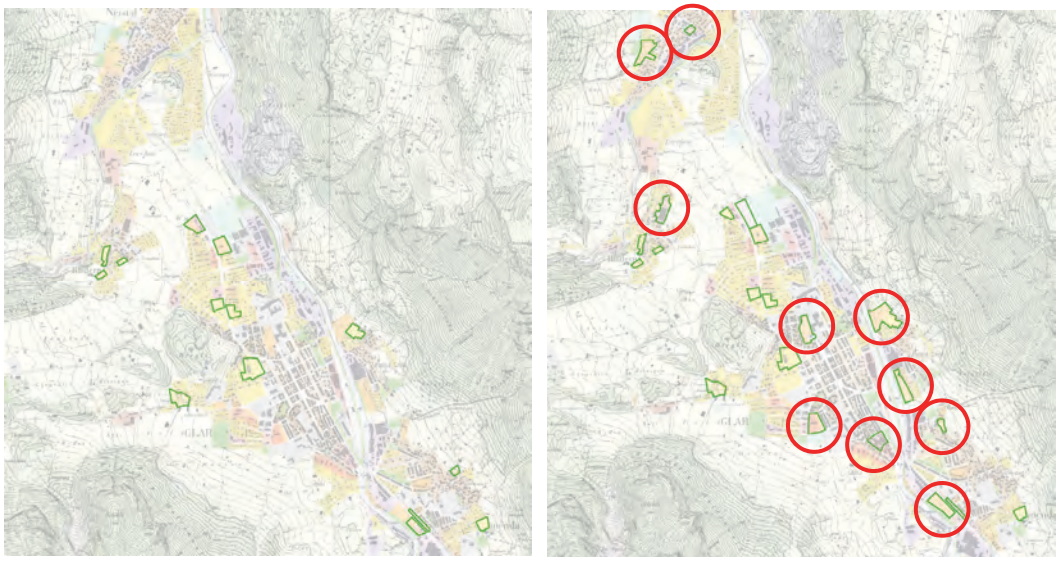


Abbildung 20: ÜP-Pflichten rechtskräftig (links), ÜP-Pflichten Entwurf mit markierten Änderungen (rechts)

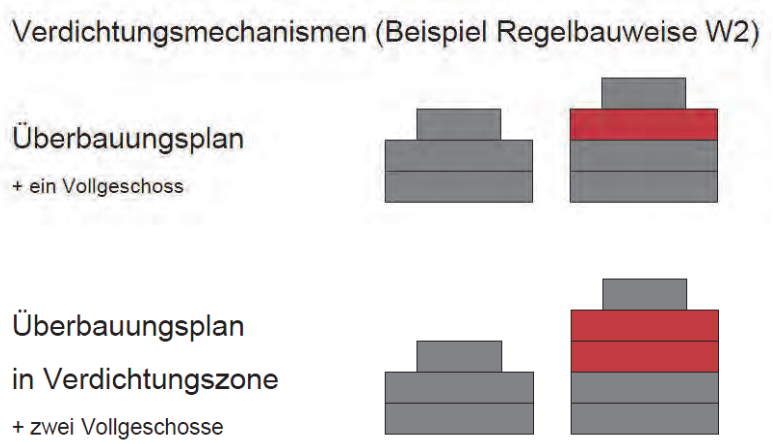
Verdichtungszone

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden insgesamt drei Gebiete mit einer Verdichtungszone belegt. Diese befinden sich in Bahnhofsnähe und sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. In den Gebieten ist eine verdichtete Bauweise möglich.

Bei zusammenhängenden Grundstücksflächen von einer oder mehreren Parzellen von insgesamt mindestens 1'400 m^2 ist im Rahmen des normalen Baubewilligungsverfahrens die Bebauung nach den Vorschriften der nächst höheren Grundnutzungszone zulässig, jedoch nicht zwingend (Beispiele: in der W2 gilt die W3, in der W3 gilt die W4).

Abbildung 21: Übersicht Verdichtungszonen

Mittels Überbauungsplan und Verdichtungszone können folgende Verdichtungsprinzipien festgelegt werden:



Zentrumszone Glarus

Gemäss kommunalem Richtplan soll die Innenstadt von Glarus als Hauptzentrum durch Aufwertungen und Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen gestärkt werden.

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird eine Zentrumszone ausgeschieden, in welcher im Erdgeschoss in der zur Strasse zugewandten Seite nur publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Einkaufsnutzungen, publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen und Verwaltung) zulässig sind. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Abbildung 22: Auszug kommunaler Richtplan (links), Auszug Zonenplan Siedlung (rechts)

4.2 Kapazitätsnachweis Zonenplan Entwurf

Stand der Erschliessung 2014

Auf der Basis des neuen Zonenplans wurde der neue Stand der Erschliessung berechnet. Die entsprechende Tabelle sowie der Plan dazu befinden sich im Anhang.

Verteilung der Einwohner

Für den Kapazitätsnachweis des Zonenplans sind die Wohn-, Misch- und Kernzonen massgebend. Die zukünftige Einwohnerentwicklung soll lediglich innerhalb diesen Zonen stattfinden. Gemäss Zonenplan Entwurf umfassen die ***Wohn-, Misch- und Kernzonen*** aktuell rund ***11'660 Einwohner***. Insgesamt weist die Gemeinde Glarus rund 12'600 Einwohner auf (Stand Dezember 2014).

Verteilung der Einwohner	[Ew]	[%]
Einwohner innerhalb Kernzonen	5'612	44%
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen	6'064	48%
Einwohner innerhalb übrigen Bauzonen	737	6%
Einwohner innerhalb Kulturland / Landwirtschaft	206	2%
Total	**12'619**	**100%**

Tabelle 7: Verteilung der Einwohner basierend auf Zonenplan Entwurf, Stand Dezember 2014

Einwohnerdichten in bebauten Wohn-, Misch-, Kernzonen

Für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten wurden zunächst die aktuellen Dichtewerte in den einzelnen Wohn-, Misch- und Kernzonen erhoben. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Einwohnerdichten in den ***bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen*** des Entwurfs der Nutzungsplanung.

Zonenbezeichnung	überbaute Grundstücks-fläche [ha]	überbaute Nettofläche (-10%) [ha]	Anzahl Einwohner (EWR) [EW]	IST-Dichte (Einwohner pro Hektar) [EW/ha]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	9.39	8.45	1'281	152
Kernzone Altquartierzone Glarus	10.27	9.24	1'522	165
Kernzone Netstal	13.21	11.89	992	83
Kernzone Ennenda	14.52	13.07	1'590	122
Kernzone Riedern	3.19	2.87	227	79
Total Kernzonen	**50.58**	**45.52**	**5'612**	**111**
Wohnzone 2	83.54	75.19	3'868	51
Wohnzone 3	8.14	7.33	927	126
Wohnzone 4	2.57	2.31	318	137
Wohnzone mit Bestandsvolumen	3.28	2.95	603	205
Total Wohnzonen	**97.53**	**87.78**	**5'716**	**59**
Wohn- und Arbeitszone 3	15.87	14.28	212	15
Wohn- und Arbeitszone 4	2.95	2.66	136	51
Total Mischzonen	**18.82**	**16.94**	**348**	**18**
Gesamttotal	**166.93**	**150.24**	**11'676**	**70**

Tabelle 8: IST-Dichten basierend auf Zonenplan Entwurf, Stand Dezember 2014

Einwohnerkapazität durch Nachverdichtung in bebauten Wohn-, Misch-, Kernzonen

Bei der Kapazitätsabschätzung werden nicht nur die Kapazitäten in den unbebauten Bauzonen berücksichtigt. Es wird zudem eine Annahme getroffen, wie sich die bebauten Bauzonen nachverdichten lassen. Dabei werden Annahmen zur angestrebten Dichte getroffen. Die Herleitung dieser Annahmen ist im Anhang aufgeführt. Da die Umsetzung der Innenentwicklung im bebauten Raum zahlreichen Problemstellungen gegenübersteht (z.B. fehlende Baulandverfügbarkeit), wird von einer Umsetzungswahrscheinlichkeit von 20% ausgegangen.

Der Berechnung im Anhang ist zu entnehmen, dass durch Nachverdichtung in den bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen ***keine zusätzlichen Kapazitäten*** generiert werden können. Da innerhalb der Kernzonen von einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 10-20% ausgegangen wird, führt dies zu einer geringeren Dichte als im Bestand.

Einwohnerkapazität in unbebauten Wohn-, Misch-, Kernzonen

Für die Ermittlung der Einwohnerkapazitäten in den unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen basierend auf dem Zonenplanentwurf werden pro Zone spezifische Dichten angenommen (angestrebte Dichte). Die Herleitung dieser Annahmen sowie detaillierte Berechnungen sind im Anhang aufgeführt.

Der Berechnung im Anhang ist zu entnehmen, dass die noch nicht bebauten Bauzonen mit der neuen Zonierung eine zusätzliche Kapazität von gut ***1'580 Einwohnern*** für die nächsten 15 Jahre aufweisen.

Zusammenfassung

Folgende Übersicht zeigt das aktuelle Einwohnerfassungsvermögen der Gemeinde Glarus aufgrund der neuen Zonierung:

Einwohnerkapazität (Umsetzung 100%)	[Ew]	[%]
Einwohnerkapazität in ***bebauten*** Bauzonen	-56	-4%
Einwohnerkapazität in ***unbebauten*** Bauzonen	1'583	104%
Total Einwohnerkapazität bis 2030	**1'527**	**100%**

Einwohnerkapazität mit Umsetzungshorizont 15J.	[Ew]	[%]
Einwohnerkapazität in ***bebauten*** Bauzonen	-11	-1%
Einwohnerkapazität in ***unbebauten*** Bauzonen	1'583	101%
Total Einwohnerkapazität bis 2030	**1'572**	**100%**

Tabelle 9: Einwohnerfassungsvermögen basierend auf Zonenplan Entwurf, Stand Dezember 2014

Es zeigt sich, dass der Zonenplanentwurf effektiv Raum für rund ***1'570*** neue Einwohnerinnen und Einwohner bis ins Jahr 2030 schafft. Dies entspricht in etwa dem Ziel der Gemeinde sowie des Kantons von rund ***1'500*** Einwohnern.

Übersicht Einwohnerwerte / Einwohnerkapazität 2030		[Ew]
Einwohner	2014	12'605
Ziel Gemeinde und Kanton	2030	14'100
Bedarf Total gemäss Ziel Gemeinde und Kanton		**1'495**
Einwohnerkapazität in bebauten und unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 2030		1'572
Zusätzlicher Umzonungs- / Einzonungsbedarf		**-77**

Tabelle 10: Übersicht Einwohnerwerte / Einwohnerkapazität 2030

4.3 Änderungen Zonenplan Landschaft

4.3.1 Generelle Aussagen

Zonenpläne regeln die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 15 RPG). Der Zonenplan Landschaft gibt an, wo welche Nichtbauzonentypen angesiedelt sind. Die Nichtbauzonen bezeichnen Gebiete mit einheitlichen, gleichlautenden Nutzungsvorschriften.

Die unterschiedlichen Zonenbezeichnungen der ehemaligen vier Gemeinden Netstal, Glarus, Riedern und Ennenda wurden im Rahmen der Revision der Bauordnung zusammengeführt und vereinheitlicht.

Der Zonenplan Landschaft scheidet neu folgende Nichtbauzonen der Grundnutzung aus:

- Landwirtschaftszone
- Alpwirtschaftszone
- Alpine Zone
- Abbauzone
- Tourismus- und Extensiverholungszone
- Verkehrszone

Neben diesen Grundnutzungen enthält der Zonenplan Landschaft folgende überlagernde Festlegungen:

- Garten- und Parkbereiche
- Vorgartenbereiche
- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Wildruhezone
- Gefahrenzone
- Gewässerraumzone
- Freihaltezone
- Deponiezone

4.3.2 Änderungen der Grundnutzung gestützt auf den kommunalen Richtplan

Land- und Alpwirtschaftszone

Gemäss kommunalem Richtplan sind im Rahmen der Nutzungsplanung die Land- und Alpwirtschaftszonen festzulegen. Dies erfolgt u.a. gestützt auf die Festlegung des Sömmerungsgebietes durch den Bund. Innerhalb des Sömmerungsgebietes (graue Fläche) entspricht die Grundnutzung im Zonenplan der Alpwirtschaftszone. Unterhalb des Sömmerungsgebietes werden die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt.

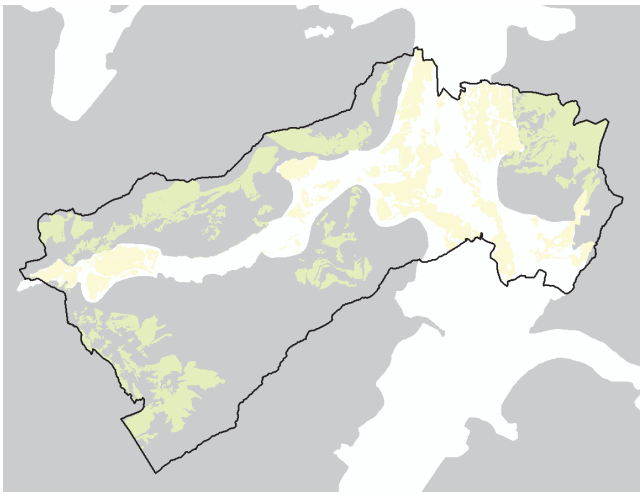


Abbildung 23: Übersicht Land- und Alpwirtschaftszone

Speziallandwirtschaftszonen

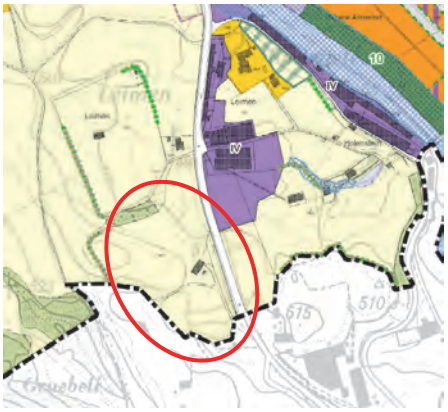
Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde der Bedarf an speziellen Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen geklärt. Für die beiden rechtskräftigen Land- und Alpwirtschaftszonen mit zeitlich beschränkter Nutzung besteht einerseits kein Bedarf mehr (Leimen), andererseits sind neue Nutzungen angedacht (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Deponiezone im Gebiet Allmeind).

Einzonung Land- und Alpwirtschaftszone „Allmeind“ in Zone für öff. Bauten und Anlagen

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
A		

Im Gebiet Allmeind befindet sich eine Kompostieranlage der Gemeinde. Mangels Standortalternativen wurde eine Hundeschule eingerichtet. Nördlich des Ortsteils Netstal (angrenzend Papierfabrik ACO) befindet sich ein Reitplatz in der Landwirtschaftszone mit problematischer Erschliessungssituation. Gemäss Entwicklungsabsichten im Rahmen des Gemeinde-Sportanlagenkonzeptes ist eine neue Reitanlage (Ersatz) als mittelfristige Ausbauoption im Gebiet Allmeind vorgesehen. Zudem wurde der Wunsch geäussert, eine Schiesssportanlage (Pfeilbogen) vorzusehen. Diese Anlagen können mit der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen realisiert werden. Zurzeit ist die bessere Erschliessung (Wasser, Kommunikation) vorgesehen. Zu prüfen ist noch die Vereinbarkeit von Aussenreitsport mit dem angrenzenden Schiessbetrieb. Für die Waldrandbereiche werden grosszügige Grünzonen ausgeschieden.

Umzonung Land- und Alpwirtschaftszone „Leimen“ in Landwirtschaftszone

Nr.	*Zonenplan rechtskräftig*	*Zonenplan Entwurf*
B		

4.3.3 Weitere Änderungen der Grundnutzung

Alpine Zone

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Berggebiet im sogenannten „übrigen Gemeindegebiet“. Da das minimale Geodatenmodell des Bundes den Begriff „übriges Gemeindegebiet“ nicht mehr zulässt, wird das gesamte Berggebiet neu der „Alpinen Zone“ zugeteilt. Die Alpine Zone umfasst somit das unproduktive Land im Berggebiet oder Restflächen, für die keine andere Nutzung in Frage kommt. Die Bauordnung wird mit den entsprechenden Bestimmungen (nur Wildheunutzung möglich) ergänzt.

Abbauzone

Felsabbauvorhaben Gebiete Gründen und Elggis Süd

Aufgrund der hochwertigen Rohmaterialvorkommen und der investitionsintensiven Anlagen ist die Kalkfabrik Netstal AG (KFN) an den Standort in Netstal gebunden und weiterhin auf die Nutzung der bestehenden und ausgebauten Infrastruktur angewiesen. Für die langfristige Sicherstellung der Rohstoffreserven für die Weisskalk- und die Schotterproduktion sind im Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren neue Vorkommen zu erschliessen, da bis zu diesem Zeitpunkt das im bewilligten Abbauperimeter abbaubare Gesteinsvorkommen erschöpft sein wird. Aus Gründen der Transportdistanz steht ein Abbau in unmittelbarer Nähe mit entsprechend kurzen Transportdistanzen und ohne Beanspruchung des öffentlichen Strassennetzes im Vordergrund. Eine Erweiterung des heutigen Steinbruchs in Richtung Norden steht aus Qualitäts- und Stabilitätsgründen nicht zur Diskussion.

Die KFN stellte den Antrag, die nachfolgend abgebildeten Erweiterungsperimeter als Abbaugebiet in den Richtplan aufzunehmen. Die Perimeter werden daher bereits in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt. Die UVB-Voruntersuchungen für die beiden Erweiterungsgebiete liegen vor und wurden von den kantonalen Behörden geprüft und ergänzt. Für die beiden Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Hindernisse.

Abbildung 24: geplante Erweiterung Abbaugebiet der KFN

Im Sommer 2015 werden die Projektunterlagen und die UVB-Hauptuntersuchungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung, die Erarbeitung des Rodungsgesuchs und der Überbauungsplan fertiggestellt. Das Rodungsgesuch wird zusammen mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.

Aktuell wird die Materialzuführung zum Werk mittels oberirdischen Förderbands oder unterirdischen Schacht-Stollen-Systems auf die Machbarkeit überprüft. Da diese Transportstrecke in seiner Ausgestaltung und Konstruktionsart noch nicht abschliessend festgelegt ist (ober- oder unterirdisch), werden die dazu notwendigen Verbindungen ebenfalls eingezont. Die bestehenden und neuen Abbaugebiete werden aufgrund des längerfristigen Bestandes als Grundnutzungszone festgelegt. Die nachfolgende Nutzung (Rekultivierung) ist im Rahmen eines Überbauungsplanes festzulegen.

Obwohl es sich bei der Abbauzone um eine Bauzone im Sinne des Raumplanungsrechtes handelt, werden keine Gefahrenzonen festgelegt und es erfolgt auch keine statische Waldfeststellung. Mit dem gemäss Bauverordnung erforderlichen Überbauungsplan wird festgelegt, wie das Abbaugebiet rekultiviert wird, wo und in welchem Umfang das Gebiet wieder bewaldet wird. Zudem besteht die Möglichkeit, den Abbau und die Rekultivierung im Überbauungsplan zeitlich einzugrenzen. Die Gewährleistung der Sicherheit vor Naturgefahren ist Teil des Projektes und somit in der Bau-/Projektbewilligung, respektive in der UVB aufzuzeigen.

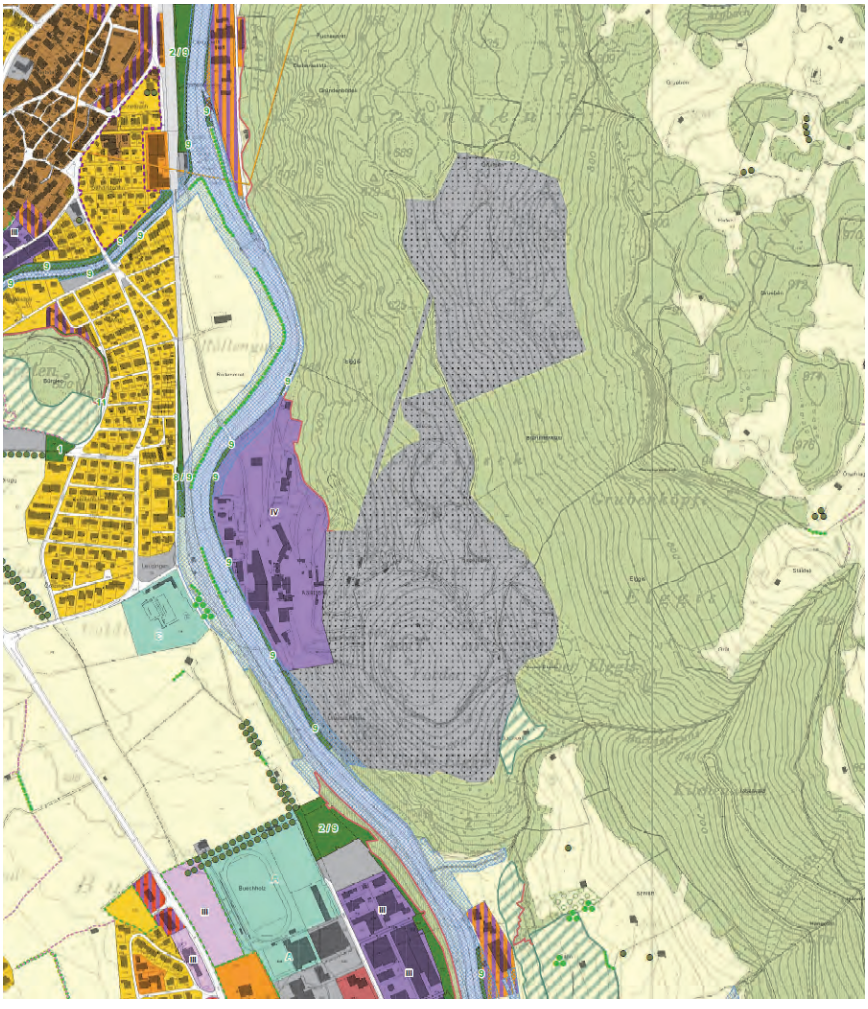


Abbildung 25: Auszug Zonenplan Siedlung

Tourismus- und Extensiverholungszone

Die Tourismus- und Extensiverholungszone steht für die ehemalige Zone für Ausflugsgaststätte sowie für die Campingzone. Der entsprechende Zweck der Zone wird mittels Zweckbestimmung (Ausflugsgaststätte oder Camping) geregelt. Die nachfolgende Abbildungen zeigt eine Übersicht über die Lage der einzelnen Gebiete.

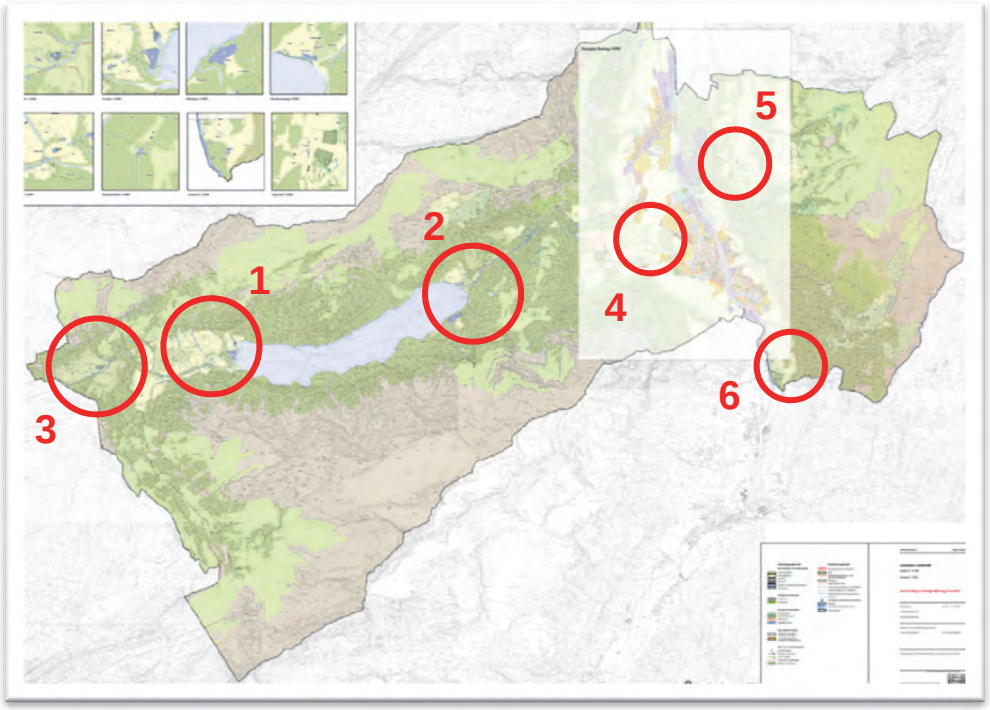


Abbildung 26: Übersicht Tourismus- und Extensiverholungszonen

Die Zonen für die ***Campingplätze*** wurden in ihrer Abgrenzung leicht angepasst. Da es sich bei der Tourismus- und Extensiverholungszone um eine Nichtbauzone handelt, sind die Waldfeststellungslinien nicht mehr enthalten und es werden keine Gefahrenzonen festgelegt. Es besteht eine Überbauungsplanpflicht mit welcher unter anderem auch Naturgefährdung, respektive sichernde Massnahmen festgelegt werden müssen.

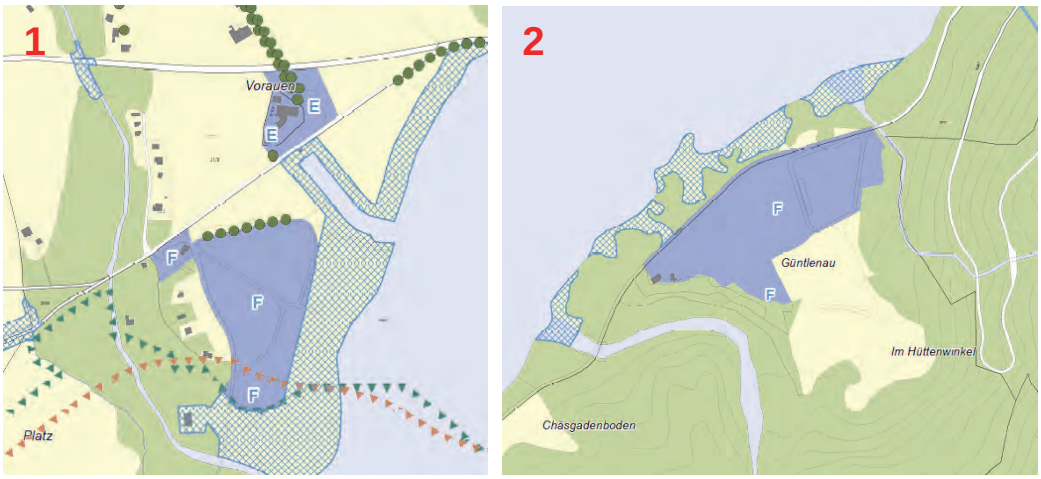


Abbildung 27: Vorauen (links) und Güntlenau (rechts)

In die Zone mit Zweckbestimmung ***Ausflugsgaststätten*** wurden im Sinne der Gleichbehandlung der Ausflugsgaststätten weitere Gebiete aufgenommen. Kleine Restaurationsbetriebe (z.B. Äugsten) und die SAC-Hütte wurden nicht erfasst.

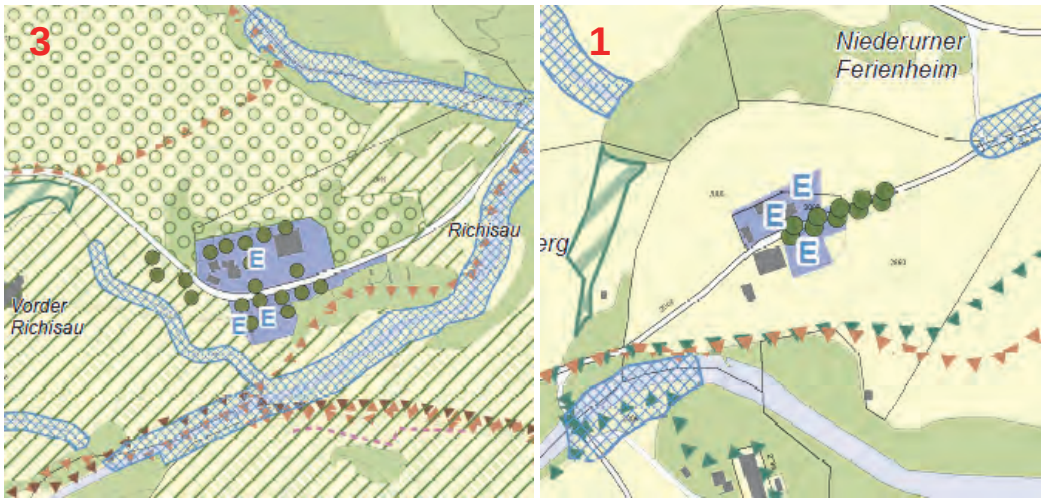


Abbildung 28: Richisau (links) und Plätzli (rechts)

Abbildung 29: Rhodannenberg (links) und Schwammhöhe (rechts)

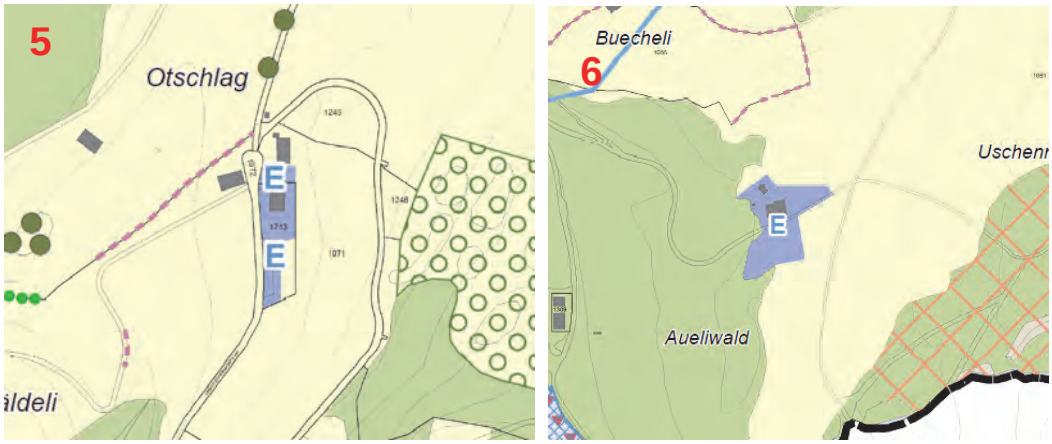


Abbildung 30: Alpenblick (links) und Uschenriet (rechts)

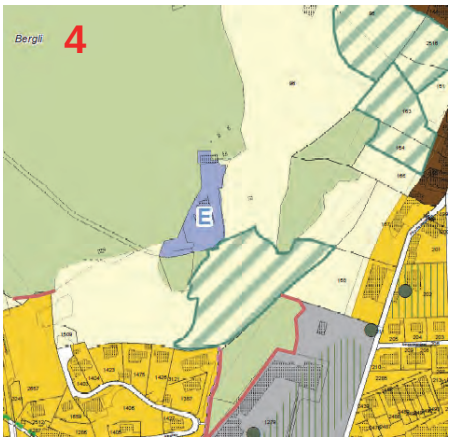


Abbildung 31: Bergli

Beim Gebiet Rhodannenberg besteht ein privates Begehren zur Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs. Das Vorhaben entspricht der beabsichtigten touristischen Entwicklung im Klöntal und somit den Absichten des Departements für Volkswirtschaft und Inneres zur Standortpromotion.

Es bestehen bereits Umbau- und Erweiterungsvorhaben, welche durch die Gemeinde geprüft wurden. Diese entsprechen der angestrebten sanften naturnahen Tourismusentwicklung. Die vorgesehen bauliche Erweiterung kann gemäss Beurteilung passend und rücksichtvoll in die Landschaft integriert werden.

Im Rahmen eines Überbauungsplanes und dem späteren Bauprojekt werden die konkreten Rahmenbedingungen für eine allfällige Erweiterung, der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit sowie ein passendes Nutzungskonzept festzulegen sein.

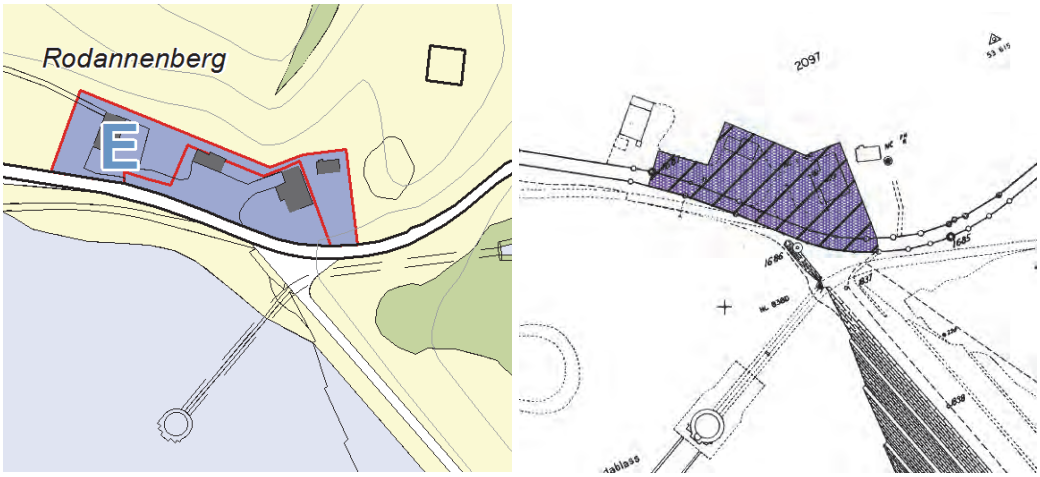


Abbildung 32: Erweiterung Zonierung: rote Umrandung (links), Auszug Zonenplan rechtskräftig (rechts)

4.3.4 Änderungen der überlagernden Festlegungen

Gemäss kantonalem Raumentwicklungs- und Baugesetz sowie der zugehörigen Bauverordnung sind für schützenswerte Biotope Grün- oder Naturschutzzonen, sowie für wertvolle Landschaften überlagernde Schutzzonen in den Nutzungsplänen vorzusehen. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden die entsprechenden Schutzzonen ausgeschieden.

Garten- und Parkbereiche

Die heute rechtskräftige Zonenbestimmung zu den Garten- und Parkbereichen wird beibehalten und geringfügig angepasst. Neu sind massgebliche Änderungen der Garten- und Parkstruktur bewilligungspflichtig. Die Baubehörde unterstützt die Grundeigentümer, welche auf Grundstücken mit wertvollen Gartenanlagen Änderungen planen.

Im Zonenplan werden einzelne Garten- und Parkbereiche geringfügig angepasst und einzelne Ergänzungen vorgesehen. Nicht mehr als Garten- und Parkbereiche erfasst werden öffentliche Anlagen in Grünzonen, welche über die Zweckbestimmung in ihrem Bestand und dem Nutzungszweck gesichert sind.

Abbildung 33: Beispielauszüge Garten- und Parkbereiche (grüne Schraffur), Zonenplan Siedlung

Vorgartenbereiche

Die schützenswerten Vorgärten im Ortsteil Glarus sind heute über den Baulinienplan Ortsteil Glarus mittels Vorgarten-Baulinien gesichert. Im Ortsteil Ennenda bestehen ebenfalls einige schützenswerte Vorgärten, welche planungsrechtlich gesichert werden müssen. Im Sinne einer einheitlichen Regelung werden sämtliche Vorgärten neu über die überlagernde Schutzzone 'Vorgartenbereiche' im Zonenplan und mit der entsprechenden Bestimmung geschützt. Die Vorgarten-Baulinien werden somit aus dem Baulinienplan Ortsteil Glarus gestrichen und die entsprechende Bestimmung dazu aufgehoben.

Abbildung 34: Beispielauszüge Vorgartenbereiche (grün), Zonenplan Siedlung

Naturschutzzone

In der Gemeinde Glarus ist in den verschiedenen rechtsgültigen Zonenplanungen der Schutz der naturnahen Flächen unterschiedlich festgesetzt. Neu werden einheitliche Naturschutzzonen festgelegt. Für Kleinstflächen wie Wegborde werden keine Schutzzonen festgelegt.

Mit wenigen Ausnahmen werden nur naturnahe Flächen unterhalb des Sömmerungsgebietes sowie ausserhalb des Waldes erfasst. In den Alpgebieten ist das Zubringen von Nährstoffen, also die massgebliche Gefährdung von naturnahen Pflanzenbeständen, durch die übergeordnete Gesetzgebung verboten.

Im Waldgebiet werden wertvolle Waldbestände durch Waldreservate (Vertragsregelung) langfristig geschützt. Diese Flächen sind als Orientierungsinhalt im Zonenplan dargestellt.

Für verschiedene Flächen, welche einen wertvollen Pflanzenbestand haben, der aufgrund der in den letzten Jahren extensiven Nutzung erreicht wurde (Flächen gemäss Ökoqualitätsverordnung), werden teilweise bewusst nicht mit einer Naturschutzzone überlagert. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gewässerräume, in denen nur eine extensive Nutzung möglich ist, und auch weiteren Ansprüchen (Vernetzungsplanung), werden zukünftig verschiedene Extensivflächen neu angeordnet. Die Festlegung von Naturschutzzonen soll diese Flexibilität nicht einschränken.

Als Naturschutzzonen erfasst werden:

- Flächen, welche aktuell oder zumindest früher einen wertvollen Pflanzenbestand hatten und für die Verträge gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz bestehen.
- Flächen, welche aktuell oder zumindest früher einen wertvollen Pflanzenbestand hatten und die gemäss Direktzahlungsverordnung extensiv genutzt werden. Dabei werden aber Flächen die als Wiesen genutzt werden gegenüber extensiven Weiden bevorzugt.

Nicht als Naturschutzzonen erfasst werden:

- Flächen, die aktuell noch keinen besonders wertvollen Pflanzenbestand haben, obwohl diese extensiv genutzt werden.
- Kleinflächen (schmale Waldrandbereiche, Wegborde o.ä.), auch wenn diese einen wertvollen Pflanzenbestand haben.
- Flächen, die durch andere Schutzbestimmungen gesichert sind (z.B. Gewässerräume).
- Flächen, die in naher Zukunft nicht mehr bewirtschaftet werden, obwohl diese einen wertvollen Pflanzenbestand haben (z.B. vorgesehene Lawinenschutzverbauung).
- Flächen, die am Verganden/Verwalden sind, und für die keine regelmässige Nutzung und Pflege mehr gewährleistet werden kann, obwohl der Pflanzenbestand wertvoll ist.

Verschiedene Flächen, die freiwillig als ökologische Ausgleichsflächen (Direktzahlungsverordnung) angemeldet sind und ein Entwicklungspotential für einen wertvollen Pflanzenbestand haben, werden bewusst nicht als Naturschutzzone erfasst. Die Bewirtschafter sollen die Möglichkeit haben, solche Flächen auch andernorts anzulegen. Durch die Gewässerraumfestlegung kann es beispielweise zweckmässig sein, bestehende Aus-

gleichsflächen neu in breitere Gewässerräume zu verlegen. Die Festlegung von Naturschutzzonen soll diese Flexibilität nicht einschränken.

Es werden nur wenige bestehende Naturschutzzonen aufgehoben. Dazu zählt eine Fläche im Gebiet Aetzgen/Ennenda, welche aus Sicherheitsgründen nicht mehr bewirtschaftet werden kann oder eine Fläche im Uschenrietwald/Enneda, welche seit längerem nicht mehr bewirtschaftet wird und bereits verwaldet ist.

Die Zonenbestimmungen in der Bauordnung regeln einen restriktiven, generellen Schutz der Flächen. Der Kanton kann und wird wie bisher die konkrete Nutzung der Flächen im Rahmen des ökologischen Ausgleichs oder NHG-Verträgen detaillierter regeln. Dabei kann von den Zonenbestimmungen abgewichen werden. So können Flächen in Naturschutzzonen, vorausgesetzt die zuständige kantonale Behörde bewilligt dies, extensiv zu nutzende Wiesen auch als extensive Weiden genutzt und angemeldet werden.

Abbildung 35: Beispiele Naturschutzzonen (Auszug Zonenplan Siedlung)

Landschaftsschutzzone

Angelehnt an das Beurteilungssystem des Kantons (Verzeichnis) wurden wertvolle Landschaftsräume in der Gemeinde Glarus inventarisiert. Ergänzend berücksichtigt wurde die Beurteilung der Landschaftsräume durch den Kanton bezüglich Landschaftsqualitätsbeiträge. Eine hohe Gewichtung hat zudem die Raumbeurteilung aus Sicht der Erholungsqualität und des Potentials für Aufwertungen von Biotopen. Folgende Kriterien wurden beurteilt:

- Schönheit
- Natürlichkeit / Naturnähe (Biotope, Vernetzung u.a.)
- Vielfalt (unterschiedliche Landschaftselemente, Abwechslung u.a.)
- Störungen (Strassen, Ferienhäuser, Hochspannungsleitung, Abbau, u.a.)
- Traditionelle Kulturlandnutzung (Parzellierung, Extensivnutzung, Gaden u.a.)
- Erholungsqualität (Wanderwege, Erholungseinrichtungen, Aussicht u.a.)
- Potential (ehemalige Biotope, historische Stätten u.a.)

Die Festlegungen von Landschaftsschutzzonen beschränken sich vorwiegend auf das offene Kulturland ausserhalb Wald. Nicht berücksichtigt wurden die Sömmerungsgebiete, da diese weitgehend durch übergeordnete kantonale Festlegungen erfasst sind (Verzeichnis Landschaftsschutzgebiete von regionaler Bedeutung) und der Nutzungsdruck geringer ist.

Im Gegensatz zur Beurteilung im Rahmen der Landschaftsqualitätsbeiträge, werden nur grössere, zusammenhängende Landschaftsräume beurteilt. Der wertvolle Landschaftsraum oberhalb Ennenda, der im kantonalen Verzeichnis enthalten ist, wurde nicht erneut beurteilt.

Als Landschaften von lokaler Bedeutung werden folgende Gebiet festgelegt:

- Büelen (Uschenberg)
- Fäncheren
- Hinter Klöntal (Fluriberg, Kubliberg)
- Richisau (Vorder-Hinter-Richisau).

Das Gebiet Richisau erstreckt sich teilweise über Gebiete gemäss kantonalem Verzeichnis von regionaler Bedeutung und des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Zudem liegt das Gebiet Hoschet, Aetzgen, Bündtli oberhalb Ennenda, das im kantonalen Verzeichnis von regionaler Bedeutung enthalten ist, innerhalb der Landschaftsschutzzone.

Bei der Beurteilung erreichte der Landschaftsraum im Gebiet Ennetberge knapp nicht die erforderliche Bewertung für eine Schutzzone, da die Dichte an Naturobjekte, beispielsweise im Vergleich zum Büelen, deutlich niedriger ist und Beeinträchtigungen durch Strassen und Ferienhäuser grösser.

Die Umsetzung der schützenswerten Landschaften in der Nutzungsplanung erfolgt durch die Bestimmungen in der Bauordnung für Landschaftsschutzzonen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet, aber insbesondere bei neuen Bauten und Anlagen

sind höhere Anforderungen zu erfüllen. Aufwendungen zu Gunsten der Landschaftsqualität (Einzelbäume, Trockenmauern, Holzzäune u.a.) werden durch Landschaftsqualitätsbeiträge entschädigt.

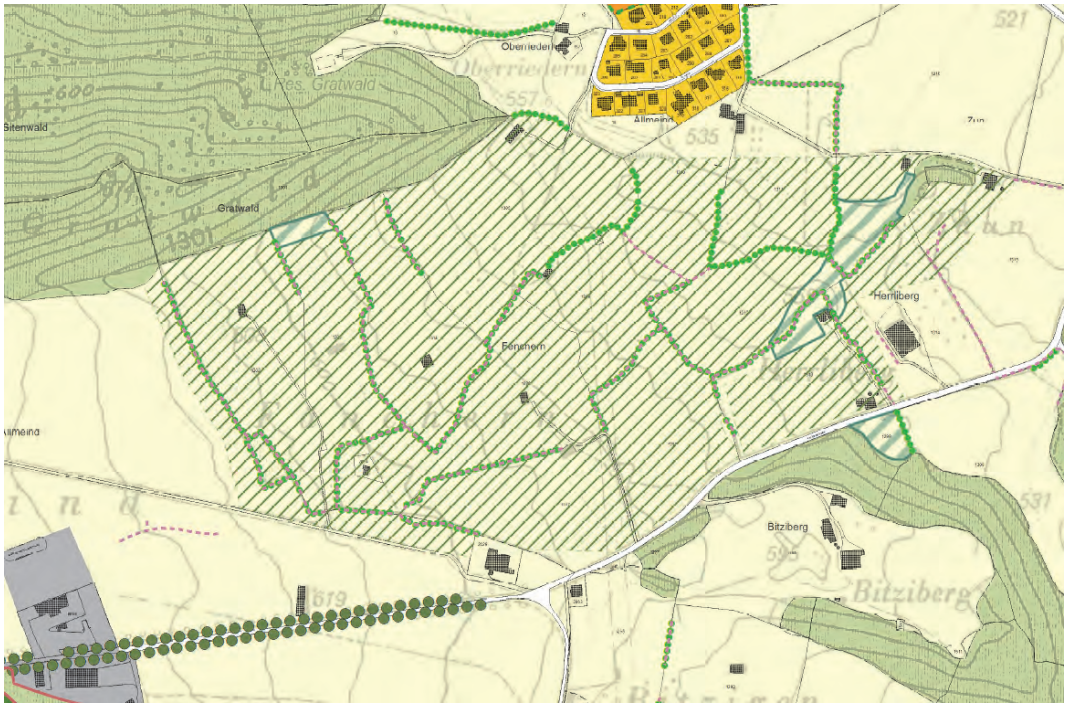


Abbildung 36: Beispiel einer Landschaftsschutzzone (Auszug Zonenplan Siedlung)

Wildruhezone

Die rechtskräftige Ruhezone im Ortsteil Ennenda wurde in ihrer Abgrenzung beibehalten. Die Bestimmungen für die neu bezeichnete Wildruhezone wurden übernommen.

Gefahrenzone

In den aktuell gültigen Zonenplänen sind in unterschiedlicher Qualität und unterschiedlich detailliert Gefahrenzonen festgelegt. Für die Gemeinde Glarus wird aktuell eine neue Gefahrengrundlage erarbeitet. Ein Vorabzug der Gefahrenkarten wurde in die Zonenplanerarbeitung einbezogen. Die Gefahrenzonen wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton und dem Ingenieurbüro Marty Ingenieure, Ziegelbrücke, erarbeitet. Dabei wurden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Gefahrenzonen werden als überlagernde Zonen zwecks besserer Lesbarkeit in einem separaten Zonenplan Gefahren dargestellt.
- Es werden nur Naturgefahren dargestellt, die innerhalb Bauzonen liegen.
- Mehrheitlich wurden jeweils die ganzen Parzellen einbezogen. Ausnahmen bildeten grosse Parzellen, die eventuell weiter parzelliert werden oder etappiert überbaut werden.
- Sind Parzellen von verschiedenen Naturgefahren bedroht und von unterschiedlich hohem Gefährdungsgrad, wurde die jeweils höchste Gefährdung dargestellt.

- Bei Hochwasser erfolgt die zu erwartende Gefährdung vor allem über die Strassenzüge. Die Strassen haben aufgrund der teilweise hohen Fliessgeschwindigkeit von Hochwasser höhere Gefährdungsstufen. Aus darstellerischen Gründen wurde darauf verzichtet, die Gefahrenzonen für alle Strassen einzeln darzustellen. In der Bestimmung der Bauordnung ist deshalb festgelegt, dass die Gefährdung der angrenzenden Strassen unter Berücksichtigung der Gefahrenkarten einzubeziehen ist.
- Ebenfalls nicht dargestellt sind Gefahrenzonen für die unmittelbaren Gewässerläufe (insbesondere Linth und Kanäle). Bei Hochwasser können Uferbereiche unterspült werden und dadurch Böschungen oder Ufermauern den Belastungen nicht mehr Stand halten. Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zu Böschungen und Kanälen müssen die Gefährdungen auch ohne Gefahrenzonen im Baugesuch aufzeichnen.

Aufgrund der teilweise geänderten Gefahrenbeurteilung ergeben sich neue Gefahrenzoneneinteilung und neue Gefährdungsstufen gegenüber den aktuell rechtsgültigen Zonenplänen. Auszonungen werden keine vorgenommen. Für neue Bauzonen, die gefährdet sind, wird die Überbauungsplanpflicht festgelegt (Obere Allmeind Ennetbühls - Untere Allmeind, Areal Horgen Glarus). Im Rahmen des Vorprojektes Hochwasserschutz Linth konnte aufgezeigt werden, dass die Gefährdung mit dem Projekt behoben werden kann.

Grundsätzlich kann aufgrund der Hochwassergefährdung der Linth das Fazit gezogen werden, dass ohne Hochwasserschutz Linth die bauliche Entwicklung in weiten Teilen von Glarus und Ennenda entweder stark eingeschränkt oder verunmöglicht wird. Weitere Entwicklungsgebiete mit Naturgefährdung und entsprechend einer Überbauungsplanpflicht sind Ennetbühls Gärbi sowie das Gebiet zwischen Gässli und Schlöffel (Butziris). Aufgrund der geringeren Gefährdung konnten die bestehenden Bauten Mettlen (Ennetbühls) eingezont werden. Die Überbauungen im Gebiet Tschachen und Tschächli bleiben in der Nichtbauzone.

Abbildung 37: Beispiel-Ausschnitte Zonenplan Gefahren

Gewässerraumzone

Gemäss Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) sind für Gewässer Gewässerräume festzulegen. Im Kanton Glarus hat die Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung zu erfolgen. Für die erforderlichen Gewässerräume werden überlagernde Gewässerraumzonen festgelegt. Der Kanton stellt eine Arbeitshilfe den Gemeinden zur Verfügung, welche die Details der Gewässerraumfestlegung regelt. Zudem werden in einem Grundlagenplan als Planungshilfe die Gewässer mit den minimal erforderlichen Gewässerräumen festgelegt. In der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist die Berechnung der Breiten der minimalen Gewässerräume definiert. Je nach Breite der Gerinnesohle - dem eigentlichen Gewässerbett - dem Verbauungsgrad der Gewässer sowie allfälliger Schutzgebiete ergeben sich unterschiedliche Gewässerraumbreiten.

Solange die Gewässerräume nicht rechtsverbindlich in der Nutzungsplanung festgelegt sind, gelten Übergangsbestimmungen (Art. 62 GSchV). Diese Übergangsbestimmungen gelten entlang allen Gewässern, offen oder eingedolt, bei natürlichen Bächen oder künstlich erstellter Kanäle. Entlang der Linth und teilweise auch der Löntsch besteht somit ein faktisches Verbot für neue Bauten und Anlagen in einem beidseitigen Abstand von 20 m und bei Kanälen, wie z.B. entlang des Dorfbachs Ennenda, von ca. 12 m (je nach Breite des Gewässers). Es ist deshalb im Interesse der weiteren Bauentwicklung in der Gemeinde Glarus, die breiten Abstandsregelungen der Übergangsbestimmungen durch die Festsetzung von Gewässerräumen in der Nutzungsplanung zu ersetzen.

Innerhalb der Gewässerräume sind die Nutzungsmöglichkeiten für neue Bauten und Anlagen sowie für die garten- und landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt. Die Zonenbestimmungen für die Gewässerraumzone in der neuen Bauordnung der Gemeinde Glarus setzen die gemäss GSchV vorgegebenen Nutzungseinschränkungen um. Für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie.

Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Die Düngeeinschränkungen für die kleineren Fliessgewässer werden durch die vorgesehenen Gewässerräume gegenüber der bereits heute geltenden Abstandsvorschriften (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) und Direktzahlungsverordnung) nur geringfügig verändert. Bei breiteren und bei verbauten Gewässern sind die erforderlichen Abstände aber teilweise deutlich höher. Die gemäss Direktzahlungsverordnung extensiv zu nutzenden Gewässerräume können als ökologische Ausgleichsflächen angemeldet werden und werden dementsprechend entschädigt. Für die Entschädigung der extensiven Nutzung der Uferräume hat der Bund zusätzliche Gelder bereitgestellt.

Die Gemeinden haben die Gewässerräume gemäss GSchV bis Ende 2018 umzusetzen. Aus diesem Grund wird in der neuen Bauordnung der Gemeinde Glarus in der Zonenbestimmung für die Gewässerraumzone festgelegt, dass die für die Landwirtschaft einschränkenden Bestimmungen betreffend Düngeverbot erst ab 1. Jan 2019 Gültigkeit haben.

Diese Übergangsregelung in der Bauordnung der Gemeinde Glarus ermöglichen es, dass insbesondere entlang der grösseren Fliessgewässer die extensiv zu bewirtschaftenden Flächen beim Landwirtschaftsamt angemeldet werden können und allenfalls auch bereits bestehende ökologische Ausgleichsflächen im offenen Kulturland in die Uferbereiche verschoben werden können.

Bei den Gewässerräumen ausserhalb der Bauzonen bestehend seitens Gemeinde, respektive gemäss GSchV des Bundes keine Möglichkeiten, die vorgeschriebene minimale Breite der Gewässerräume zu reduzieren.

Bei eingedolten Gewässern, bei künstlich angelegten Gewässern, bei Gewässern im Wald, und bei Gewässern im Sömmerungsgebiet kann, vorbehältlich übergeordneter Interessen wie Naturschutz und Hochwasser, auf die Festlegung von Gewässerräume verzichtet werden. Die Gemeinde nutzt diese Möglichkeit und verzichtet auf die Festlegung bei diesen Gewässern. Bei Gewässern ohne Gewässerraum gelten weiterhin die Abstände gemäss kantonalem Raumentwicklungs- und Baugesetz (Art. 54 Gewässerabstände) respektive die Nutzungseinschränkung (insbesondere betreffend Düngung) gemäss Direktzahlungsverordnung und ChemRRV.

Dicht überbautes Gebiet

Im dicht überbauten Gebiet können die Gewässerräume an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden, unter der Voraussetzung, dass übergeordnete Interessen wie der Natur- oder der Hochwasserschutz dieser Reduktion nicht entgegenstehen.

Das dicht überbaute Gebiet wird gemäss nachfolgender Abbildung definiert:

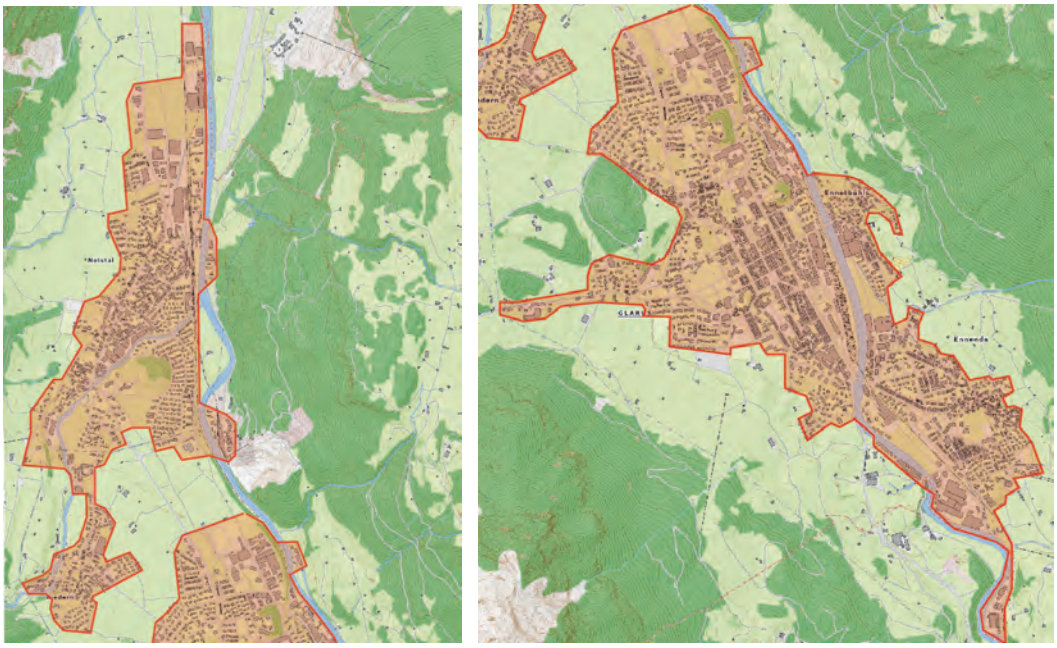


Abbildung 38: Dicht überbautes Gebiet Netstal/Riedern (links), dicht überbautes Gebiet Glarus/Ennenda (rechts)

Gemäss dem Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" (18. Jan 2013, ARE/BAFU/BPUK) und jüngeren Bundesgerichtsurteilen ist das kompakt gewachsene Siedlungsgebiet als dicht überbautes Gebiet zu betrachten. Durch offenes Kulturland oder klar erkennbare Landschaftsstrukturen wie Waldgebiete oder breite Flussräume abgegrenzte, isolierte Baugebiete können nicht als dicht überbaute Siedlungsgebiete betrachtet werden. Als dicht bebaut betrachtet werden können gemäss Merkblatt auch wichtige bauliche Entwicklungsgebiete, wozu die Gebiete Zaun, Ennetbühls/Untere Allmeind und Ennenda/Obere Allmeind zählen. In der Gemeinde Glarus ist die Situation betreffend einzelner Gewerbe-/Industriegebiete, die sich aufgrund der Wasserkraftnutzung entlang der Fliessgewässer ausdehnten, als Spezialfall zu betrachten. Da diese Industrie- und Gewerbegebiete (namentlich Mülifur, Holenstein, Alpenbrüggli (Walzmühle), Länggüetli, Rufi) in enger Beziehung stehen zum angrenzenden oder gegenüberliegenden Baugebiet (Strassen, Bahnlinie, Brücken, Wohnnutzung im Übergangsbereich etc.), werden diese Gebiete als dicht überbaut betrachtet. Zudem sind einzelne dieser Überbauungen (Bleiche, Mülifur) als Schutzobjekte vorgesehen (Entwurf Verzeichnis Kulturobjekte regional, resp. lokal). Da gemäss Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" historische Gewerbe mit Bezug zu einem Gewässer Ausnahmevoraussetzungen für neue Bauten und Anlagen bieten, ist sinngemäss eine Beurteilung als dicht überbautes Gebiet zweckmässig.

Innerhalb des dicht überbauten Gebietes wird der Gewässerraum situativ an die Grenzen der baulichen Nutzung reduziert. Als bauliche Gegebenheiten im Sinne der GSchV werden Hochbauten, Strassen-, Erschliessungs- und Parkierflächen sowie intensiv genutzte Gartenbaustrukturen (Flächen mit Spielanlagen, Gemüsegärteneinrichtungen, Gartenhäuser und Aussensitzplätzen) beurteilt. Mehrheitlich naturnah bepflanzte Uferbereiche (Uferwiese, Rasen, Ufergehölz etc.) werden nicht als bauliche Gegebenheiten beurteilt und in den Gewässerraum einbezogen.

Beurteilung / Beschreibung der Gewässer und Gewässerabschnitte

Künstlich angelegte Gewässer

Als künstlich angelegte Gewässer beurteilt werden (keine Gewässerraumfestlegung):

Erlenkanal, Mettlensee (inkl. kanalisierte Zu- und Abflüsse), Dorfbach Netstal, Dorfbach Glarus (Giessen), Dorfbach Ennenda sowie der Kanal bei der Oberen Allmeind in Ennenda (nicht mehr in Betrieb).

In den Gewässerraum der Linth einbezogen sind insbesondere die offen geführten Kraftwerkskanäle parallel zur Linth wie bei Mülifur, Alpenbrüggli, Länggüetli oder der Papierfabrik in Netstal.

Situation Runsen

Bei starken Regenfällen gelangt Wasser, oft kombiniert mit Geröll, aus den steilen Talflanken in die Talebenen. Dies erfolgt meistens in Waldschneisen welche als Runsen (Rus) bezeichnet werden. Verschiedene dieser Runsen führen nur periodisch bei starken Regenfällen Wasser. Da auch nicht regelmässig wasserführende Gerinne als Fliessgewässer gelten, sind verschiedene dieser Runsen als öffentliche Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes erfasst (Sturmigerruns, Altigerruns, Eggliruns). Andere führen selten Wasser oder gelangen nicht bis ins landwirtschaftliche Kulturland und werden nicht als Gewässer im offenen Kulturland erfasst (Ätzgenruns, Jegerrus).

Verschiedene Runsen versickern in Rückhaltebecken, werden teilweise als Wasserfassungen gefasst und haben bei den Rückhaltebecken eine oder mehrere Entlastungs-Kanalleitung (Butziruns, Sturmigerruns). Diese dienen aber nicht als eigentlich Hochwasserentlastung, sondern für das Ableitung des in Rückhaltebecken gestauten Wassers. Bei verschiedenen Runsen ist der Hochwasserschutz nicht gesichert. Aus diesem Grund ist eine Reduktion des minimalen Gewässerraumes im dicht überbauten Gebiet nicht möglich (z.B. Sturmigerrus). Für die eingedolten Entlastungs-Kanalleitungen aus den Rückhaltebecken werden keine Gewässerräume festgelegt, da die Ursache, resp. die Lösung der Hochwasserprobleme nicht bei diesen Entlastungs-Kanalleitungen liegen, sondern bei ungenügenden Rückhaltebecken/-anlagen oder bei fehlenden Schutzbauten, welche die Wasser und Geröllmassen eindämmen. Aus demselben Grund werden bei offenen Entlastungs-Kanalleitungen die minimalen Gewässerräume trotz Hochwassergefahr nicht erhöht, respektive in dicht überbauten Gebieten die Gewässerräume teilweise an die baulichen Gegebenheiten angepasst (z.B. Butziruns).

Die Raumsicherung für die bereits grösstenteils konzeptionell geplanten Schutzbauten (Dämme, zusätzliche Rückhaltebecken u.a.) bei verschiedenen Runsen erfolgt mit Freihaltezonen.

Gewässerraum und Hochwasserschutz Linth

Die Linth und teilweise die Dorfbäche in Glarus und Ennenda verursachen eine Hochwassergefahr in Glarus und Enneda. Der Gewässerraum kann in dicht überbauten Gebieten nur reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 GSchV). Bei künstlich angelegten oder eingedolten Gewässern wie dem Dorfbach in Ennenda kann auf die Festlegung eines Gewässerraums nur verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (wie der Hochwasserschutz) entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

Der Schutz vor Hochwasser durch die Linth und die Dorfbäche wird durch das Hochwasserschutzprojekt Linth Glarus/Ennenda (Stand Erarbeitung Bauprojekt) gesichert. Auf der Basis dieses Projektes werden entlang der Linth die Gewässerräume innerhalb des dicht überbautes Gebietes von Glarus und Ennenda reduziert resp. auf eine Gewässerraumfestlegung für die Dorfbäche wird verzichtet. Die Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes ist aktuell aber weder rechtlich noch finanziell gesichert. Wird das Hochwasserschutzprojekt wider erwarten nicht realisiert, gewährleisten die festgesetzten Gefahren-

zonen, dass keine neuen Bauten und Anlagen entstehen, die nicht hochwassersicher sind.

Spezialfall Oberdorfbach

Der Oberdorfbach wurde langezeit als Kraftwerkskanal genutzt und mündet in den Dorfbach Glarus (Giessen). Er fliesst teilweise mitten durch Gebäudekeller, wird teilweise gestaut und umgeleitet. Nur im Bereich Bleiche ist er in der Landestopografiekarte dargestellt und auch die Grundbuchdaten stimmen teilweise nicht mit den tatsächlichen offenen und wasserführenden Abschnitten überein.

Zwischen Widen und oberhalb Bleiche (entlang Längrütiwald) ist keine Gewässersohle vorhanden und somit wird in diesem Abschnitt kein Gewässerraum festgelegt. Im Bereich Bleiche bis Alterszentrum Pfrundhaus werden nur bei längeren offenen und nicht als Kraftwerkskanal ausgebauten Abschnitten ein Gewässerraum festgelegt.

Klöntalersee

Der Klöntalersee ist einerseits in seiner aktuellen Ausdehnung ein künstlich erstelltes Gewässer (Verzicht auf Gewässerraum möglich). Zudem ist ein umfangreicher Gewässerraum an den teilweise steilen Uferflanken wenig zweckmässig. Andererseits hat aber der See wertvolle Naturwerte (Auen, Amphibienlaichgebiete), welche die Festlegung eines Gewässerraumes erforderlich machen (Art. 41a Abs. 3c GSchV).

Aus diesen Gründen wird einerseits ein Gewässerraum festlegt, dieser aber situationsgerecht reduziert resp. entsprechend übergeordneten Interessen (Naturschutz) erweitert.

Entlang der nördlichen Seeseite werden die Uferbereich zwischen See und Strasse als Gewässerraum festgelegt, obwohl es sich abschnittsweise um Wald handeln dürfte.

Am westlichen Seeufer werden die minimal erforderlichen Gewässerräume für stehende Gewässer aufgrund der Naturschutzinteressen nicht reduziert, respektive im Bereich der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung und teilweise im Auengebiet von nationaler Bedeutung erweitert (siehe Abschnitt Auenschutzgebiet).

Auf der Südseite werden zwischen Wald und dem Seeufer (teilweise Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung) für die Uferbereiche Gewässerräume (Gewässerraumzonen) festgelegt.

Beim Damm als künstliches Bauwerk ohne Naturwerte erfolgt keine Gewässerraumfestlegung.

Auenschutzgebiet

Im Auengebiet Hinter Klöntal von nationaler Bedeutung besteht eine kantonale Schutzverordnung. Für die Fliessgewässer Klön und Sulzbach besteht innerhalb des Auenperimeter einerseits ein Schutz durch die Auenschutzverordnung, andererseits sieht die GSchV keine Möglichkeiten vor, die minimalen Gewässerräume bei natürlichen Gewäs-

ser ausserhalb Wald zu reduzieren, wenn die bestehenden Schutzbestimmungen, den Nutzungseinschränkungen gemäss GSchV nicht entsprechen.

Soweit die Bestimmungen der Schutzverordnung für das Auengebiet die Vorschriften der GSchV gewährleisten, sind keine Gewässerräume innerhalb des Schutzgebietes notwendig (Auenzone, Kernzone). Bei Pufferzonen gemäss Auenschutzverordnung sowie auch angrenzend zum Schutzperimeter des Auenschutzgebietes sind aber Gewässerräume (Gewässerschutzzonen) im Rahmen der minimalen Gewässerraumbreite gemäss GSchV festzulegen.

Abbildung 39: Beispielauszüge Gewässerraumzone (Zonenplan Siedlung)

Freihaltezone

In der Gemeinde Glarus wurden für verschiedene Naturgefährdungen bereits Sanierungsmassnahmen in unterschiedlicher Konkretisierung erarbeitet. Zur vorsorglichen Raumsicherung dieser Massnahmen werden überlagernde Freihaltezonen festgelegt.

Dadurch soll verhindert werden, dass neue Bauten und Anlage, aber auch kostenintensive Einrichtungen wie Baumschulen, Plastiktunnel o.ä. vorgesehen werden. Zeigt sich bei der Konkretisierung der Gefahrenschutzmassnahmen (Dämme, Rückhaltebecken u.a.), dass die projektierten Anlagen die gesicherten Räume nicht benötigen, können diese wieder zonengemäss genutzt werden. Die Freihaltezonen haben keine vorgezogene Rechtswirkung (Präjudiz) für die späteren effektiv gebauten Schutzmassnahmen.

Abbildung 40: Beispiele von Freihaltezonen (Auszug Zonenplan Siedlung)

Deponiezone

Der kommunale Richtplan definiert drei Standorte, welche als Deponiestandorte für unverschmutzten Aushub geprüft werden sollen. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden zwei Deponiestandorte mit einer Deponiezone planungsrechtlich gesichert. Deponiezonen werden auf Grund der zeitlich limitierten Nutzung als überlagernde Nutzungszonen festgelegt. Nach Abschluss und Rekultivierung der Deponie gelten die Zonenbestimmungen der Grundnutzung.

Deponie Allmeind

Im Gebiet Allmeind wird eine Deponie betrieben (unverschmutztes Aushubmaterial). Die aktuelle, eingezonte Deponiefläche sowie die geplante Erweiterung entsprechen dem Deponiekonzept des Kantons Glarus. Der aktuelle Bedarf an Deponieraum zeigt, dass die bestehende eingezonte Deponie bis 2016/17 aufgefüllt sein wird und somit eine Erweiterung zweckmässig ist. Mit der Hochwassersanierung der Linth (insbesondere bei Sofort- oder vorgezogenen Massnahmen) sowie mit der Revision der Ortsplanung, die im Normalfall ein rege Bautätigkeit auslöst, wird das benötigte Deponievolumen eher ansteigen.

Für die Erweiterung der Deponie wird im Sommer 2015 eine Projektstudie erarbeitet, welche die notwendigen Abklärungen und Informationen liefert, welche Kubaturen deponiert werden können, welche Fläche konkret beansprucht wird und in welchem Umfang vorgängig ein Abbau stattfindet. Zudem werden die verschiedenen Umweltaspekte geprüft sowie die durch die bisherige Deponieerfahrungen und das kantonale Deponiekonzept angezeigte geologische Eignung des Gebietes nachgewiesen. Für die öffentliche Auflage (voraussichtlich im November / Dezember 2015) werden die erforderlichen Grundlagen vorliegen, um allenfalls Korrekturen an der Deponiezone vornehmen zu können. Details zur Deponie werden im vorgeschriebenen Überbauungsplan aufzuzeigen sein (Etappierung, Rekultivierung u.a.). Wird mit der Deponie die Grenze zur UVB-Pflicht überschritten, wird bis November / Dezember 2015 ein UVB-Voruntersuch mit Pflichtenheft vorliegen, der aufzeigen muss, dass die geplante Deponieerweiterung bezüglich Umweltaspekte zweckmässig ist, respektive grundsätzliche Hindernisse bezüglich der Umweltaspekte ausgeschlossen werden können.

Abbildung 41: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Änderung, Deponie Allmeind

Deponie Mettlen

Das Sanierungsprojekt mit ergänzendem Deponievolumen wurde bereits durch den Kanton vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht zeigt auf, dass keine grundsätzlichen planerischen Hindernisse bestehen. Die Zonenfläche wird erweitert mit einer zusätzlichen Zonenfläche im Eingangsbereich für die vorzusehenden Anlagen wie Fahrzeug-Waage o.a. Die Deponiezone wird im Übrigen im bestehenden Ausmass gemäss Vorprüfung belassen, auch wenn angrenzende Waldflächen, die nicht als Deponieflächen vorgesehen sind, darin enthalten sind. Beim effektiven Deponieprojekt werden sich eventuell im Grenzbereich des angrenzenden Waldes gewisse planerische Erfordernisse ergeben wie beispielweise bei der Bekämpfung von Neophyten, bei der Schaffung eines abgestuften Waldrandes, Geländeanpassung oder beim Betrieb (z.B. Abzäunung).

Die bestehenden offenen Fragen (Einzäunung, Abgrenzung zu Wald o.a.) wie auch weitere Festlegungen wie Rekultivierung und Nachnutzung, die effektiv beanspruchte Deponiefläche sowie zeitliche Begrenzung der Deponie werden im erforderlichen Überbauungsplan geklärt und festgelegt.

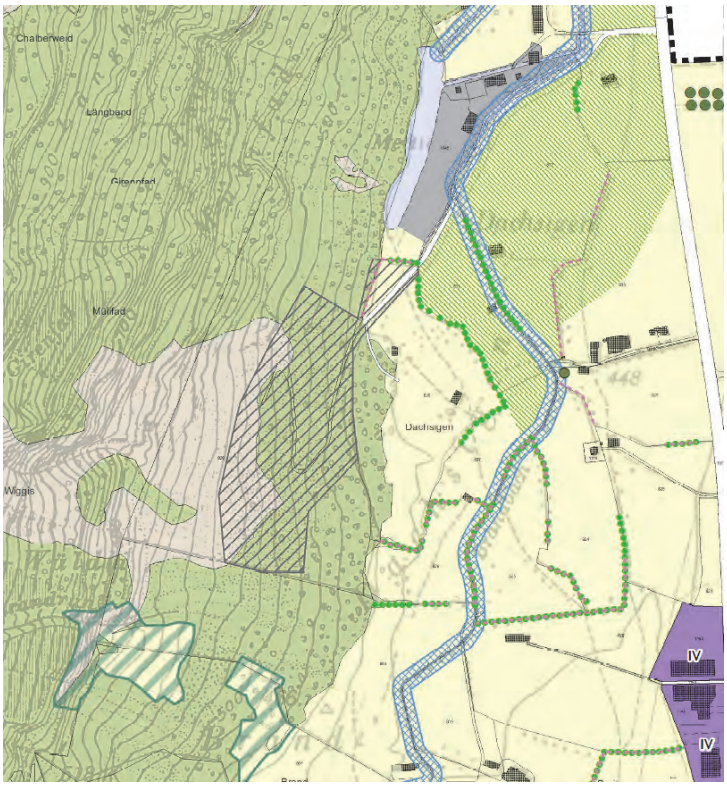


Abbildung 42: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Entwurf, Deponie Mettlen

Schutzobjekte

Lokales Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte

Gestützt auf Art. 12 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) müssen die Gemeinden ein lokales Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte erstellen. Dieser Auftrag ist in der neuen Bauordnung festgehalten.

Im Auftrag des Kantons wurde durch IBID AG eine erste Gesamtaufnahme der potenziellen Objekte für das Verzeichnis, das Inventar und für die Liste der Schutzobjekte erstellt. Alles was nicht auf nationaler, kantonaler bzw. regionaler Stufe aufgenommen wurde, wurde der kommunalen Stufe zugewiesen. In der Gemeinde Glarus sind dies insgesamt 360 Objekte. Gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) ist die Gemeinde verpflichtet, ein kommunales Verzeichnis zu erstellen. Dazu ist analog zum Kanton die Basiserhebung (360 Objekte) in ein Verzeichnis zu vertiefen und zu bewerten. Die Umsetzung des NHG auf kommunaler Stufe ist wie folgt vorgesehen:

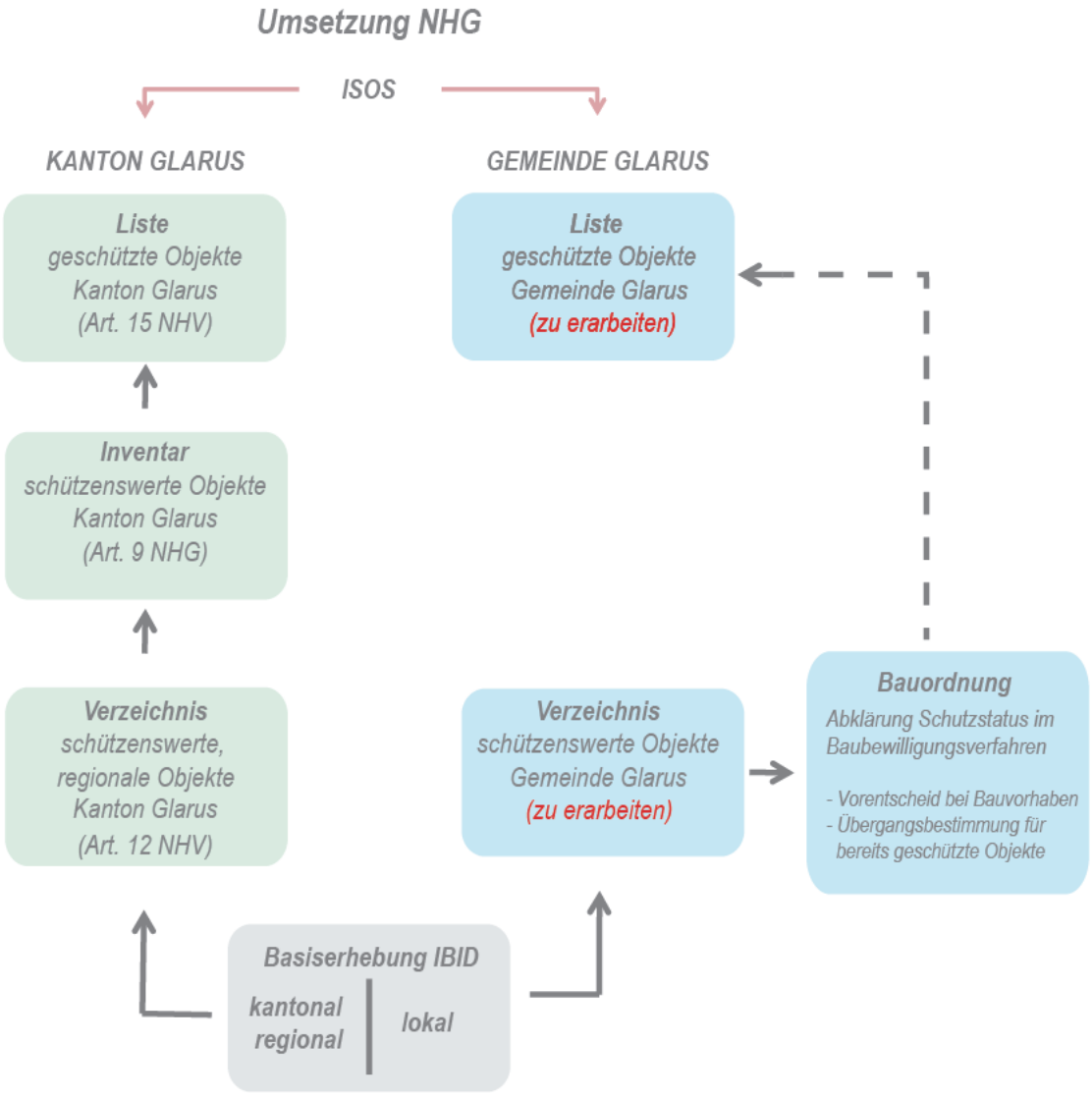


Abbildung 43: Vorgehen Umsetzung NHG

Von der Basiserhebung zum "kommunalen Verzeichnis"

Die 360 Objekte der Basiserhebung müssen in ein "kommunales Verzeichnis" überführt werden (mittels einer Bewertung der Objekte nach den 7 Kriterien gemäss NHG).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Schutzstatus des betroffenen Objekts abzuklären bzw. ein Bauermittlungsgesuch durchzuführen. Wird das Objekt als schutzwürdig klassifiziert, wird es zur Dokumentation in die Liste der geschützten Objekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen.

Bezug zu ISOS

Im Unterschied zum NHG legt das ISOS den Fokus auf die Ortsbilder. Es kann somit das "kommunale Verzeichnis" nicht ersetzen. In der Ortsplanung wird das ISOS vor allem durch die Kernzonen umgesetzt.

Ortsbildschutz

Mit den neuen, verschärften Kernzonenbestimmungen ist eine Ausscheidung von überlagernden Ortsbildschutzzonen, wie sie die Gemeinde bis heute kennt, nicht mehr erforderlich. Die neuen Bestimmungen zu den Kernzonen sowie die entsprechenden Zonenausscheidungen berücksichtigten die Interessen des Ortsbildschutzes, namentlich des ISOS.

Die Gebiete, welche sich gemäss ISOS im Ortsbildperimter von nationaler und regionaler Bedeutung befinden, wurden bezüglich Zonierung bzw. Bestimmung überprüft und entsprechend angepasst. Die folgenden Abbildungen zeigen den Vergleich zwischen den Ortsbildern nach ISOS und der neuen Kernzone.

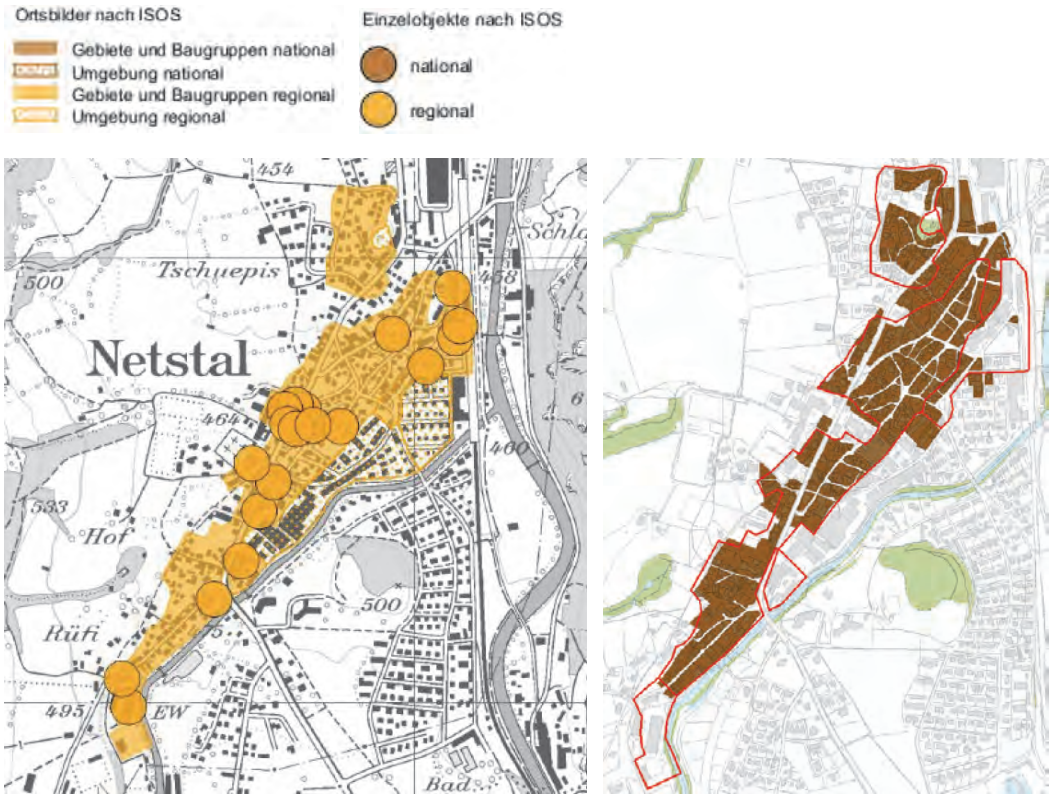


Abbildung 44: Vergleich ISOS mit neuen Kernzonen

Natur- und Landschaftsobjekte

Basierend auf dem Verzeichnis der Natur- und Landschaftsobjekte von lokaler Bedeutung werden schützenswerte Natur- und Landschaftsobjekte im Zonenplan erfasst.

Folgende Natur- und Landschaftsobjekte werden festgelegt:

- Landschaftsobjekte (markante Felssteinblöcke, Quellen, historische Fundstätten)
- Hecken / Feldgehölze
- Einzelbaum / Baumreihe
- Obstgärten und Ahornselven
- Trockenmauern und Lesesteinwall

Gewisse Natur- und Landschaftsobjekte haben in der Landschaft oder im Siedlungsgebiet einen unterschiedlichen Stellenwert. Trockenmauern sind nicht nur als Lebensraum wichtig, sondern haben als Zeugen der Kulturlandschaft auch einen wichtigen Stellenwert für das Landschaftsbild und die Erholungsqualität. Einzelbäume im Siedlungsgebiet haben weniger als Naturobjekte, aber als wichtige Siedlungselemente einen hohen Stellenwert. Einen besonderen Schutz verdienen Einzelbäume, insbesondere wenn sie öffentliche Plätze oder Grünflächen prägen oder gliedern, das Strassenbild bereichern oder Bezüge schaffen zu historischen Quartieren oder Gärten.

Aus diesem Grund können auch jüngere Einzelbäume wertvoll und als Schutzobjekte erfasst sein, aber ältere Bäume ohne speziellen Stellenwert teilweise nicht.

Bäume in öffentlichen oder privaten Garten- und Parkanlagen werden insbesondere dann erfasst, wenn sie als Bestandteil einer Anlage einen besondere Stellenwert haben (z.B. Eingangstor zum Park), wenn sie ein besondere Bedeutung für das angrenzende Siedlungsquartier oder den Strassenraum haben oder wenn sie als Einzelbaum einen besonders hohen Wert haben (seltene Art, hohes Alter, Wuchsform o.a.).

Kulturobjekte in der Landschaft wie alte Ställe, landwirtschaftliche Wohnbauten, Brücken oder Kapellen werden im Rahmen der Erarbeitung des Verzeichnisses der Kulturobjekte von lokaler Bedeutung erfasst.

4.4 Änderungen der Bauordnung

4.4.1 Grundsätze

Durch den Zusammenschluss der vier Gemeinden Netstal, Glarus, Riedern und Ennenda wurden die rechtskräftigen Regelwerke der einzelnen Gemeinden revidiert und zu einer neuen, einheitlichen Bauordnung zusammengeführt.

Die neue Bauordnung setzt die Vorgaben des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes sowie der kantonalen Bauverordnung um. Sie folgt im Wesentlichen zwei Grundsätzen:

1. Möglichst hohe Einheitlichkeit in Bezug auf die vier Ortsteile
2. Erhöhung der Flexibilität der baulichen Nutzungen und Sicherung der Qualität

4.4.2 Struktur

Die neue Bauordnung ist gemäss folgender Struktur aufgebaut:

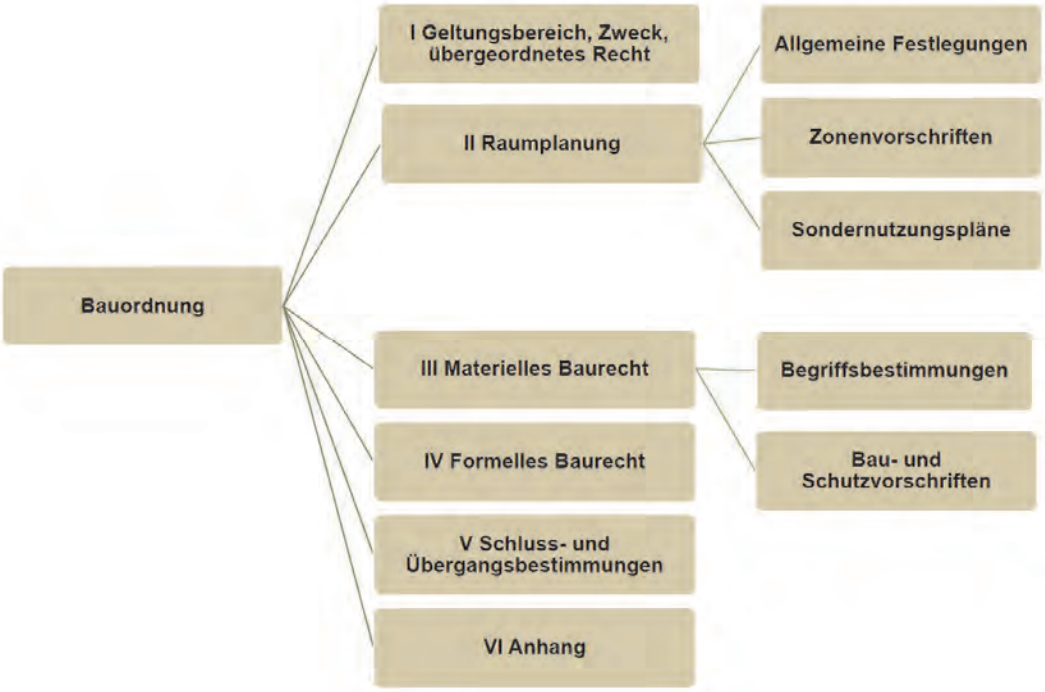
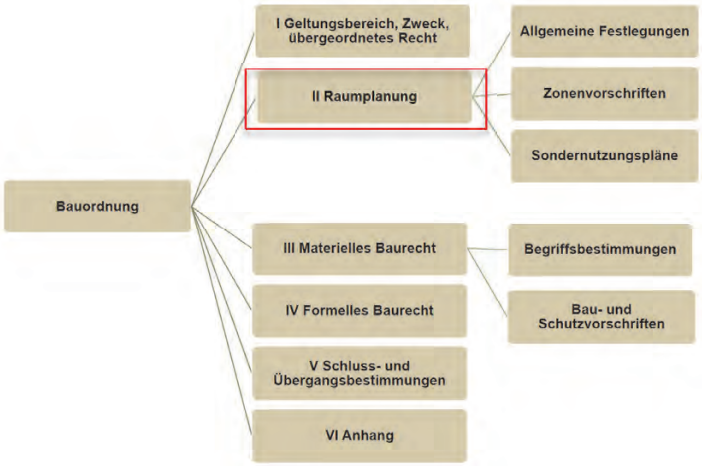


Abbildung 45: Struktur der neuen Bauordnung

4.4.3 Materielle Änderungen der Bauordnung

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf diejenigen Punkte, die nicht bereits durch übergeordnete Regelungen vorgegeben sind und effektive materielle Abweichungen gegenüber den bisherigen Bauordnungen enthalten.

2. Raumplanung



Allgemeine Festlegungen

Kap.	*Marginalie*	*Erläuterung*
Kap. 2.1.1	Planungsgrundsätze	Gestützt auf den kommunalen Richtplan sowie als Grundsatz und Hilfestellung für die Planungs- und Baubewilligungsverfahren werden die Ziele als Planungsgrundsätze der Nutzungsplanung verbindlich festgelegt.
Kap. 2.1.2	Planungsmittel	Neu werden als verbindliche Bestandteile einer Ortsplanung folgende Planungsmittel aufgeführt: • Kommunaler Richtplan • Zonenplan (Siedlung/Landschaft) und Bauordnung • Reglemente • Kooperative Verfahren • Verträge und Planungswertausgleich *Verträge und Planungswertausgleich* Gestützt auf das neue Raumplanungsgesetz (RPG) sowie auf das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) wurde diese Bestimmung neu aufgenommen. Gemäss Art. 33 RBG schliesst die Gemeinde bei Ein-, Aus- und Umzonungen wann immer möglich mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge ab, welche namentlich den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung, ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde und ähnliches regeln. In dem am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten revidierten RPG wird in Art. 5 den Kantonen einen Mindestsatz von 20% Ausgleichsabgabe vorgeschrieben. Der Ausgleich wird dabei bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig. Zudem schreibt Art. 15, Abs. 4 RPG vor, dass Land nur eingezont werden kann, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist.
Kap. 2.1.3	Zuständigkeit	Das Kapitel Zuständigkeit umfasst die wichtigsten Bestimmungen der unterschiedlichen Instanzen: Gemeindeversammlung, Gemeinderat, Baukommission, Gestaltungskommission.

Zonenvorschriften

Kap. / Art.	***Marginalie***	***Erläuterung***
Art. 13	Zonenübersicht und Grundmasse	Die Grundmasse der Zonen sind innerhalb der Gemeinde Glarus aufgrund der vier Ortsteile unterschiedlich geregelt. Mit der neuen Bauordnung werden diese vereinheitlicht und grundsätzlich vereinfacht. Die Messweisen werden der neuen Bauverordnung angepasst, was zudem leichte Auswirkungen auf die Masse hat. Gestützt auf die neue Bauverordnung wurden die Begriffe und Definitionen angepasst. Die ehemalige Gebäudehöhe wird neu als Fassadenhöhe, die ehemalige Firsthöhe als Gesamthöhe bezeichnet. Zusätzlich wurde pro Zone eine maximale Gebäudelänge definiert. Die Ausnützungsziffer ist in der neuen Bauordnung nicht mehr vorgesehen, dafür wird die Grünflächenziffer eingeführt (siehe Art. Wohnzonen). Auf die Ausnützungsziffer wurde verzichtet, da bereits heute grosse Teile der Gemeinde über keine Ziffer verfügen. Eine Festlegung im Nachhinein wäre bezüglich der Rechtsungleichheit schwierig. Auch widerspricht die Ausnützungsziffer dem Ziel der Innenentwicklung.
Art. 14 - 21	Kernzonen	Die Kernzonenvorschriften wurden unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Bestimmungen der vier Ortsteile neu aufgestellt. Die neuen Bestimmungen werden dem gemäss ISOS bezeichneten nationalen und regionalen Ortsbild gerecht. Die verschärften Vorschriften ersetzen zudem die rechtskräftigen, überlagernden Ortsbildschutzzonen. Gemäss der Zweckbestimmung ist neu nebst dem Erhalt und der Erneuerung auch eine Weiterentwicklung der historisch wertvollen charakteristischen Ortskerne möglich. Auch sollen attraktive Zentrumsgebiete gefördert werden. Für die Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus wird insbesondere ergänzt, dass im Raum Hauptstrasse / Bahnhof das Hauptzentrum mit vielfältigen Zentrumsfunktionen und Einkaufsmöglichkeiten erhalten und besonders gefördert werden soll. Die Vorschriften bezüglich An-, Um- und Neubauten wurden beibehalten und leicht ergänzt. Bei speziellen ortsbaulichen Situationen hat neu die sorgfältige Einpassung Vorrang vor der Anwendung der Massvorschriften der Kernzone. Bezüglich der Bauweise wird neu festgehalten, dass die geschlossene Bauweise zulässig ist und Ersatzneubauten für zusammengebaute Bauten im bestehenden Umfang des Zusammenbaus kein Näherbaurecht erfordern. Die zulässigen Dachformen sind Sattel- und Walmdächer sowie Quergiebel. Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf deren Länge nach wie vor höchstens 3/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen, ihre Höhe ist neu auf der bedeutendsten Strassenseite 2.0 m beschränkt, bei der zur Strasse abgewandten Seite ist die Höhe nicht beschränkt. Schemas zur Erläuterung der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind unter Kapitel 3.2.2 zu finden. Die neuen Grundmasse der Kernzonen berücksichtigen insbesondere die heutigen Wohnbedürfnisse (höhere Raumhöhen), weshalb die Fassadenhöhe von 9 m bzw. 9.5 m auf 10.5 m hinaufgesetzt wird. Bei der Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus wird neu im Baulinienplan geregelt, wo vier Vollgeschosse zulässig sind. Bei vier Vollgeschossen gilt neu eine Fassadenhöhe von 13.5 m. Auf die Regelung unterschiedlicher Fassadenhöhen bezüglich der bestehenden Ost-/West-Regelung wird verzichtet.

Art. 22 - 24	Wohnzonen	Die Zone für Einfamilienhäuser sowie die Zone für Terrassenhäuser sieht die neue Bauordnung nicht mehr vor. Diese beiden Zonen wurden grundsätzlich der Wohnzone W2 zugeführt. Die Grundmasse der Wohnzonen wurden aufgrund der geänderten Messweisen und insbesondere Wohnverhältnisse angepasst. Die Masse der Wohnzone W2 wurden nur leicht angepasst, die Masse der Wohnzone W3 sowie der Wohnzone W4 hingegen etwas mehr. Neu wird in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 0.5 festgelegt. Bei einer Reihenhausbebauung kann die Grünflächenziffer um 0.1 reduziert werden. Die Festlegung der Grünflächenziffer trägt zur Regulierung der Bebauung bei, ohne die angestrebte Innenentwicklung zu verhindern. Zudem trägt sie im Gegensatz zu anderen Nutzungsziffern eher zur Qualität des Freiraums bei. Die Grünflächenziffer fördert indirekt eine zusammengefasste unterirdische Erschliessung (versiegelte Flächen sind nicht anrechenbar). Gemäss kantonaler Bauverordnung ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.
Art. 25	Mischzonen für Wohnen und Arbeiten	Neu hält die Bauordnung fest, dass der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Mischzonen nicht gestattet ist. Zudem lässt die neue Regelung Verkaufsflächen bis 500 m^2 zu. Die neu festgelegte maximale Gebäudelänge von 45 m kann bei reinen Gewerbebauten überschritten werden, wenn eine hervorragende architektonische Lösung vorgelegt wird. Wohnraum muss nicht mehr wie bis anhin baulich mit dem Betrieb verbunden sein. Auch reine Wohnbauten bzw. Gewerbebauten sind möglich. Es wurde darauf verzichtet, einen Mindestwohn- bzw. Mindestgewerbeanteil festzulegen, da dies je nach Situation völlig unterschiedliche Werte sein können. Die Grundmasse der Wohn- und Arbeitszone WA4 wurden leicht angepasst.
Art. 26	Arbeitszonen	Die Arbeitszonen A1 und A2 unterscheiden sich neu einzig in ihren Massvorschriften und nicht mehr wie bis anhin, auch im Mass der Empfindlichkeit. Die Baumasse der A1 entspricht ca. derjenigen der ehemaligen Gewerbezone. Die Baumasse der A2 derjenigen der Gewerbe- und Industriezone. Die Empfindlichkeitsstufen werden bei den Arbeitszonen nicht mehr zonenspezifisch, sondern gebietsweise festgelegt. Somit kann z.B. die Empfindlichkeitsstufe der heutigen Gewerbe- und Industriezone von der ES IV auf die ES III herabgesetzt werden, ohne bei den Baumassen reduzieren zu müssen. Mit der neuen Bauordnung wird festgelegt, dass Verkaufsflächen über 500 m^2 pro Gebäude oder Betrieb nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig sind. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Eine weitere Regelung ist die extensive Begrünung von Flachdächern und leicht geneigten Dächern, mit einer Neigung bis 10°. Ausgenommen sind Dächer, welche als Terrassen genutzt werden.
Art. 27	Einkaufszone	Basierend auf dem kommunalen Richtplan, welcher eine Zentrumsentwicklung in Netstal vorsieht, wird eine neue Zone (Einkaufszone) geschaffen. Diese ist für Einkaufsnutzungen, Handel und Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsflächen über 500 m^2 sind zulässig. Es wird auf eine gute Zugänglichkeit für Fuss- und Radverkehr sowie auf

		eine gute Aussenraumgestaltung Wert gelegt. Für die gesamte Einkaufszone gilt bei wesentlichen Um- und Neubauten eine Überbauungsplanpflicht.
Art. 28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Die bestehende Bestimmung wird im Grundsatz beibehalten.
Art. 29	Sport- und Intensiverholungszone	Diese neue Zone ersetzt gebietsweise die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Sie gilt insbesondere für Bauten und Anlagen, welche der Sport- und Freizeitnutzung dienen. Mit einer entsprechenden Zweckbestimmung im Anhang der Bauordnung wird der jeweilige Zweck der Zone gebietsweise umschrieben.
Art. 30	Grünzone	Neu wird gebietsspezifisch eine Zweckbestimmung definiert. Die Flächen sind basierend darauf zu gestalten und zu nutzen. Die ehemalige Freihaltezone wird neu als Grünzone mit entsprechender Zweckbestimmung bezeichnet. Die ehemalige Zone für Freizeitgärten wird neu als Grünzone mit Zweckbestimmung Freizeitgärten bezeichnet. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für Grünzonen mit Zweckbestimmung Freizeitgärten.
Art. 31	Verkehrszone (Bahn / Strasse)	Aufgrund des minimalen Geodatenmodells des Bundes sind die Verkehrsflächen, d.h. Strassen- und Bahnflächen innerhalb sowie ausserhalb des Baugebietes auszuscheiden. Die rechtskräftige Bauordnung bezeichnet diese Flächen als „übriges Gemeindegebiet“.
Art. 33	Landwirtschaftszone	Die revidierte Nutzungsplanung sieht eine klare Trennung zwischen der Land- und Alpwirtschaftszone vor. In der Landwirtschaftszone ist für alle Bauten und Anlagen ein optimaler Standort zu wählen. Die Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung der zwingenden betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen. Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen ist die Umgebungsgestaltung mit einem Umgebungsplan aufzuzeigen und dauerhaft zu gewährleisten.
Art. 34	Alpwirtschaftszone	Die revidierte Nutzungsplanung sieht eine klare Trennung zwischen der Land- und Alpwirtschaftszone vor. Gemäss neuer Bauordnung ist die Alpwirtschaftszone für die alpwirtschaftliche Nutzung bestimmt. In der Alpwirtschaftszone ist für alle Bauten und Anlagen ein optimaler Standort zu wählen. Die Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung der zwingenden betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen. Die Gemeinde erstellt in Zusammenarbeit mit Grundeigentümern, zuständigen kantonalen Fachstellen und weiteren Interessierten ein Reglement mit einem Bewirtschaftungsplan, auf welchem jene Bereiche bezeichnet sind, welche für die Alpweidenutzung, für eine reduzierte Weidenutzung zum Schutz der Alpvegetation oder für die ausschliessliche Wildheunutzung vorzusehen sind.
Art. 35	Alpine Zone	Das minimale Geodatenmodell des Bundes sieht keine Flächen mehr vor, welche als „übriges Gemeindegebiet“ bezeichnet sind. Gemäss rechtskräftiger Bauordnung umfasst das „übrige Gemeindegebiet“, nebst den Strassen- und Bahnflächen, das unproduktive Land sowie Flächen, die sich für keine Nutzung eignen bzw. die sich weder für die Besiedlung noch für die landwirtschaftliche Nutzung eignen. Konkret handelt es sich somit überwiegend um Gebirgsflächen. Diese werden neu der „Alpinen Zone“ zugeteilt. Die Alpine Zone umfasst somit das unproduktive Land im Berggebiet oder Restflächen, für die keine andere Nutzung in Frage kommt. Zum Schutz der Bergvegetation ist als landwirtschaftliche Nutzung nur die fachgerechte Wildheunutzung zulässig.

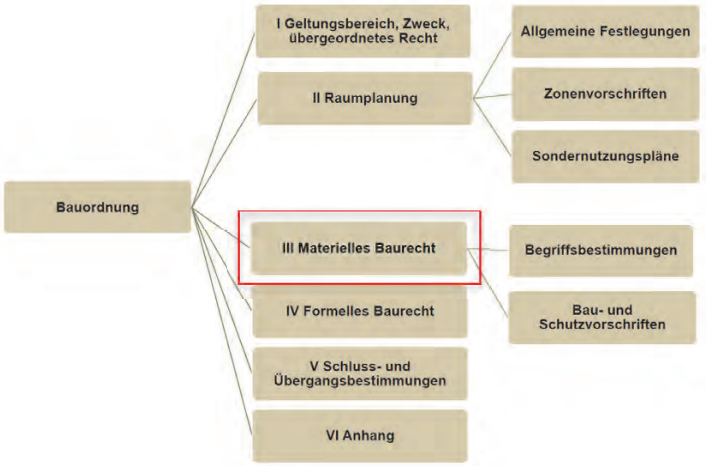
Art. 36	Abbauzone	Die bestehende Bestimmung wird im Grundsatz beibehalten, jedoch leicht präzisiert: Im Überbauungsplan sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau insbesondere die Etappierung, der Betrieb und die Sicherung vor Gefahren, die für den Betrieb notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sowie die Wiederauffüllung und Rekultivierung auszuweisen.
Art. 37	Tourismus- und Extensiverholungszone	Die Tourismus- und Extensiverholungszone steht für die ehemalige Zone für Ausflugsgaststätte sowie für die Campingzone. Im Anhang der Bauordnung sind die beiden Zweckbestimmungen (Ausflugsgaststätte, Camping) aufgeführt. Für die Zonen mit Zweckbestimmung Campingplätze ist ein Überbauungsplan zu erstellen, der Bauten und Anlagen, die Nutzung, weitere Einrichtungen wie die Ver- und Entsorgung, der Betrieb und die Integration in die landschaftliche Umgebung sowie bei Bedarf den Schutz vor Naturgefahren festlegt. Bei geringfügigen Anpassungen kann die Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten. Die Zonen mit Zweckbestimmung Ausflugsgaststätten dienen dem Erhalt, Erneuerung, Erweiterung sowie dem Betrieb der bestehenden Ausflugsgaststätten. Für Bauvorhaben, welche die nutzbare Gebäudefläche erweitern, ist ein Überbauungsplan zu erstellen. Bei geringfügigen Anpassungen kann die Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Ausflugsgaststätten wurden im Rahmen der Revision weitere Gebiete der Tourismus- und Extensiverholungszone mit Zweckbestimmung Ausflugsgaststätte zugewiesen.
Art. 40	Verdichtungszone	Basierend auf dem kommunalen Richtplan, welcher Verdichtungsgebiete vorsieht, wird eine neue überlagernde Zone (Verdichtungszone) geschaffen. Diese lässt eine verdichtete Bauweise zu. Bei zusammenhängenden Grundstücksflächen von einer oder mehreren Parzellen von insgesamt mindestens 1'400 m^2 (diese Fläche entspricht der Mindestfläche eines Überbauungsplans) ist im Rahmen des normalen Baubewilligungsverfahrens die Bebauung nach den Vorschriften der nächst höheren Grundnutzungszone zulässig (in der W2 gilt die W3, in der W3 gilt die W4).
Art. 41	Zentrumszone Glarus	Basierend auf dem kommunalen Richtplan, welcher eine Zentrumsentwicklung in Glarus vorsieht, wird eine neue überlagernde Zone (Zentrumszone Glarus) geschaffen. Diese lässt im Erdgeschoss der zur Strasse zugewandten Seite nur publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Einkaufsnutzungen, publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen und Verwaltung) zu. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.
Art. 42	Deponiezone	Zur Regelung der Ablagerung von Materialien wird neu eine überlagernde Deponiezone geschaffen. Es besteht Überbauungsplanpflicht.
Art. 43	Freihaltezone	Zur Freihaltung von Bauten und Anlagen für die voraussichtliche Realisierung von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren wird neu eine überlagernde Freihaltezone geschaffen. Diese ist nicht zu verwechseln mit der ehemaligen Freihaltezone als Grundnutzung, welche neu als Grünzone bezeichnet wird.
Art. 44	Garten- und Parkbereiche	Die heute rechtskräftige Zonenbestimmung zu den Garten- und Parkbereichen wird beibehalten und leicht ergänzt. Neu sind massgebliche Änderungen der Garten- und Parkstruktur, das Fällen von markanten Bäumen oder bei Vorgärten die Änderungen der Abgrenzung (Mauern, Zäune, Randbepflanzung), bewilligungspflichtig.
Art. 45	Vorgartenbereiche	Heute sind lediglich die Vorgärten des Ortsteils Glarus über den Baulinienplan geschützt. In Ennenda bestehen ebenfalls schützenswerte Vorgärten, welche planungsrechtlich gesichert werden müssen. Im Sinne einer einheitlichen Regelung werden sämtliche Vorgärten neu über die

		überlagernde Schutzzone 'Vorgartenbereiche' im Zonenplan und mit der entsprechenden Bestimmung geschützt. Die Vorgarten-Baulinien werden somit aus dem Baulinienplan Ortsteil Glarus gestrichen und die entsprechende Bestimmung dazu aufgehoben. Neu kann der Gemeinderat ein Reglement zum Schutz der charakteristischen Vorgärten erlassen.
Art. 46	Naturschutzzone	Die Bestimmungen regeln den Schutz von wertvollen Naturflächen mit je nach Ausprägung unterschiedlichen Schnittzeitpunkten der Vegetation (Magerwiesen, Riedflächen). Mittels Vereinbarungen insbesondere mit der zuständigen kantonalen Behörde wie zum Beispiel NHG-Verträge kann die Nutzungsregelungen situationsgerecht angepasst werden. Vernachlässigt ein Grundeigentümer die Pflege und ist der Pflanzenbestand durch Vergandung bedroht, kann Kanton oder Gemeinde Massnahmen ergreifen (Pflege durch Dritte anordnen).
Art. 47	Landschaftsschutzzone	Die Bestimmungen sichern den Erhalt der Landschaftsqualität. Neue Bauten sind nur möglich, wenn diese zwingend auf einen Standort im Gebiet angewiesen ist. Der Bestand der bisherigen Bauten und auch die landwirtschaftliche Nutzung sind gewährleistet. Für neue Bauten sind hohe Anforderungen bezüglich Lage, Gestaltung und Einordnung zu erfüllen.
Art. 48	Wildruhezone	Die Wildruhezone ersetzt die bisherige Ruhezone gemäss der Nutzungsplanung Ennenda und ist sowohl bezüglich Ausmass und Bestimmungen unverändert. Diese lehnen sich an die Bestimmungen des Jagdbanngebietes an.
Art. 49	Gefahrenzone	Die Bestimmungen der Gefahrenzonen berücksichtigen die Richtlinien und Empfehlungen des Kantons. Die Bestimmungen werden aber zusammengefasst und weniger umfassend formuliert. Die Gemeinde prüft, zurzeit weitergehende Bestimmungen und Erläuterungen (z.B. in einem Reglement) um für Bauwillige und die Prüfbehörden das erforderliche Verfahren aber auch einzuhaltende Rahmenbedingungen genauer zu erläutern und festzulegen.
Art. 50	Gewässerraumzone	Auf Basis der kantonalen Vorgaben (Gewässerraumkarten / Umsetzungsrichtlinien) werden Gewässerraumzonen festgelegt und entsprechende Bestimmungen in die Bauordnung aufgenommen. Die Gewässerraumzone dient den Gewässern für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen, dem Hochwasserschutz, dem Natur- und Landschaftsschutz sowie der Gewässernutzung gemäss der Bundesgesetzgebung.
Art. 51	Lokales Verzeichnis schützenswerter Kulturobjekte	Gestützt auf Art. 12 der Natur- und Heimatschutzverordnung müssen die Gemeinden ein lokales Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte erstellen. Dieser Auftrag ist in der neuen Bauordnung festgehalten. Bei Objekten, welche in diesem Verzeichnis liegen, ist im Baubewilligungsverfahren ein Bauermittlungsverfahren durchzuführen, sofern das Bauvorhaben wesentliche Eingriffe am Objekt vorsieht. Bei wesentlichen Eingriffen am Objekt handelt es sich grundsätzlich um Öffnungsänderungen, Nutzungsänderungen, statische Änderungen. Die heute gemäss rechtskräftigem Zonenplan von Ennenda schützenswerten bzw. erhaltenswerten Objekte sind im Anhang der neuen Bauordnung aufgeführt. Nach Vorliegen des lokalen Verzeichnisses werden die Objekte in das Verzeichnis überführt.
Art. 52	Natur- und Landschaftsobjekte	Gemäss den neuen Bestimmungen sind die im Zonenplan bezeichneten Natur- und Landschaftsobjekte inklusive Umgebung geschützt. Die Objekte dürfen weder beseitigt, beschädigt noch beeinträchtigt werden. Bei Abgang sind die Objekte durch den Eigentümer zu ersetzen. Die Baukommission kann Unterhaltsmassnahmen anordnen. Alle Veränderungen und die Beseitigung von Schutzobjekten sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann den Schutz aufheben, wenn überwiegende Interessen dies anzeigen. Gleichzeitig kann er auch Ersatzmassnahmen anordnen.

Sondernutzungspläne

Art.	*Marginalie*	*Erläuterung*
Art. 53	Baulinienplan Ortsteil Glarus	Der Baulinienplan Ortsteil Glarus ist neu als Sondernutzungsplan in der Bauordnung aufgeführt. Er unterscheidet zwischen Baulinien von Hauptbauten (rote Baulinien) und Hintere Baulinien von Hauptbauten (blaue Baulinien). Hauptgebäude sind zwingend auf die rote Baulinie zu stellen. Die Bautiefen der Hauptgebäude werden durch die blauen Baulinien begrenzt. Der Baulinienplan befindet sich ebenfalls in Revision und durchläuft parallel dasselbe Verfahren wie die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.
Art. 54 - 57	Überbauungsplan	Neu muss ein Überbauungsplan eine Mindestgrösse von 1'400 m^2 aufweisen (vorbehältlich Baulücken und städtebaulich wichtige Lagen). In der neuen Bauordnung ist festgehalten, dass der Gemeinderat Abweichungen von der Einhaltung der Gebäudeabstände und Gebäudelängen, Grenzabstände, Grünflächenziffer sowie ein zusätzliches Geschoss bzw. die Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe bis zu 3.5 m bewilligen kann.

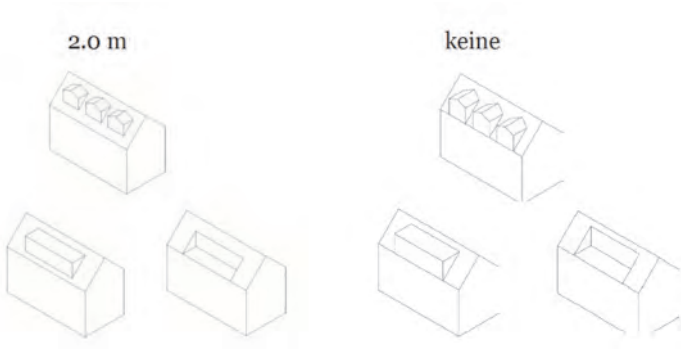
3. Materielles Baurecht



Begriffe

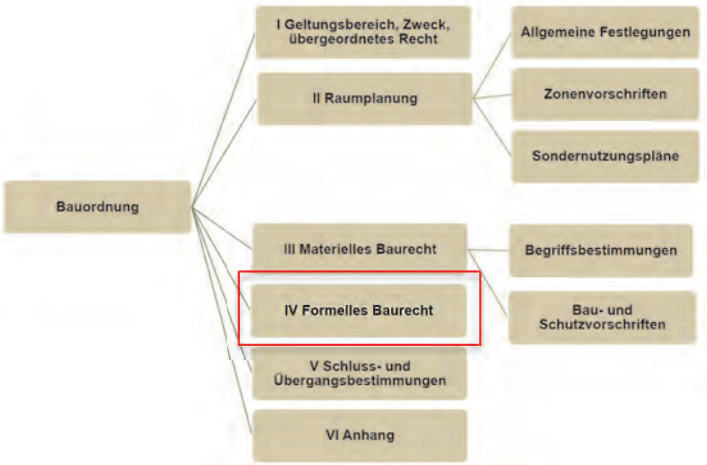
Art.	*Marginalie*	*Erläuterung*
Art. 58	Klein- und Nebenbauten	Gemäss neuer Bauordnung gilt eine Baute als Klein- oder Nebenbaute, wenn sie freistehen ist und die Grundfläche von 50 m^2, die Fassadenhöhe von 3.3 m sowie die Gesamthöhe von 5.0 m nicht überschreitet. Zudem darf sie nur Nebennutzflächen enthalten.
Art. 59	Anbauten	Gemäss neuer Bauordnung gilt eine Baute als Anbaute, wenn sie die Grundfläche von 50 m^2, die Fassadenhöhe von 3.3 m sowie die Gesamthöhe von 5.0 m nicht überschreitet.
Art. 62	Attikageschoss	Die neue Bauordnung ermöglicht im Sinne der Innenentwicklung bzw. Verdichtung und angepasst an die heutigen Wohnbedürfnisse Attikageschosse. Diese sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.
Art. 63	Unterniveaubauten	Die neue Bauordnung definiert Unterniveaubauten. Dies sind Gebäude, die höchstens 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragen.
Art. 64	Terrassenhäuser	Die neue Bauordnung definiert den Begriff Terrassenhäuser. Beim Bau von Terrassenhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten oder mehr als drei Staffelungen gilt Überbauungsplanpflicht.
Art. 66	Störmass von Betrieben	Im Anhang der neuen Bauordnung sind Beispiele von nicht störenden, mässig störenden sowie stark störenden Betriebe aufgeführt. Diese sollen als Anhaltspunkte für eine erste Einschätzung dienen.

Bau- und Schutzvorschriften

Kap. / Art.	***Marginalie***	***Erläuterung***
Art. 67	Bauliche Mindestdichte	Im Sinne der Innenentwicklung bzw. Verdichtung ist gemäss neuer Bauordnung das Bauland im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunutzen. Wird bei Neubauten ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenutzt, kann die Baubewilligung verweigert werden.
Kap. 3.2.2	Gestaltung und Einordnung der Bauten	Grundsätzlich werden durch die neue Bauordnung die Bestimmungen bezüglich Gestaltung und Einordnung der Bauten konkretisiert und ergänzt. Neu dürfen z.B. Aussenhüllen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten oder die Grünflächenziffer unterschritten wird (vorbehalten sind anders lautende Zonenvorschriften). Die neue Bauordnung lässt vorbehältlich anders lautender Zonenbestimmungen Flachdächer sowie Sattel-, Pult- oder Walmdächer zu. Tonnendächer sind nicht zulässig. In der Regel ist die Dacheindeckung in dunkler Farbe zu gestalten oder das Dach ist zu begrünen. Der Gemeinderat kann neu als Grundlage für einen Überbauungsplan oder eine Teilzonenplanänderung die Durchführung eines Architekturwettbewerbs / Studienauftrag auf Kosten der Bauherrschaft verlangen, sofern die gute Gesamtwirkung anderweitig nicht erreicht werden kann. Neu darf in allen Zonen (vorbehältlich anders lautender Zonenbestimmungen) bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten deren Länge 3/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Ihre Höhe ist nicht beschränkt (ausgenommen in Kernzonen). Die nachfolgenden Schemas illustrieren die Regelung zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten (3/5-Regelung mit 2m-Höhenbeschränkung für Kernzonen sowie keine Höhenbeschränkung für alle anderen Zonen): 
Kap. 3.2.3	Umgebungsgestaltung	Mit den neuen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung wird die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes, abgestimmt auf den Schutzstatus des Ortsbildes sowie auf die Anforderungen an ortstypische Gestaltung und Nutzerfreundlichkeit, sichergestellt. Grundsätzlich ist dem Baugesuch ein Umgebungsplan beizulegen, oder sinngemäss die Umgebung in anderen Baugesuchplänen konkret aufzuzeigen. Bei kleineren Bauvorhaben kann darauf verzichtet werden. Die neue Bauordnung enthält qualitative Anforderungen an die Umgebung und konkretisiert die Bestimmungen zu den Spiel- und Erholungsflächen. Zudem regelt bzw. begrenzt sie das Ausmass der Lichtemissionen.

Kap. 3.2.4	Sicherheit und Hygiene	Die neue Bauordnung enthält Bestimmungen zur Ausrichtung der Wohnungen, zu den Raummassen, Fenstergrössen und Nebenräumen. Diese Bestimmungen tragen zur Sicherheit und zur Wohnhygiene bei.
Kap. 3.2.5	Ausstattung	Die neue Bauordnung sichert die notwendigen Elemente der Ausstattung, wie z.B. Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. Zudem wird bei Ausfahrten die freie Sicht auf die Strasse mittels geeigneter Bestimmungen gesichert.

4. Formelles Baurecht



Kap.	Marginalie	Erläuterung
Kap. 4.1	Baubewilligungsverfahren	Das Kapitel Baubewilligungsverfahren erläutert die wesentlichen Verfahrensschritte: Bauberatung, Bauermittlung, Baugesuch, Baufreigabe
Art. 86	Bauermittlung	Neu wird spezifisch festgelegt, für welche Bauvorhaben ein Bauermittlungsverfahren gemäss RBG durchzuführen ist und für welche Bauvorhaben die Baukommission ein solches Verfahren verlangen kann.
Art. 88	Baufreigabe	Gemäss der neuen Bauordnung darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die schriftliche Baufreigabe vorliegt.
Art. 90	Gebühren	Gemäss neuer Bauordnung regelt der Gemeinderat die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten in einem Reglement.
Art. 91	Rechtsschutz	Das Rechtsmittelverfahren richtet sich grundsätzlich nach übergeordnetem Recht (Art. 79 RBG)

5 Interessenabwägung

5.1 Bauzonen

Eignung zur Überbauung

Die Bauzone beinhaltet Land, „das sich für die Überbauung eignet“ (Art. 15 RPG). Die Eignung wird einerseits anhand natürlicher Gegebenheiten wie Topografie, Ausrichtung, Klima, Verkehrsverbindungen usw. beurteilt, andererseits sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts (Art. 1 und 3 RPG) zu berücksichtigen.

Die Anordnung der Bauzonen verhindert eine planlose Durchmischung von Bauten und Nutzungen. Die Neueinzonungen schliessen an bestehende Zonen gleichen Typs an. Damit wird dem Gebot der guten Einordnung der Bauten in die Umgebung Rechnung getragen. Durch die Zielvorgaben in der Bauordnung für die Überbauungsplangebiete werden u.a. eine qualitativ hochstehende Bebauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie die Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt. Wo Bauzonen an Wald grenzen, ist eine Waldfeststellung durchzuführen.

Bedarf

Das rechtskräftig ausgeschiedene Baugebiet ist zu rund 90%, die Wohn-, Misch- und Kernzonen sind zu 92% überbaut (Stand 2014). Insgesamt verfügt die Gemeinde Glarus über ca. 14 Hektaren Reserven für Wohn- und Mischnutzungen sowie über 6 Hektaren für Gewerbe- und Industrienutzungen. Die Reserven für öffentliche Bauten und Anlagen beschränken sich auf ca. 2 Hektare.

Der Vergleich der zusätzlichen Kapazitäten innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven inkl. Annahmen der Innenentwicklung mit dem Ziel der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zeigt, dass die Bauzonen für die anstehende Revision der Nutzungsplanung nicht ausreichend dimensioniert sind. Konkret müssen zusätzliche Kapazitäten für mindestens 560 Einwohner geschaffen werden.

Mit der neuen Nutzungsplanung beträgt die theoretische, zusätzliche Einwohnerkapazität der Gemeinde rund 1’570 Einwohner (Annahme: 20% Realisierungswahrscheinlichkeit in bebauten Bauzonen). Dieser Wert entspricht ungefähr der von der Gemeinde und des Kantons definierten Zielvorgabe von rund 1’500 Einwohnern. In den überbauten Wohn- und Mischzonen bestehen keine zusätzlichen Kapazitäten. Sämtliche Zahlen sind als grobe Angaben zu verstehen, die auf Annahmen beruhen. Insbesondere das Verdichtungspotenzial ist mit Vorsicht zu geniessen.

Fazit Bauzonen

Der Ausscheidung neuer Bauzonen sind die berechtigten Anliegen u. a. der Landwirtschaft, der Umwelt, des Ortsbildschutzes, der Wohnqualität und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gegenüber zu stellen:

- Von den Neueinzonungen sind keine Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Laut RPG ist der Landwirtschaft genügend Kulturland zu erhalten (Art. 3 RPG).

- Mit der Siedlungserweiterung sollen klar definierte Entwicklungsgebiete für Wohnen geschaffen und mit klaren, natürlichen Abgrenzungen eine weitere Siedlungsentwicklung verhindert werden.

- Die Neueinzonungen übernehmen die Nutzungsart der bestehenden Bauzonen in ihrer Nachbarschaft. Ihre Abgrenzung folgt natürlichen Gegebenheiten (Topografie, Gewässer) bzw. bestehenden Strassenzügen.

Nebst den Interessen der Landwirtschaft werden auch die übrigen Interessen, insbesondere die Fragen der Ortsbildpflege und des Natur- und Umweltschutzes mit der Vorlage gebührend berücksichtigt.

5.2 Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität

Die Nutzungsplanungsrevision fördert eine qualitätsvolle Nachverdichtung und Erneuerung von innen heraus. Die Förderung der inneren Siedlungsqualität bedarf einer zielgerichteten Erschliessung. Weitere wichtige Voraussetzungen für eine hohe Siedlungsqualität sind die gute bauliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume. Mit der Festlegung von überlagernden Verdichtungszonen in drei Gebieten werden für die Grundeigentümer Anreize zur Innenentwicklung geschaffen. Auch die zahlreichen Um- bzw. Aufzonungen von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 tragen massgeblich zu einer Siedlungsentwicklung nach innen bei. Die Zone für Einfamilienhäuser wurde im Sinne der Innenentwicklung durch die Wohnzone W2 abgelöst. Die Ausnützungsziffer findet in der neuen Bauordnung keine Anwendung mehr. Diese Massnahmen bilden effektive Bausteine im Hinblick auf eine innere Verdichtung.

5.3 Landwirtschaftszonen / Schutzzonen

Ein weiterer Revisionsbedarf betrifft die überlagernden Nutzungs- und Schutzzonen (Art. 17 RPG). Im Vordergrund stehen Naturschutzzonen und Landschaftsschutzzonen. Die Landschaftsschutzzonen überlagern die Landwirtschaftszone, schränken die landwirtschaftliche Produktion jedoch nicht ein. Demzufolge sind diese für die Landwirtschaft vernachlässigbar, aber für eine naturnahe Landschaft bilden sie einen unverzichtbaren Bestandteil (Art. 3 PRG).

6 Schlussfolgerung

6.1 Fazit gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung

Die Revision der Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetztes (RPG). Mit gezielten Umzonungen bzw. Aufzonungen wird dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen. Durch diese Massnahmen werden zu einem grossen Teil die Voraussetzungen für eine innere Verdichtungen geschaffen.

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Glarus bzw. des Bundes.

Die Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anregungen der Bevölkerung erfolgt mittels Mitwirkungsverfahren und der öffentlichen Auflage gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG.

6.2 Fazit gemäss den Zielen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung entspricht den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans sowie den Zielen des räumlichen Leitbilds der Gemeinde Glarus.

Die Festlegung von Planungsgrundsätzen in der Bauordnung bezweckt insbesondere:

- Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität.
- Qualitätsvolle Entwicklung der Ortskerne Ennenda, Netstal, Riedern und des Zentrums von Glarus hinsichtlich Ortsbild und attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten.
- Erhalt und Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Kultur- und Naturobjekten und einer ausreichenden Durchgrünung der Siedlung.

Als Planungsgrundsatz wird zudem festgehalten, dass die Landschaft in ihrer Eigenart zu erhalten und aufzuwerten ist. Die Naherholungsgebiete sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

Die Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit werden angemessen berücksichtigt. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

Die Revision schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende, kontrollierte Siedlungsentwicklung. Durch die Festlegung einer überlagernden Zentrumszone wird das historisch gewachsene, wertvolle Zentrum von Glarus in seiner Baustruktur und seiner Frei- und Strassenraumtypologie aufgewertet. Die aufgewerteten Strassenräume leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde.

Anhang

Anhang 1: Stand der Erschliessung 2014, Zonenplan rechtskräftig

Anhang 2: Stand der Erschliessung 2014, Zonenplan Entwurf

Anhang 3: Kapazitätsnachweis Zonenplan rechtskräftig

Anhang 4: Kapazitätsnachweis Zonenplan Entwurf

Anhang 5: Erläuterungen zur angestrebten Dichte

Anhang 1: Stand der Erschliessung 2014, Zonenplan rechtskräftig

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Stand der Erschliessung per 31. Dezember 2014 basierend auf der rechtskräftigen Zonierung.

Zonenbezeichnung	überbaut		baureif		baureif in 5 J.		langfristige Reserve		Total
	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	9.39	3%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	9.39
Kernzone Altquartierzone Glarus	10.96	4%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.96
Kernzone Netstal	14.37	5%	0.00	0%	0.30	3%	0.00	0%	14.68
Kernzone Ennenda	14.41	5%	0.09	1%	0.09	1%	0.00	0%	14.59
Kernzone Riedern	3.13	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.13
Total Kernzonen	**52.27**	**19%**	**0.09**	**1%**	**0.39**	**4%**	**0.00**	**0%**	**52.75**
Wohnzone für Einfamilienhäuser	6.06	2%	0.53	5%	0.00	0%	0.00	0%	6.59
Wohnzone für Terrassenhäuser	0.65	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.65
Wohnzone 2	76.01	28%	5.99	55%	3.43	37%	1.29	19%	86.72
Wohnzone 3	7.72	3%	1.32	12%	0.00	0%	0.00	0%	9.04
Wohnzone 4	2.01	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.01
Wohnzone mit Volumenerhaltung	3.00	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.00
Total Wohnzonen	**95.45**	**35%**	**7.84**	**72%**	**3.43**	**37%**	**1.29**	**19%**	**108.00**
Wohn- und Arbeitszone 3	7.29	3%	0.33	3%	0.51	5%	0.00	0%	8.13
Wohn- und Arbeitszone 4	5.87	2%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.87
Total Mischzonen	**13.16**	**5%**	**0.33**	**3%**	**0.51**	**5%**	**0.00**	**0%**	**14.00**
Arbeitszone 1 (Gewerbezone)	4.54	2%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.54
Arbeitszone 2 (Gewerbe- und Industriezone)	51.67	19%	0.71	7%	4.89	52%	0.54	8%	57.82
Total Arbeitszonen	**56.22**	**20%**	**0.71**	**7%**	**4.89**	**52%**	**0.54**	**8%**	**62.37**
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	55.48	20%	1.93	18%	0.10	1%	0.00	0%	57.52
Zone für öffentliche Parkanlagen, Garagen und Parkplätze	0.52	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.52
Total öffentliche Zonen	**56.00**	**20%**	**1.93**	**18%**	**0.10**	**1%**	**0.00**	**0%**	**58.03**
Spezialzone Holenstein	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.81	72%	4.81
Grünzone / Freihaltezone	1.91	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.91
Total Grün- und Freihaltezonen / Spezialzonen	**1.91**	**1%**	**0.00**	**0%**	**0.00**	**0%**	**4.81**	**72%**	**6.72**
Gesamttotal	**275.00**	**100%**	**10.90**	**100%**	**9.33**	**100%**	**6.64**	**100%**	**301.88**

Tabelle 11: Stand der Erschliessung 2014, Zonenplan rechtskräftig

Anhang 2: Stand der Erschliessung 2014, Zonenplan Entwurf

Die nachfolgende Tabelle sowie der A3-Plan zeigen den Stand der Erschliessung per 31. Dezember 2014 basierend auf der neuen Zonierung.

Zonenbezeichnung	überbaut		baureif		baureif in 5 J.		langfristige Reserve		Total
	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	9.39	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	9.39
Kernzone Altquartierzone Glarus	10.27	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.27
Kernzone Netstal	13.21	96%	0.25	2%	0.32	2%	0.00	0%	13.78
Kernzone Ennenda	14.52	99%	0.09	1%	0.09	1%	0.00	0%	14.70
Kernzone Riedern	3.19	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.19
Total Kernzonen	**50.58**	**99%**	**0.34**	**1%**	**0.41**	**1%**	**0.00**	**0%**	**51.33**
Wohnzone 2	83.54	92%	5.31	6%	0.95	1%	0.55	1%	90.35
Wohnzone 3	8.14	49%	4.52	27%	4.06	24%	0.00	0%	16.73
Wohnzone 4	2.57	76%	0.00	0%	0.80	24%	0.00	0%	3.37
Wohnzone mit Bestandsvolumen	3.28	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.28
Total Wohnzonen	**97.53**	**86%**	**9.84**	**9%**	**5.81**	**5%**	**0.55**	**0%**	**113.72**
Wohn- und Arbeitszone 3	15.87	94%	1.05	6%	0.00	0%	0.00	0%	16.92
Wohn- und Arbeitszone 4	2.95	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.95
Total Mischzonen	**18.82**	**95%**	**1.05**	**5%**	**0.00**	**0%**	**0.00**	**0%**	**19.87**
Arbeitszone 1	4.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.78
Arbeitszone 2	45.52	88%	0.71	1%	4.89	9%	0.54	1%	51.67
Einkaufszone	3.00	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.00
Total Arbeitszonen	**53.30**	**90%**	**0.71**	**1%**	**4.89**	**8%**	**0.54**	**1%**	**59.45**
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	35.74	91%	1.71	4%	1.70	4%	0.00	0%	39.15
Sport- und Intensiverholungszone	9.48	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	9.48
Total öffentliche Zonen	**45.21**	**93%**	**1.71**	**4%**	**1.70**	**4%**	**0.00**	**0%**	**48.63**
Grünzone	21.43	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	21.43
Total Grünzonen	**21.43**	**100%**	**0.00**	**0%**	**0.00**	**0%**	**0.00**	**0%**	**21.43**
Gesamttotal	**286.87**	**91%**	**13.65**	**4%**	**12.82**	**4%**	**1.09**	**0%**	**314.43**

Tabelle 12: Stand der Erschliessung 2014, Zonenplan Entwurf

Gemeinde Glarus

Kanton Glarus

Stand der Erschliessung 2014, Zonenplan Entwurf

Massstab 1:10'000

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

14-12-085-00 | Stand_ES | Gez./Gepr. JKL/BS | 28.4.2015

Metron Raumentwicklung AG | T: 056 460 91 11 | info@metron.ch

Stahlrain 2 / 5201 Brugg | F: 056 460 91 00 | www.metron.ch

Kernzonen
- baureif
- baureif in 5 Jahren

Wohn- und Mischzonen
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve

Arbeitszonen
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve

Öffentliche Zonen
- baureif
- baureif in 5 Jahren

Hinweise
- überbaut
- Grünzonen

0 125 250 500 Meter

Stand AV-Daten: April 2014

Anhang 3: Kapazitätsnachweis Zonenplan rechtskräftig

Einwohnerkapazität durch Nachverdichtung in bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen

Zonenbezeichnung	überbaute Grundstücks-fläche [ha]	überbbaute Nettofläche (-10%) [ha]	Anzahl Einwohner (EWR) [EW]	IST-Dichte (Einwohner pro Hektar) [EW/ha]	angestrebte Dichte (Annahme) [EW/ha]	zusätzliche Einwohner (angestrebt) [EW]	zusätzliche Einwohner 20% [EW]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	9.39	8.45	1'281	152	130	-182	-36
Kernzone Altquartierzone Glarus	10.96	9.87	1'534	155	130	-251	-50
Kernzone Netstal	14.37	12.93	1'096	85	75	-126	-25
Kernzone Ennenda	14.41	12.97	1'581	122	110	-154	-31
Kernzone Riedern	3.13	2.82	150	53	75	61	12
Total Kernzonen	**52.27**	**47.04**	**5'642**	**108**	**104**	**-653**	**-131**
Wohnzone für Einfamilienhäuser	6.06	5.45	31	6	25	105	21
Wohnzone für Terrassenhäuser	0.65	0.58	10	17	25	5	1
Wohnzone 2	76.01	68.41	3'796	55	60	309	62
Wohnzone 3	7.72	6.94	983	142	135	-46	-9
Wohnzone 4	2.01	1.81	236	130	135	8	2
Wohnzone mit Volumenerhaltung	3.00	2.70	543	201	180	-56	-11
Total Wohnzonen	**95.45**	**85.90**	**5'599**	**59**	**93**	**325**	**65**
Wohn- und Arbeitszone 3	7.29	6.56	98	15	20	33	7
Wohn- und Arbeitszone 4	5.87	5.28	267	51	55	24	5
Total Mischzonen	**13.16**	**11.85**	**365**	**28**	**38**	**57**	**11**
Gesamttotal	**160.88**	**144.79**	**11'606**	**72**	**78**	**-271**	**-54**

Einwohnerkapazität in unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen

Zonenbezeichnung	unbebaute Grundstücks-fläche [ha]	unbebaute Nettofläche (-10%) [ha]	angestrebte Dichte (Annahme) [EW/ha]	zusätzliche Einwohner (angestrebt) [EW]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	0.00	0.00	130	0
Kernzone Altquartierzone Glarus	0.00	0.00	130	0
Kernzone Netstal	0.30	0.27	75	23
Kernzone Ennenda	0.18	0.16	110	20
Kernzone Riedern	0.00	0.00	75	0
Total Kernzonen	**0.48**	**0.44**	**104**	**43**
Wohnzone für Einfamilienhäuser	0.53	0.48	25	13
Wohnzone für Terrassenhäuser	0.00	0.00	25	0
Wohnzone 2	10.71	9.64	60	642
Wohnzone 3	1.32	1.19	135	179
Wohnzone 4	0.00	0.00	135	0
Wohnzone mit Volumenerhaltung	0.00	0.00	180	0
Total Wohnzonen	**12.56**	**11.30**	**93**	**834**
Wohn- und Arbeitszone 3	0.84	0.76	20	17
Wohn- und Arbeitszone 4	0.00	0.00	55	0
Total Mischzonen	**0.84**	**0.76**	**38**	**17**
Gesamttotal	**13.88**	**12.49**	**78**	**894**

Anhang 4: Kapazitätsnachweis Zonenplan Entwurf

Einwohnerkapazität durch Nachverdichtung in bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen

Zonenbezeichnung	überbaute Grundstücks-fläche [ha]	überbaute Nettofläche (-10%) [ha]	Anzahl Einwohner (EWR) [EW]	IST-Dichte (Einwohner pro Hektar) [EW/ha]	angestrebte Dichte (Annahme) [EW/ha]	zusätzliche Einwohner (angestrebt) [EW]	zusätzliche Einwohner 20% [EW]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	9.39	8.45	1'281	152	130	-183	-37
Kernzone Altquartierzone Glarus	10.27	9.24	1'522	165	130	-320	-64
Kernzone Netstal	13.21	11.89	992	83	75	-100	-20
Kernzone Ennenda	14.52	13.07	1'590	122	110	-152	-30
Kernzone Riedern	3.19	2.87	227	79	75	-12	-2
Total Kernzonen	**50.58**	**45.52**	**5'612**	**111**	**104**	**-767**	**-153**
Wohnzone 2	83.54	75.19	3'868	51	60	643	129
Wohnzone 3	8.14	7.33	927	126	135	63	13
Wohnzone 4	2.57	2.31	318	137	135	-6	-1
Wohnzone mit Bestandsvolumen	3.28	2.95	603	205	180	-72	-14
Total Wohnzonen	**97.53**	**87.78**	**5'716**	**59**	**128**	**628**	**126**
Wohn- und Arbeitszone 3	15.87	14.28	212	15	20	74	15
Wohn- und Arbeitszone 4	2.95	2.66	136	51	55	10	2
Total Mischzonen	**18.82**	**16.94**	**348**	**18**	**38**	**84**	**17**
Gesamttotal	**166.93**	**150.24**	**11'676**	**70**	**90**	**-56**	**-11**

Einwohnerkapazität in unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen

Zonenbezeichnung	unbebaute Grundstücks-fläche [ha]	unbebaute Nettofläche (-10%) [ha]	angestrebte Dichte (Annahme) [EW/ha]	zusätzliche Einwohner (angestrebt) [EW]
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	0.00	0.00	130	0
Kernzone Altquartierzone Glarus	0.00	0.00	130	0
Kernzone Netstal	0.57	0.52	75	39
Kernzone Ennenda	0.18	0.16	110	18
Kernzone Riedern	0.00	0.00	75	0
Total Kernzonen	**0.75**	**0.68**	**104**	**56**
Wohnzone 2	6.81	6.13	60	368
Wohnzone 3	8.58	7.72	135	1'043
Wohnzone 4	0.80	0.72	135	98
Wohnzone mit Bestandsvolumen	0.00	0.00	180	0
Total Wohnzonen	**16.19**	**14.57**	**128**	**1'508**
Wohn- und Arbeitszone 3	1.05	0.94	20	19
Wohn- und Arbeitszone 4	0.00	0.00	55	0
Total Mischzonen	**1.05**	**0.94**	**38**	**19**
Gesamttotal	**17.99**	**16.19**	**90**	**1'583**

Anhang 5: Erläuterungen zur angestrebten Dichte

Folgende Tabelle dient der Erläuterung, welche Annahmen den angestrebten Einwohnerdichten zugrunde liegen:

Wohn-, Misch- und Kernzonen	IST-Dichte in bebauten Bauzonen ZP rechtskr. [Ew/ha]	IST-Dichte in bebauten Bauzonen ZP Entwurf [Ew/ha]	angestrebte Dichte in bebauten und unbebauten Bauzonen [Ew/ha]	Bemerkungen / Annahmen
Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus	152	152	130	Zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 10 - 20% führt zu einer geringeren Dichte als im Bestand
Kernzone Altquartierzone Glarus	155	165	130	Zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 10 - 20% führt zu einer geringeren Dichte als im Bestand
Kernzone Ennenda	122	122	110	Zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 10 - 20% führt zu einer geringeren Dichte als im Bestand
Kernzone Netstal	85	83	75	Zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 10 - 20% führt zu einer geringeren Dichte als im Bestand
Kernzone Riedern	53	79	75	Ungefähr gleichbleibende Dichte
Wohnzone für Einfamilienhäuser	*6*			Neu Wohnzone W2
Wohnzone für Terrassenhäuser	*17*			Neu Wohnzone W2
Wohnzone mit Volumenerhaltung (neu: Bestandsvolumen)	201	205	180	Zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 10 - 20% führt zu einer geringeren Dichte als im Bestand
Wohnzone W2	55	51	60	Leichte Erhöhung der Dichte (Anpassung Vorschriften, Generationenwechsel)
Wohnzone W3	142	126	135	Leichte Erhöhung der Dichte (Volle Ausnutzung gemäss Vorschriften, Anpassung Vorschriften)
Wohnzone W4	130	137	135	Ungefähr gleichbleibende Dichte
Mischzone 3	15	15	20	Leichte Erhöhung der Dichte (Volle Ausnutzung gemäss Vorschriften, Anpassung Vorschriften)
Mischzone 4	51	51	55	Leichte Erhöhung der Dichte (Volle Ausnutzung gemäss Vorschriften, Anpassung Vorschriften)
Total Wohn- und Mischzonen	**⌀ 72**	**⌀ 70**	**⌀ 90**	