PROTOKOLL

Glarus Süd *Kraft.*

Ausserordentliche Gemeindeversammlung Glarus Süd

16. März 2017, 20.00 Uhr

Gemeindezentrum Schwanden

Teilnehmer:	626 Stimmberechtigte	
Vorsitz:	Mathias Vögeli, Gemeindepräsident Glarus Süd	
Behördenmitglieder:	Departementsvorsteher	Fridolin Luchsinger
		Kaspar Luchsinger
		Hansueli Rhyner
		Dr. Brigitte Weibel
	Gemeinderäte	Mathias Zopfi, Vizepräsident
		Rolf Briker
		Daniel Dobler
		Markus Figi
		Dr. Christian Marti
		Kaspar Marti
		Marc Rinderer
		Hans-Heinrich Wichser
		Jakob Wohlwend
		Hanspeter Zweifel
Protokoll:	André Pichon, Gemeindeschreiber Heidi Seibert, Gemeindeschreiberin Stv.	
Dauer:	20.00 Uhr bis 20.50Uhr	

Administratives

Zur Kontrolle der Stimmberechtigung wurde den Stimmberechtigten mit der Einladung zur Gemeindeversammlung ein Stimmrechtsausweis zugestellt, welcher zugleich als Fahrkarte für die öffentlichen Verkehrsmittel galt. Die Abstimmungen während der Versammlung erfolgten durch Hochhalten des Stimmrechtsausweises. Für das Auszählen der Abstimmungen war der Versammlungsraum in drei Sektoren mit je einem Stimmenzähler unterteilt. Das Auszählen der Stimmen war nicht erforderlich, das Stimmenverhältnis konnte vom Versammlungsleiter Mathias Vögeli bei jeder Abstimmung eindeutig abgeschätzt werden. Für Wortmeldungen aus der Versammlung stand ein separates Rednerpult zur Verfügung und für die nicht stimmberechtigten Gäste war ein separater Bereich ausgeschieden.
Der Vorsitzende stellt fest, dass die Traktandenliste mit dem Memorial 2. Teil und den Stimmrechtsausweisen den Stimmberechtigten rechtzeitig zugestellt wurden. Das Memorial 1. Teil, welches zusammenfassende Erläuterungen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie das Baureglement enthielt, wurde bereits Ende November 2016 in die stimmberechtigten Haushalte verteilt. Zudem wurde die Einladung zur Gemeindeversammlung im Amtsblatt Nr. 8 vom 23. Februar 2017 publiziert. Demzufolge war die Gemeindeversammlung über die traktandierten Geschäfte beschlussfähig.

Protokoll

Das Protokoll umfasst sämtliche Wortmeldungen in zusammengefasster Form. Der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit halber sind die Mitteilungen des Vorsitzenden wörtlich wiedergegeben.
Das Memorial 1. Teil und das Memorail 2. Teil bilden in der originalen, gebundenen Fassung integrierenden Bestandteil dieses Protokolls.

	Traktanden
1.	**Ablauf Gemeindeversammlung / Genehmigungsprozess** **- Erläuterung**
2.	**Gesamtrevision Nutzungsplanung Gemeinde Glarus Süd** **- Genehmigung des Baureglementes** **- Genehmigung der Zonenpläne** ***nach vorgängiger Behandlung der Anträge***
3.	**Anträge zu Handen einer nächsten ordentlichen oder ausserordentlichen Gemeindeversammlung und Umfrage**

Sprachform
Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen beziehen sich gleichermassen auf beide Geschlechter.

1. Ablauf Gemeindeversammlung / Genehmigungsprozess - durch Gemeindepräsident Mathias Vögeli

Archiv-Nummer
16.04.00

1.1 Einleitung (Memorial 1. Teil)

In einem breiten Mitwirkungsprozess, welcher die erstmalige Erarbeitung des Raumkonzepts und des kommunalen Richtplans wie auch die gesamthafte Überarbeitung der Nutzungsplanung umfasste, konnten sich die interessierte Bevölkerung, die Stimmberechtigten und die Grundeigentümer verschiedentlich einbringen.

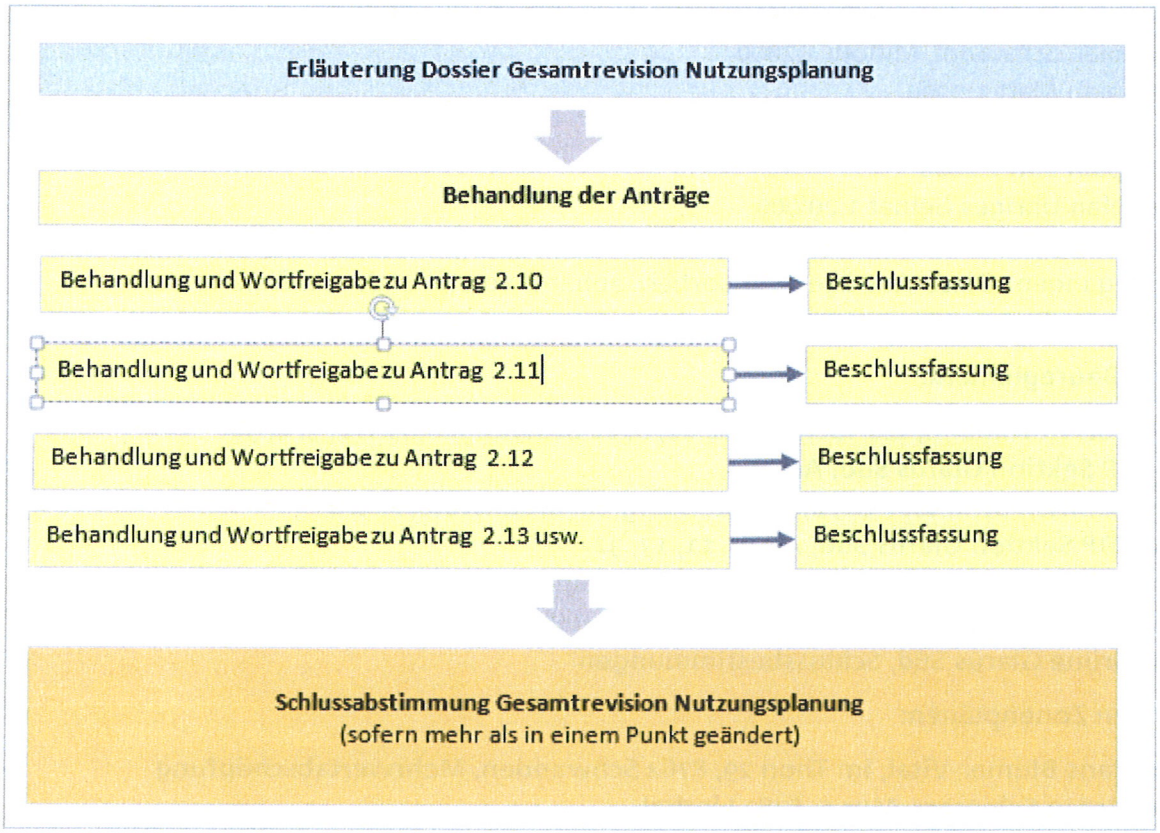
1.2. Ablauf der Gemeindeversammlung (Memorial 1. Teil)

Unter Traktandum 2 werden die Nutzungsplanung und die wesentlichen Inhalte der Gesamtrevision vorgestellt. Anschliessend werden jene Anträge behandelt, die im Vorverfahren zur Antragstellung an die Gemeindeversammlung eingereicht wurden (vgl. Kapitel 2.6).
Der Ablauf an der Gemeindeversammlung richtet sich nach dem Memorial 2. Teil. Das Memorial 2. Teil umfasst alle eingereichten Anträge der Stimmberechtigten an die Gemeindeversammlung sowie die dazugehörigen schriftlichen Stellungnahmen des Gemeinderates. Alle stimmberechtigten Haushalte der Gemeinde Glarus Süd erhalten bis Ende Februar 2017 ein Memorial 2. Teil.
An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 können, gestützt auf Art. 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung, nur noch Diskussionen geführt und Anträge auf Abänderung gestellt werden, die zu einem dem Gemeinderat rechtzeitig eingereichten Antrag in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Frist zur Einreichung von begründeten Anträgen zuhanden der Gemeindeversammlung dauert vom **8. Dezember 2016 bis 9. Januar 2017**, mithin 30 Tage.
Alle übrigen, d.h. unbestrittenen Bereiche der Zonenpläne und des Baureglements gelten nach Ablauf der Auflagefrist im Vorverfahren im Sinne der Anträge des Gemeinderates als genehmigt. Vorbehalten bleibt eine allfällige Schlussabstimmung gemäss Art. 63 des Gemeindegesetzes.
Der Gemeinderat hat die gesamtrevidierte Nutzungsplanung, bestehend aus dem Baureglement und den Zonenplänen, an seiner Sitzung vom 17. November 2016 zuhanden der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 verabschiedet. An der Sitzung vom 10. November 2016 hat der Gemeinderat, gestützt auf Art. 28 Abs. 6 der Gemeindeordnung beschlossen, den begleitenden Fachexperten das Rederecht an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 einzuräumen.

1.3 Verfahrensablauf Gemeindeversammlung – Erläuterung (Memorial 2. Teil)

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung werden die vorgängig eingereichten Anträge auf Abänderung diskutiert und von der Gemeindeversammlung darüber befunden. Neue Abänderungsanträge können an der Gemeindeversammlung nur noch gestellt werden, wenn sie zu einem vorgängig rechtzeitig eingereichten Antrag in

unmittelbarem sachlichen Zusammenhang stehen. Anträge auf Abänderung zu neuen Themen können an der Gemeindeversammlung daher nicht mehr gestellt werden.
Anlässlich der Gemeindeversammlung wird das Dossier der Gesamtrevision Nutzungsplanung Glarus Süd in den wichtigsten Inhalten kurz vorgestellt. Anschliessend werden die eingereichten Anträge sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates einzeln behandelt, wobei das Wort zu jedem eingereichten Antrag freigegeben wird. Im Anschluss daran fasst die Gemeindeversammlung Beschluss.
Ein Antrag des Gemeinderates gilt dann als genehmigt, wenn kein Versammlungsteilnehmer einen Abänderungs- oder Ablehnungsantrag stellt (Art. 63 kantonales Gemeindegesetz). Wird eine Abstimmung erforderlich, ermittelt der Vorsitzende die Mehrheit der Stimmenden durch Abschätzen. Ergibt sich kein offensichtliches Mehr, ist die Abstimmung zu wiederholen, wobei die Stimmen durch die Stimmenzähler abzuzählen sind. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid (vgl. Art. 64 kantonales Gemeindegesetz). Sollte die Gemeindeversammlung die Vorlage des Gemeinderates betreffend die Gesamtrevision Nutzungsplanung Glarus Süd in mehr als einem Punkte ändern, ist über die von der Gemeindeversammlung bereinigte Vorlage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Glarus Süd eine Schlussabstimmung durchzuführen (vgl. Art. 63 Abs. 3 kantonales Gemeindegesetz).



1.4 Antragsberechtigung politischer Parteien

Stimmberechtigt an der Gemeindeversammlung sind gemäss der Gemeindeordnung von Glarus Süd nur die Stimmbürger (Art. 11 der Gemeindeordnung). Mit dem Stimmrecht untrennbar verbunden ist das Antragsrecht (vgl. Art. 35 des Gemeindegesetzes). Demzufolge ist auf die von den politischen Parteien eingereichten Anträge mangels Antragsberechtigung nicht einzutreten. Da die Anträge zwar im Namen einer politischen Partei, aber von antragsberechtigten Stimmbürgern eingereicht wurden, nimmt der Gemeinderat die eingegangenen Anträge als solche der unterzeichneten Stimmbürger entgegen.

1.5 Eingegangene Anträge der Stimmberechtigten

Anträge zur Änderung der Gesamtrevision Nutzungsplanung konnten ausschliesslich zu den folgenden Planungsinstrumenten gestellt werden:

- Baureglement
- (1) Zonenplan Braunwald 1:2000
- (2) Zonenplan Linthal Tierfehd 1:2000
- (3) Zonenplan Linthal, Rüti 1:2000
- (4) Zonenplan Betschwanden, Diesbach, Hätzingen, Luchsingen 1:2000
- (5) Zonenplan Haslen, Leuggelbach, Nidfurn, Schwanden, Sool 1:2000
- (6) Zonenplan Schwändi, Mitlödi 1:2000
- (7) Zonenplan Matt 1:2000
- (8) Zonenplan Engi 1:2000
- (9) Zonenplan Elm 1:2000
- (10) Zonenplan Übriges Gebiet 1:20'000

Während der Auflagefrist vom 8. Dezember 2016 bis 9. Januar 2017 sind fristgerecht 21 Anträge eingegangen. Diese Anträge sind sortiert anhand vorstehender Auflistung der Planungsinstrumente aufgenommen:

Anträge zum Baureglement:

2.10 Antrag Rolf Hürlimann, Claridenstrasse 11, 8762 Schwanden, Art. 2, 3, 4, 30
2.11 Antrag SP Sektion Glarus Süd, Art. 2
2.12 Antrag Heinrich Schiesser-Gsell, Thuotenberg 28, Braunwald, Art. 4
2.13 Antrag FDP Sektion Glarus Süd, Art. 9, 11, 13, 32
2.14 Antrag Gabriel Weber, Dorfstrasse 137, 8772 Haslen, Art. 13
2.15 Antrag Gabriel Weber, Dorfstrasse 137, 8772 Haslen, Lesbarkeit
2.16 Antrag Grüne Glarus Süd, Schlussbestimmungen

Anträge zu den Zonenplänen:

2.17 Antrag Hans Blumer-Vital, im Thon 29, 8762 Schwanden, Mehrwertabschöpfung
2.18 Antrag Stefan Schiesser, Mur 1, 8783 Linthal
2.19 Antrag Kaspar Rhyner, Dorf 38, 8767 Elm (9)
2.20 Antrag Werner Elmer-Giezedanner, Steinibach 2, 8767 Elm (9)
2.21 Antrag Golf Engi, Esayas Rhyner, Obere Leinsiten 8, 8765 Engi (8)
2.22 Antrag Mathias Blumer, Dörfli, 8765 Engi, (8)

2.23 Antrag Fritz Trümpi, Wiese 17, 8756 Mitlödi (6)
2.24 Antrag Regionalschiessanlage Matt in Schwanden, Jürg Frei, Leuweg 40, 8773 Haslen (5)
2.25 Antrag Ralf Luchsinger, Farbstrasse 32, 8762 Schwanden (5)
2.26 Antrag Ralph O. Müller, Thermastrasse 26, 8762 Schwanden (6)
2.27 Antrag Dr. Fritz Schiesser, Schönau, 8773 Haslen (5)
2.28 Antrag Petra Hösli, Zunweg 20, 8773 Haslen (5)
2.29 Antrag Hansjakob Stüssi, Geissgasse 3, 8783 Linthal (3)
2.30 Antrag Regula Meier, Grantenbodenstrasse 1, 8784 Braunwald (1)

2.31 Antrag Gemeinderat GL Süd [Plankorrektur Leuggelbach]

Nachfolgend ist jeder der eingegangen Anträge abgebildet und mit der Stellungnahme sowie dem Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung ergänzt worden.

2. Gesamtrevision Nutzungsplanung Gemeinde Glarus Süd - Genehmigung des Baureglementes - Genehmigung der Zonenpläne

Archiv-Nummer
10.07

Die Unterlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung entsprechen den Unterlagen im Memorial 1. Teil Seiten 5-26 mit Baureglement im Anhang auf den Seiten 1-31 sowie dem Memorial 2. Teil Seiten 4-66

2.1 Das Gesamtprojekt «Ortsplanung»

2.1.1 Vom Raumkonzept zur Richtplanung zur Nutzungsplanung

Mit der im Januar 2011 in Kraft getretenen Gemeindestrukturreform im Kanton Glarus hat sich die Ausgangslage für die Gemeinden im Bereich Raumplanung erheblich verändert. Die Gemeinde Glarus Süd stand vor der Aufgabe, 13 eigenständig entwickelte Nutzungsplanungen zu einer harmonisierten Gesamtplanung für das Gemeindegebiet zusammenzuführen. Dies unter Berücksichtigung der teils neuen kantonalen und nationalen Gesetzgebungen im Bereich der Raumplanung.
Die Erarbeitung der Ortsplanung Glarus Süd bzw. die Konkretisierung der Inhalte erfolgt in einem mehrstufigen Prozess über das Raumkonzept, die kommunale Richtplanung und letztlich die Nutzungsplanung.

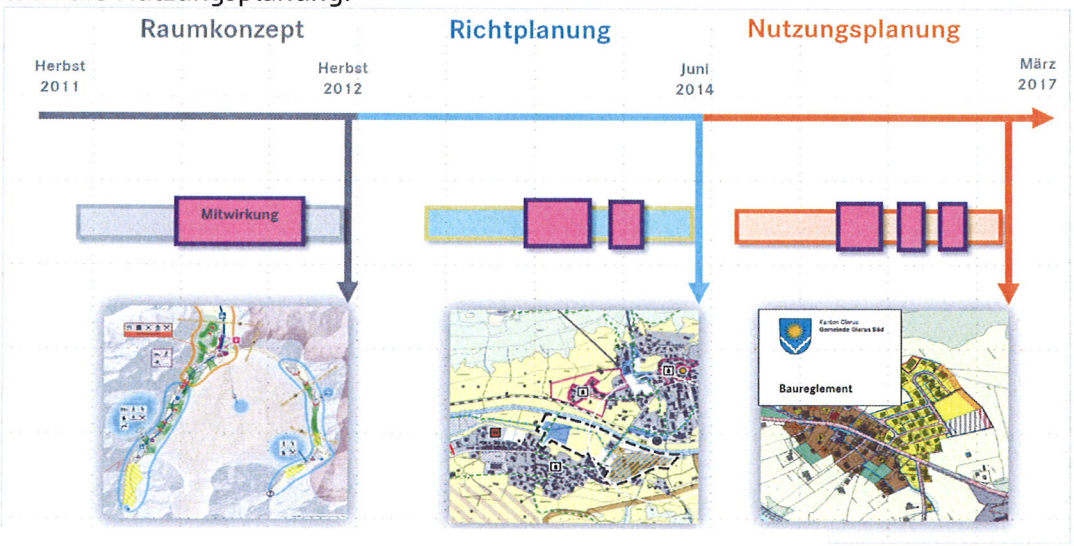


Abb. 1: Prozess Erarbeitung Gesamtprojekt Ortsplanung Glarus Süd

2.1.2 Ein Prozess über die gesamte Projektdauer

Erarbeitet wurde das Projekt von einer vom Gemeinderat im Jahr 2011 eingesetzten Projektgruppe. Diese umfasste rund 25 Personen, darin vertreten waren der Gemeinderat, alle politischen Parteien, Interessenvertretungen aus der Wirtschaft, den Umweltverbänden und dem Tourismus. Dem Gemeinderat war es ein Anliegen, auch die interessierte Bevölkerung in diesen Erarbeitungsprozess einzubinden. Der Mitwirkungsprozess und die Mitwirkungsmöglichkeiten wurden dabei je nach Phase des Projektes unterschiedlich ausgestaltet.

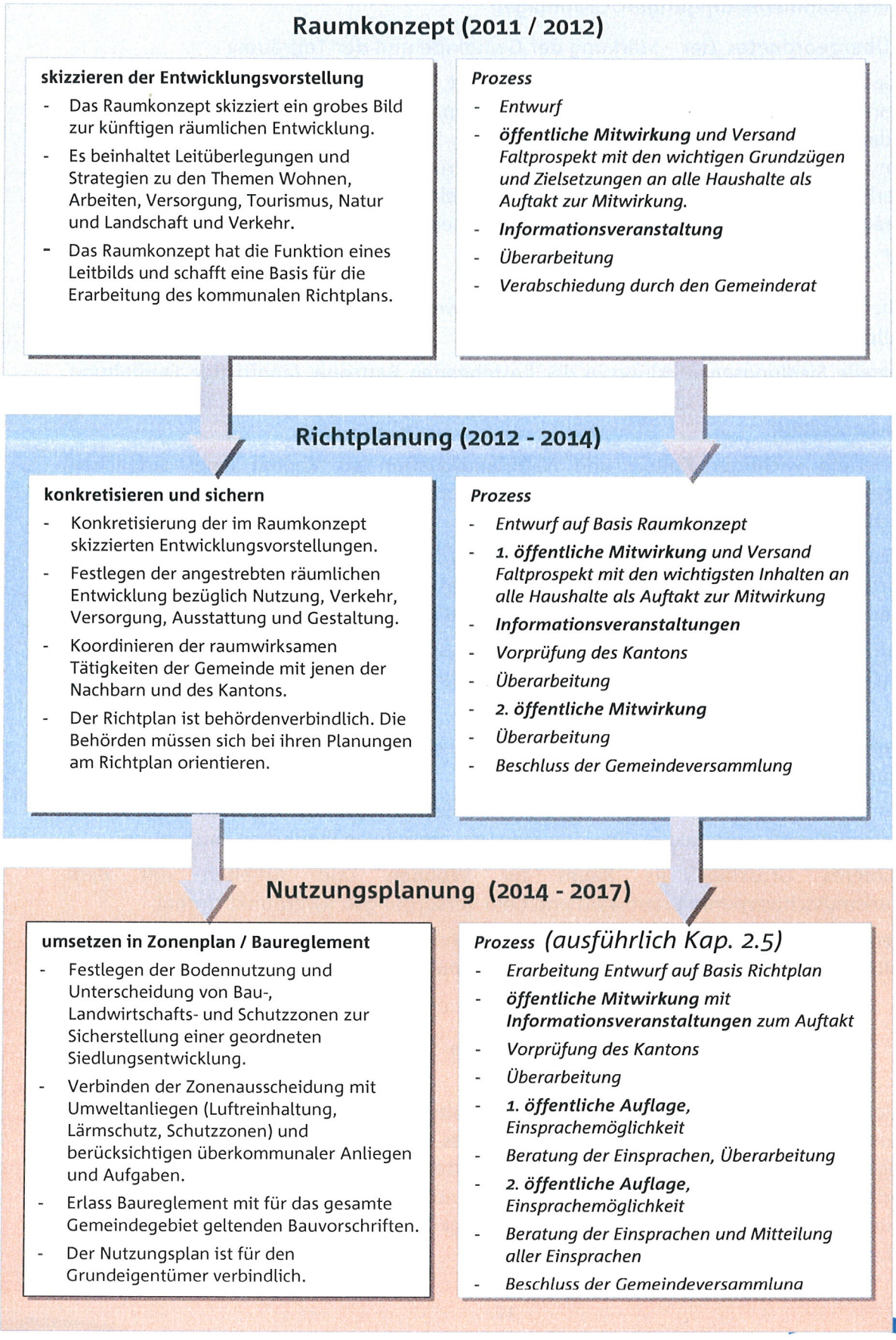


Abb. 2: Inhalte und Prozesse im Überblick

2.2. Ziele, Rahmenbedingungen, Grundlagen

2.2.1 Übergeordnetes Ziel – Stärkung der Gemeinde und der Teilräume

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung basiert im Wesentlichen auf dem durch die Gemeindeversammlung 2014 erlassenen kommunalen Richtplan und richtet sich nach den darin formulierten Entwicklungszielen und Schwerpunkten. Glarus Süd soll mit seinen Dörfern und Ortschaften ein baulich gut strukturierter Siedlungsraum mit erkenn- und erlebbaren attraktiven Landschaftsräumen sein. Dies bedingt unter anderem, dass eine räumliche Abstimmung von Siedlungsgebieten, touristisch genutzten Räumen und Kultur- und Naturlandschaften stattfindet.

Um dies zu erreichen sind im Richtplan vier Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung festgelegt:

- Gezielte Siedlungsentwicklung in der bestehenden Bauzone, langfristige Freihaltung wichtiger Freiräume und Standortsicherung für Arbeitsnutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf;
- Sicherung wichtiger Kultur- und Naturlandschaften als Kapital eines ländlichen Lebensraumes im Einzugsgebiet des Grossraums Zürich und als Grundlage für eine nachhaltige Landwirtschaft;
- Stärkung der wirtschaftlichen Struktur durch Förderung einer diversifizierten Wirtschaft mit einem produzierenden Gewerbe, einem Tourismus, der auf eine wiederkehrende Wertschöpfung ausgerichtet ist und mit Dienstleistungen;
- Aufrechterhaltung des Haupt- und Verbindungsstrassennetzes und Einrichtung eines effizienten und umweltverträglichen Verkehrssystems mit einer guten Anbindung an die Arbeitsmärkte.

Übergeordnet zielt die angestrebte räumliche Entwicklung auf die Stärkung der drei Teilräume:

- «Vorderes Grosstal» mit dem Zentrumsort Schwanden als Arbeits-, Wohn- und Versorgungsschwerpunkt in einer intakten und attraktiven ländlichen Umgebung;
- «Hinteres Grosstal» als Raum für Wohnen und Arbeiten mit dem Tourismusschwerpunkt Braunwald und dem Versorgungsschwerpunkt Linthal;
- «Sernftal» als ausgesprochen ländlicher Wohn- und Tourismusraum mit intakten Kulturlandschaften und dem Tourismusschwerpunkt Elm.

2.2.2 Neue Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung und die Bauzonengrösse

Die Vorlage regelt neu insbesondere alle Inhalte, die im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet bzw. der Bauzone stehen. Dies umfasst die Bauzone und weitere Festlegungen im Bereich Siedlung, Schutzobjekte (Bauten) und auch die Zonierung ausserhalb der Bauzone. Die Zonierungen sind insbesondere mit Anforderungen aufgrund der Naturgefahren, des Gewässerraumes und dem Wald abzustimmen (vgl. Kap. 2.3).

Neues Raumplanungsgesetz fordert die Anpassung der Bauzonengrösse

Das seit Mai 2014 geltende Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) regelt neu die Bauzonengrösse und den Umgang mit den Nutzungsreserven innerhalb der bereits bestehenden Bauzone. Neu ist unter anderem, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Der rechtskräftige Zonenplan umfasst bei den Dorf-, Wohn- und Mischzonen eine Reserve von rund 65 ha (ohne Ferienhauszone). Der Kanton hat einen Bedarf der Gemeinde in Dorf-, Wohn- und Mischzonen für die nächsten 15 Jahre von 20 – 25 ha ausgewiesen. Rein rechnerisch müssten diese Zonen um rund 40 ha reduziert werden. Auch bei den weiteren Zonenarten ist die Bauzonengrösse zu gross.
Aus Sicht der Gemeinde steht nicht die rechnerische Dimensionierung der Bauzone im Vordergrund, sondern eine differenzierte Handhabung der zu grossen Bauzonen in den einzelnen Ortschaften. Die Gemeinde hat diese Überlegungen so im Richtplan verankert (Richtplan Kap. 3.2):

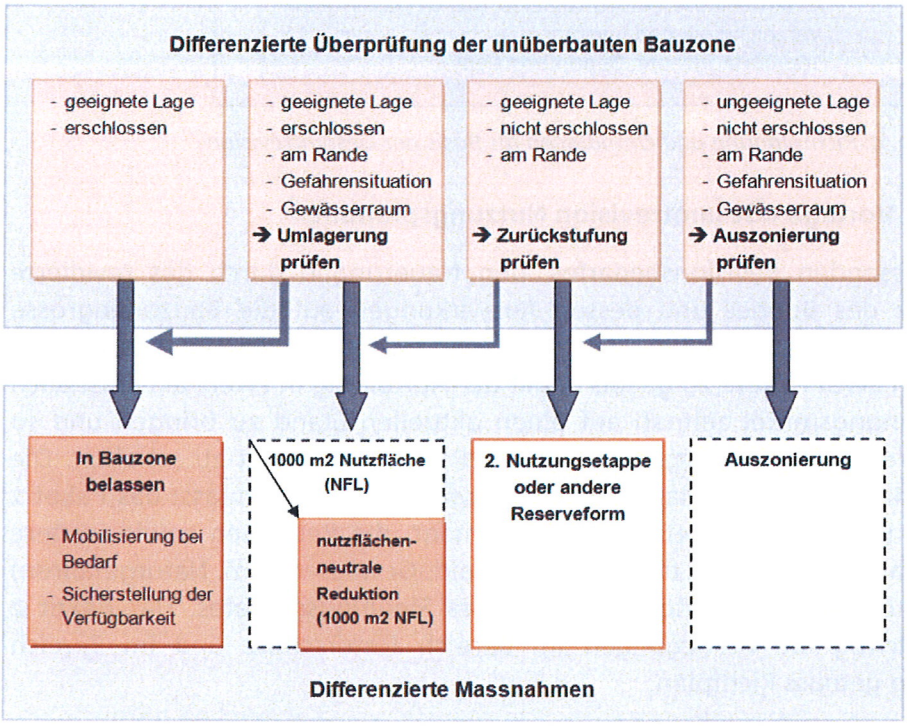


Abb. 3: Schema zur Überprüfung der zu grossen Bauzone (nach Richtplan)

2.2.3 Massgebende Planungen und Grundlagen der Gesamtrevision

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung basiert auf der breit abgestützten und demokratisch legitimierten Richtplanung. Für die Gesamtrevision sind weitere Planungen und Grundlagen massgebend. In der Gesamtrevision gilt es die bestehenden Nutzungsplanungen mit der Richtplanung und den weiteren Planungen und den teils verbindlichen Grundlagen zu einem abgestimmten Ganzen zu verbinden.

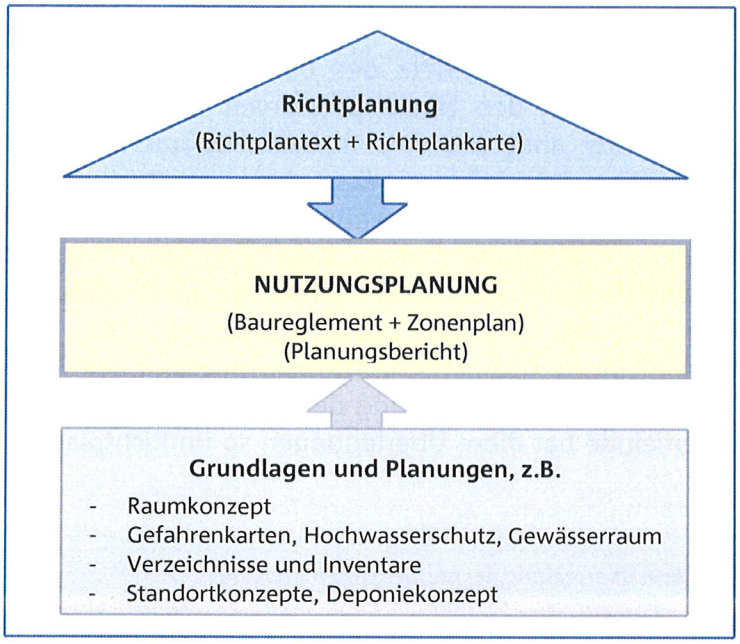


Abb. 4: Richtplanung und Grundlagen als Basis der Gesamtrevision

2.3 Bestandteile der Vorlage «Gesamtrevision Nutzungsplanung»

Aufgrund des umfassenden Revisionsbedarfes, den Neuerungen durch das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes und dessen Auswirkungen auf die Bauzonengrösse sowie des unterschiedlichen Standes bei den Grundlagen hat der Gemeinderat festgelegt, die Gesamtrevision in **zwei Pakete** zu gliedern. Mit der Aufteilung in zwei Pakete ist auch beabsichtigt, die Planungsmittel zeitnah auf einen aktuellen Stand zu bringen und so insbesondere im Bereich der Siedlung Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen. Die der Gemeindeversammlung am 16. März 2017 unterbreitete Vorlage umfasst das **Paket 1** der Gesamtrevision. Dieses beinhaltet das Baureglement, die Bauzonen sowie weitere Festlegungen im Zusammenhang mit der Bauzone (Wald, Gewässerraum, Naturgefahren) und Festlegungen zu einzelnen Bauten innerhalb des Siedlungsgebietes. Das **Paket 2** umfasst schwergewichtig die Festlegungen im Bereich Naturschutz und im Bereich Landschaftsförderung gemäss Richtplan.

Paket 1 (2014 – 2017) umfasst:

- Baureglement
- Bauzone, weitere Festlegungen im Bereich Siedlung
- Schutzobjekte (Bauten)
- Zonierung ausserhalb der Bauzone (Tourismus, Landschaftsschutz)
- Naturgefahren
- Gewässerraum im Siedlungsgebiet
- Waldfeststellung

Paket 2 (2017 - ...) umfasst:

- Naturschutzzonen / Schutzobjekte
- Kulturlandschaft
- Gewässerraum ausserhalb Siedlungsgebiet
- Wildruhegebiete

Abb. 5: Übersicht Inhalte Paket 1 und Paket 2

Ausschlaggebend für diese Aufteilung ist das noch nicht vorliegende Verzeichnis der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Art. 12 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung, sowie der noch nicht aktualisierte kantonale Richtplan in diesen Bereichen. Nach Vorliegen des erforderlichen Verzeichnisses wird mit der Bearbeitung von Paket 2 begonnen.

Die Gesamtrevision führt die bisherigen 13 Nutzungsplanungen zusammen und richtet diese hinsichtlich der Bodennutzung und der Baubestimmungen auf die aktuellen Bedürfnisse aus. Die Vorlage berücksichtigt die Festlegungen der bisherigen Nutzungsplanungen und stimmt die Gesamtplanung mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der übergeordneten Gesetzgebung ab.

Die Vorlage umfasst folgende Dokumente:

- Baureglement;
- Zonenplan 1:2000 (Plan Braunwald / Plan Linthal Tierfehd / Plan Linthal, Rüti / Plan Betschwanden, Diesbach, Hätzingen, Luchsingen / Plan Haslen, Leuggelbach, Nidfurn, Schwanden, Sool / Plan Schwändi, Mitlödi / Plan Matt / Plan Engi / Plan Elm);
- Zonenplan Übriges Gebiet 1:20'000;
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).

Das Baureglement ist in diesem Memorial abgedruckt. Die Zonenpläne sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht sind aufgrund der Lesbarkeit und der Grösse der Dokumente nicht im Memorial abgedruckt. Sie sind wie folgt einsehbar:

Homepage Glarus Süd; www.glarus-sued.ch / Aktuelles
Gemeindehaus Schwanden, Bahnhofstrasse 7
Gemeindehaus Mitlödi, Alte Landstrasse 25
Öffnungszeiten Mo. - Fr. 8.00 – 11.30 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr
(Feiertage beachten)

2.4 Inhalte der Vorlage

2.4.1 Bauzone effizient und haushälterisch nutzen

Die bessere Nutzung der ausgeschiedenen Bauzone ist ein Grundanliegen der Raumplanung. Nebst dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung besteht ein öffentliches Interesse an der Nutzung des Baulandes auch aufgrund der Erschliessungsinvestition, welche die öffentliche Hand hier vorgenommen hat. Die Verbesserung der haushälterischen Bodennutzung erfolgt mit verschiedenen Massnahmen:

Nutzungsmass - weiter auf der Ausnützungsziffer abstützen, jedoch eine haushälterische Bodennutzung sichern

Das Nutzungsmass bestimmt, wieviel gebaut werden kann. Als Nutzungsmass wird die Ausnützungsziffer (AZ) beibehalten. Gegenüber der bisherigen Anwendung der AZ wird neu anstelle einer maximalen AZ eine **minimale AZ** eingeführt. Die ergänzende maximale AZ wird gegenüber den bisherigen Bestimmungen um ca. 10 – 15% höher angesetzt. Mit den Baumassen und der Anzahl Vollgeschosse ist eine ortsbauliche Einordnung weiterhin sichergestellt. Mit dem Modell einer zu realisierenden

Mindestausnutzung wird eine längerfristige haushälterische Bodennutzung angestrebt. Die Mindestnutzung ist beim Endausbau bzw. einer realisierten letzten Etappe zu erreichen. Das Baureglement enthält die entsprechende Regelung dazu.

Mobilisierung und Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes
Nebst der Sicherstellung der Verfügbarkeit, namentlich an prioritären Standorten der Siedlungsentwicklung gemäss Richtplan und bei Einzonungen bilden die Mobilisierung der bestehenden Reserven Aspekte einer Baulandpolitik. Die Gemeinde bezeichnet daher die für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Entwicklungsgebiete und sichert über das Baureglement die Verfügbarkeit dieser Reserven bei Bedarf. Die Sicherstellung der Verfügbarkeit erfolgt auch bei Einzonung.

Zonenzuweisung – Nutzungsausrichtung mit Flexibilität
Die Zonenzuweisung bestimmt, welche Nutzung dort möglich ist. Mit der Zuweisung eines Gebietes zu einer bestimmten Zone wird somit eine bestimmte Nutzungsausrichtung festgelegt. Dabei soll eine Flexibilität gewährleistet sein, dass auch Projekte mit unterschiedlichen Nutzungen realisiert werden können. Dies soweit, dass dadurch keine Nutzungskonflikte entstehen und es aufgrund der erschliessungsmässigen Anforderungen zweckmässig ist. Diese Flexibilität trägt auch zur besseren Ausnutzung des Baulandes bei.
Um diese Flexibilität in den einzelnen Zonen zu gewährleisten und dennoch den Zonencharakter zu sichern werden verschiedene Nutzungsanteile festgelegt:

Nutzungszonen	Anteil Wohnen	Anteil Arbeiten	Zonencharakter
Wohnzone	min. 80%; (Ausnahme bis 60%)	max. 20%; (Ausnahme bis 40%)	Wohnen
Mischzone Wohnen und Arbeiten	min. 50%	max. 50%	wohngeprägt
Gewerbezone	max. 25%	min. 75%	arbeitsgeprägt
Arbeitszone	0% (betriebsbedingt)	100 %	Arbeiten

Abb. 6: Übersicht Nutzungszonen und Nutzungsanteile und Zonencharakter

2.4.2 Bilanz der Bauzone – eine Reduktion mit Augenmass

Ausgangslage
Die Bauzone umfasste vor der Revision eine Gesamtgrösse von 502 ha, wovon 385 ha als überbaut und 117 ha als nicht überbaut ausgewiesen sind (Stand Jan. 2016). Massgebend für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs nach Raumplanungsgesetz sind die Reserven innerhalb der sogenannten Kern-, Wohn- und Mischzonen. Weiter gilt es auch die Reserven in den Gewerbe- und Arbeitszonen auf einen absehbaren Bedarf auszurichten. Von den 502 ha ausgewiesenen Flächen entfielen 249 ha auf die Kern-, Wohn- und Mischzonen und 52 ha auf Gewerbe- und Industriezonen. Die unüberbaute Bauzone betrug in den Kern-, Wohn- und Mischzonen 63 ha und in den Arbeitszonen 15 ha.

Stand Vorprüfung durch den Kanton

Im Entwurf zur Vorprüfung wurde die Gesamtbauzone in der Bilanz von 502 auf 475 ha verringert. Davon waren 398 ha überbaut und 77 ha nicht überbaut. Zum einen wurde die Bauzone um -43 ha reduziert (ein erheblicher Teil davon entfällt auf Spezialzonen, welche keine eigentliche Bauzonenreserve darstellen) und zum anderen sind Einzonungen im Umfang von +16 ha hinzugekommen. Beim Grossteil dieses Zuwachses handelte es sich um die Zuweisung bereits überbauter Grundstücke zur Bauzone und durch Abstimmung der Bauzonengrenze zur Parzellengrenze.

Die resultierende Gesamtreduktion von -27 ha wurde im Rahmen der Vorprüfung beanstandet mit dem Hinweis, dass die Bauzone und auch die Bauzonenreserve substanziell weiter zu verringern sei. Weiter wurde darauf verwiesen, dass die Verkehrsflächen zwingend separat auszuweisen sind und die effektive Bauzone auch dahingehend zu bereinigen sei.

Revisionsvorlage

Gesamthaft beträgt die Bauzonengrösse (ohne Verkehrsfläche) nach der Gesamtrevision noch 449 ha. Die Bauzone wird zum jetzigen Zeitpunkt um gesamthaft -53 ha reduziert. Durch weitere gesicherte Auszonungen in den Gebieten mit einer speziellen Überbauungsplanpflicht (siehe Kap. 2.4.6) wird die Bauzone um nochmals weitere -8 ha verkleinert. Die Gesamtreduktion beläuft sich somit auf –61 ha. Die der Bauzone zugewiesene Fläche beträgt dann neu total 441 ha (ohne Verkehrsfläche).

Die Grösse der unüberbauten Bauzone wurde um gesamthaft -31 ha reduziert. Die Reserve beträgt 47 ha (vorher 63 ha) in Kern-, Wohn- und Mischzonen; 9 ha (vorher 15 ha) in Arbeitszonen und 14 ha (vorher 24 ha) in den weiteren Zonen (ohne Grünzonen und Sonderbauzonen).Die für die Bemessung der Kapazitäten und Reserven für Einwohner und Beschäftigte massgebenden Kern-, Wohn- und Mischzonen umfassen neu noch 299 ha, wovon 252 ha überbaut und 47 ha unüberbaut sind. Damit wurden die Reserven innerhalb dieser Zonen um –16 ha reduziert. Hinzu kommen noch weitere gesicherte Auszonungen in der Wohnzone in Braunwald von -4 ha. Die Gesamtreduktion in diesen Zonen beträgt somit -20 ha. Der Überbauungsgrad liegt neu bei 84%, unter Berücksichtigung der Auszonungen in Braunwald bei 86% (vorher 80%).

Die Grösse der Arbeitszone wurde um -18 ha reduziert und beträgt neu 49 ha, wovon 40 ha überbaut und 9 ha unüberbaut sind. Der Überbauungsgrad liegt neu bei 82% (vorher bei 78%).

Übersicht Veränderung der Bauzonen (ohne Verkehrsflächen)

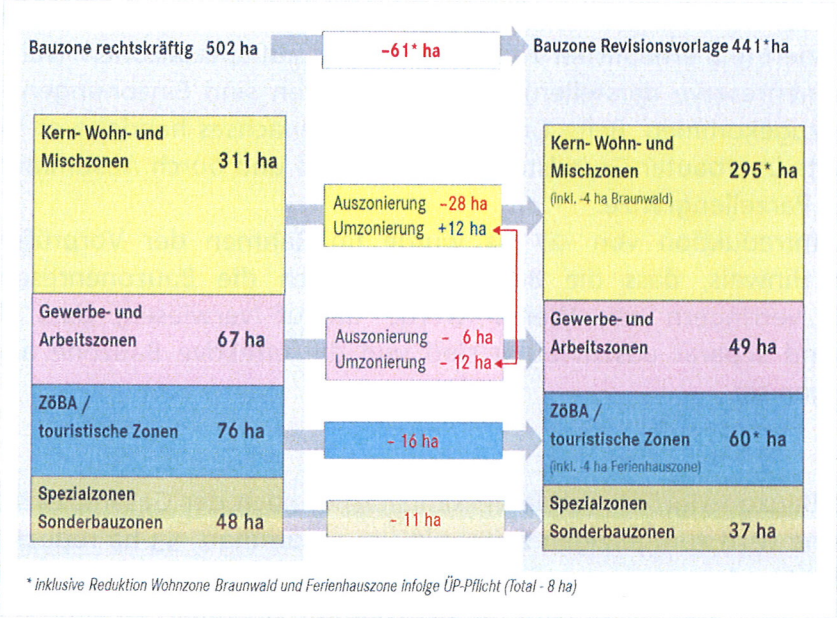


Abb. 7 Übersicht Veränderung der Bauzonen

Reduktion im Sinne des Raumplanungsgesetzes und mit Augenmass

Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes sind zu grosse Bauzonen zu reduzieren. Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Revision diese Aufgabe angenommen und die bestehende Bauzonen anhand der im Richtplan formulierten Grundsätze systematisch überprüft und eine Reduktion der Bauzone vorgenommen. Die vorgenommene Gesamtreduktion von letztlich -61 ha ist erheblich. Und die Bauzonenreserve in der Kern-, Wohn- und Mischzone wird mit der Vorlage um insgesamt -20 ha und diejenige in den Arbeitszonen um -9 ha reduziert.

Die massgebende Bauzonenreserve in den Kern- Wohn- und Mischzonen ist mit 47 ha immer noch beachtlich und unter Berücksichtigung der weiteren Reserven auf unternutzten Parzellen ergibt sich insgesamt immer noch ein Bauzonenüberhang. Dieser Überhang ist zum einen bedingt durch die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in ländlichen Gebieten und zum anderen durch den Umstand, dass sich die Gesamtreserve aus den Reserven der 13 ehemaligen Gemeinden zusammensetzt.

Eine weitergehende Reduktion der Bauzone würde vor allem bereits erschlossene Bauzone betreffen und quantitativ auch zu keiner massgeblichen Verkleinerung der Bauzonen-reserve führen. Zudem hat die Gemeinde bereits im Rahmen des Richtplans festgelegt, dass alle Ortschaften auch weiterhin über ein gewisses Mass an Bauzonenreserve verfügen sollen. Die Gemeinde verzichtet daher zusammenfassend aus folgenden Gründen auf eine weitergehende Reduktion der Bauzonen:

- Eine auf die örtlichen Situationen angepasste Reduktion wurde vorgenommen;

- Weitere Reduktionen würde Bauland betreffen, welches erschlossen oder weitgehend erschlossen ist. Dies würde voraussichtlich zu Entschädigungsforderungen führen, welche für die Gemeinde nicht tragbar sind;
- Die Anpassung des kantonalen Richtplans auf die Anforderungen des RPG ist noch ausstehend. Es gibt für die Gemeinde keine weiteren quantitativen Anhaltspunkte für weitergehende planerische Massnahmen in diesem Bereich;
- Nebst der rein flächenmässigen Reduktion ist es aus Sicht der Gemeinde ebenso wichtig, das bestehende Bauland haushälterischer zu nutzen. Dazu legt die Gemeinde neu verschiedene Massnahmen zur haushälterischen Bodennutzung fest (vgl. vorangehende Ausführungen 2.4.1).

2.4.3 Die wichtigsten Neuerungen bei den Kern-, Wohn- und Mischzonen

Dorfkernzone
Die bisherigen Kern- und Dorfkernzonen wurden zusammengeführt. Unterschieden werden drei Dorfkernzonen (A – C). Die Dorfkernzone B mit 3 Vollgeschossen ist der «Regelfall», die Dorfkernzone A lässt vier Vollgeschosse zu (Schwanden) und die Dorfkernzone C lässt zwei Vollgeschosse zu (z. B. Thon).

Wohnzonen
Alle Wohnzonen sind zu zwei Wohnzonen (Wohnzone 3, Wohnzone 2) zusammengefasst. Die Wohnzone 2 wird soweit noch differenziert, dass die Spezialzonen und die Ferienhauszonen und Weilerzonen zusammengefasst sind. In dieser Zone (W2B) gilt ein geringeres Baumass.

Mischzonen
Alle Mischzonen Wohnen und Arbeiten sind, analog den Wohnzonen, einer zwei- oder dreigeschossigen Mischzone zugewiesen. Die wichtigen Änderungen betreffen die Nutzungsanteile (vgl. Kap. 2.4.1).

2.4.4 Bessere Rahmenbedingungen für spezielle Bauten schaffen

Mit den herkömmlichen Wohn-, Misch- oder Arbeitszonen kann namentlich den historischen Bauten und alten Industriearealen oft nicht ausreichend Rechnung getragen werden. Deshalb werden diese historischen Bauten und verschiedene alte Industrieareale speziellen Zonen zugewiesen.

Mischzone Industrieareal
Die neu geschaffene «Mischzone Industrieareal» ist eine spezielle Mischzone. Ihr zugewiesen sind nicht mehr genutzte Industrieareale, soweit Umnutzungsvorhaben bekannt sind. Mit dieser Mischzone besteht die grösste Flexibilität in Bezug auf Nutzungen und Nutzungsanteile. Mit dieser speziellen Mischzone werden die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen geschaffen, um diese Areale neu zu nutzen.

Villenzone
Die Villenzone umfasst die architektonisch und historisch wertvollen Einzelvillen mit Nebengebäuden und Umgebung. Diese Bauten waren bisher unterschiedlichen Zonen zugewiesen. Mit der Zuweisung in eine Spezialzone werden die baurechtlichen Voraus-

setzungen geschaffen, dass bei Bauvorhaben spezifisch auf die konkrete Anlage eingegangen werden kann.

2.4.5 Die Rahmenbedingungen für den Tourismus verbessern

Mit der vorliegenden Revision werden in verschiedenen Bereichen die Rahmenbedingungen für touristische Aktivitäten verbessert.

Hotelzone

Beherbergungsbetriebe wie Hotels oder Resorts stellen in Abhängigkeit des Betriebskonzepts sehr spezifische Anforderungen an den Standort bzw. die räumliche Umgebung. Eine landschaftlich attraktive Lage mit schöner Aussicht, eine zentrale Lage in einem Tourismusort oder eine unmittelbare Anbindung an einen Bergbahnzubringer oder an die Skipiste sind je nach Betriebskonzept Grundvoraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb.

Mit der Schaffung einer Hotelzone wird eine Spezialbauzone eingeführt. Dieser Zone zugewiesen werden zwei Standorte in Braunwald. Die Stärkung von Braunwald als Tourismusschwerpunkt ist im Raumkonzept wie auch im Richtplan postuliert. Die im Rahmen dieser Revision ausgeschiedenen zwei Standorte richten sich nach den Standortanforderungen für Beherbergungsbetriebe mit unterschiedlichen Betriebsausrichtungen und Standortanforderungen.

In der Hotelzone sind ausschliesslich nur Hotelnutzungen zulässig. Dies entspricht dem Grundsatz wonach im Bereich der touristischen Beherbergung konsequent auf Einrichtungen mit einer wiederkehrenden Wertschöpfung zu setzen ist. Es besteht eine Überbauungsplanpflicht.

Zonen für Sport und Intensiverholung und Zone für touristische Einrichtungen

Neu ausgewiesen werden spezielle (Bau-)Zonen im Zusammenhang mit Sport- und Erholungseinrichtungen sowie für touristische Einrichtungen. Mit der Bezeichnung von Spezialzonen wird die planungsrechtliche Sicherheit für die Realisierung derartiger spezieller Einrichtungen geschaffen.

Wintersportzone

Die Ausscheidung der Wintersportzone wurde gesamthaft überarbeitet und in allen Gebieten der Gemeinde nach denselben Überlegungen generalisiert ausgeschieden. Mit der generalisierten Ausscheidung wird den teils ändernden effektiven Pistenführungen besser Rechnung getragen. Mit den neuen Bestimmungen im Baureglement wird die Abstimmung mit allfälligen Schutzanliegen und mit Fragen der künstlichen Beschneiung klarer geregelt.

2.4.6 Spezielle Lösungen für Braunwald und die Ferienhauszonen

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen ist die Bauzone in Braunwald sehr gross und entsprechend überdimensioniert die bestehende Bauzonenreserve. Eine vergleichbare Situation besteht bei den Ferienhauszonen. Hinzu kommt, dass seit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes die Erstellung von Zweitwohnungen erschwert ist, was den Bedarf an Bauzonen in Braunwald und in den Ferienhauszonen weiter reduziert. Um die Bauzone in diesen Gebieten zu reduzieren, wird für einige Gebiete eine

Überbauungsplanpflicht mit «besonderen Zielen und Rahmenbedingungen» festgelegt. In diesen Gebieten sind im Rahmen der Folgeplanung Baubereiche mit einer zugewiesenen Geschossfläche festzulegen. Im Rahmen des Überbauungsplanes können bei Bedarf auch Anpassungen bei der Parzellierung vorgenommen werden. Die übrige Bauzone wird ohne erneuten Beschluss durch die Gemeindeversammlung im Rahmen des Überbauungsplan-verfahrens der Landwirtschaftszone zugewiesen.
Die Reduktion hat gemäss Bestimmungen im Baureglement mindestens 50% der bisherigen Bauzonenfläche zu betragen. Jedem betroffenen Grundstück steht grundsätzlich mindestens ein Baustandort zu. Parzellen innerhalb eines solchen Gebietes, welche bereits überbaut sind, erfahren keine Einschränkungen. Mit dieser Lösung will der Gemeinderat vermeiden, dass die Reduktion der Bauzone in diesen Gebieten nur zulasten von einzelnen geht. Mit der Bezeichnung dieser speziellen Gebiete wird die Bereinigung der zu grossen Bauzone auf ein Folgeplanverfahren delegiert und die Gesamtrevision hinsichtlich des Terminplans entlastet.

2.4.7 Landschafts- und Naturschutzzonen aktualisiert und übernommen

Im kantonalen und kommunalen Richtplan sind grossflächige Landschaftsschutzgebiete festgelegt. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Revision übernommen und wo erforderlich an die Grundlagen der amtlichen Vermessung oder den Wald angepasst worden. Aufgrund des noch fehlenden Verzeichnisses der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Art. 12 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung sowie dem noch nicht aktualisierten kantonalen Richtplan in diesem Bereich, wurden die Naturschutzzonen aus den bisherigen Nutzungsplanungen übernommen. Dies im Wissen, dass einzelne Gebiete hinsichtlich der Abgrenzung verschiedentlich nicht mehr stimmen oder einzelne schutzwürdige Gebiete noch nicht einer Schutzzone zugewiesen sind. Nach Vorliegen des Verzeichnisses wird die Nutzungsplanung im Bereich der Naturschutzzonen und der Naturschutzobjekte revidiert.

2.4.8 Schutz vor Naturgefahren

Bis anhin erfolgte die Berücksichtigung der Naturgefahren teils im Nutzungsplanverfahren, teils im Baubewilligungsverfahren in Anwendung der Gefahrenkarte. Dies führte zu Abstrichen bei der Rechts- und Planungssicherheit. Die Übernahme der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung erfolgt über alle Ortschaften neu mit dem sogenannten Gefahrenzonenmodell. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Gefahrenzonen für alle Ortschaften ausgeschieden. Es wird zwischen der Gefahrenzone 1 (hohe Gefährdung), Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone 3 (geringe Gefährdung) unterschieden. Die Ausscheidung der Gefahrenzone im Zonenplan erfolgt nur innerhalb der Bauzone. Angrenzend der Bauzone werden keine Gefahrenzonen ausgeschieden. Eine Gefährdungsbeurteilung von Bauten ausserhalb der Bauzone erfolgt auf der Grundlage der Gefahrenkarten. Bei der Ausscheidung der Gefahrenzonen handelt es sich um eine Festlegung aufgrund objektiv ermittelter Gefahrensituationen durch die Fachstelle des Kantons und von Experten.

2.4.9 Schutz des Gewässerraumes

Aufgrund der seit 2011 in Kraft getretenen revidierten Gewässerschutzverordnung des Bundes ist bis 2018 der Gewässerraum auszuscheiden. Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in der Nutzungsplanung mittels der Ausscheidung von Gewässerraumzonen. Als Gewässerraum bezeichnet wird der Raumbedarf, der zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, des Hochwasserschutzes oder der Gewässernutzung erforderlich ist. Die Ausscheidung des Gewässerraumes ist schwierig: Innerhalb des Siedlungsgebietes betrifft es meist eine Bauzone, ausserhalb des Siedlungsgebietes die landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Kanton hat aus diesem Grunde auch eine Arbeitshilfe zur Ausscheidung des Gewässerraumes herausgegeben. Darin zeigt er auf, welche Möglichkeiten bestehen, innerhalb des Siedlungsgebietes den Gewässerraum auch geringer auszuscheiden. Die Gemeinde hat diese Möglichkeiten konsequent genutzt.

Ausscheidung der Gewässerraumzone nur innerhalb des Siedlungsgebietes
Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Gewässerräume für die Hauptgewässer Linth und Sernf und die Nebengewässer soweit festgelegt, wie sie innerhalb der Bauzone liegen. Innerhalb des Siedlungsgebietes werden entsprechende Gewässerraumzonen ausgeschieden. Ausserhalb des Siedlungsgebietes werden die Gewässerräume zwecks Information als Hinweis dargestellt. Eine verbindliche Festlegung erfolgt im Rahmen dieser Vorlage noch nicht. Die Festlegung der Gewässerraumzonen ausserhalb des Siedlungs-gebietes erfolgt im Rahmen von Paket 2 und wenn bekannt ist, ob die geltende Gewässerschutzverordnung aufgrund der hängigen Standesinitiative in diesem Bereich eine Anpassung erfahren wird oder nicht.

2.4.10 Schutz und Weiterentwicklung der Ortskerne

Die Entwicklung der Ortskerne und die Beibehaltung vorhandener Qualitäten sind wichtige Ziele im Richtplan. Nebst der Differenzierung der Dorfkernzone (vgl. Kap. 2.4.3) werden zur Erreichung dieser Ziele im Rahmen der Gesamtrevision noch weitere Massnahmen getroffen. Die Kernzonen und die überlagernden Schutzzonen sind mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) abgestimmt.

Spezifische Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen
In den bisherigen Nutzungsplanungen sind verschiedene Ortsbildschutz- und Umgebungs-schutzzonen ausgeschieden. Im Rahmen der Revision erfolgt eine Bereinigung und Anpassung hinsichtlich der Abgrenzungen. Es werden keine neuen Schutzzonen festgelegt oder bestehende aufgehoben.

Gestaltungsobjekte
Aufgrund des neu vorliegenden Inventars und der Verzeichnisse der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung werden neu verschiedene Objekte im Zonenplan bezeichnet (Schutzobjekte nach Art. 15 NHV, Inventarobjekte, Verzeichnisobjekt regional). Artikel 47 des Baureglements hält die Ausführungen zu den differenzierten Erhaltungs-absichten der einzelnen Kategorien fest.

Überbauungsplanpflicht
In verschiedenen Gebieten in Ortskernen bestehen bereits Überbauungsplanpflichten. Einzelne Gebiete werden einer solchen Pflicht zugewiesen. Dies betrifft vor allem auch Gebiete mit Umstrukturierungs- und Erneuerungsbedarf.

Gestaltungskommission
Die Gemeinde hat gestützt auf die kantonale Bauverordnung vor zwei Jahren eine Gestaltungskommission eingesetzt. Diese Kommission wird insbesondere auch bei den vorstehend genannten Gestaltungsobjekten und bei Vorhaben in den Kernzonen beigezogen.

2.4.11 Baureglement auf die neuen Ansprüche angepasst

Das Baureglement der Gemeinde ist umfassend neu. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Regelungsweisen und Inhalte der einzelnen bisherigen Bauordnungen, eignete sich keine der bisherigen Bauordnungen als «Leitbauordnung». Hinzu kommt der grundlegende Anpassungsbedarf aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung (Raumentwicklungs- und Baugesetz / Bauverordnung) sowie im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe). Das Baureglement umfasst neu insbesondere auch verschiedene Bestimmungen, die auf eine haushälterische Bodennutzung abzielen und diese sichern. Weiter umfasst das Baureglement neu verschiedene Bestimmungen, welche die Erneuerung namentlich auch der Kerngebiete vereinfachen, gleichzeitig aber auch qualitative Anforderungen an die Projekte stellen.

2.4.12 Ausgleich von Planungsmehr- und -minderwerten

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Gemeinden verpflichtet Planungsvorteile auszugleichen bzw. einen Teil dieses Mehrwertes abzuschöpfen. Die Gemeinde Glarus Süd hat dies bereits vor Inkrafttreten des RPG so gehandhabt. Abgaben von Mehrwerten die durch diese Nutzungsplanung entstehen, werden erhoben bei Umzonungen von Industriezone oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn-, Kern- oder Mischzone und bei eigentlichen Einzonungen (Hotelzone und Wohnzonen). In beiden Fällen werden infolge der Nutzungsplanung erhebliche Mehrwerte geschaffen. Durch die Nutzungsplanung werden auch in anderen Gebieten Mehrwerte geschaffen, beispielsweise infolge der generellen Erhöhung der Ausnützungsziffer, der Zuweisung einer Parzelle in der Wohnzone in eine andere Wohnzone, oder bei der erforderlichen Zuweisung einer bereits überbauten Parzelle, welche bis anhin noch nicht der Bauzone zugewiesen war, zur Bauzone. Die Gemeinde verzichtet darauf bei weiteren Fällen einen Mehrwert abzuschöpfen. Weil die erforderliche kantonale gesetzliche Grundlage zum Ausgleich der planungsbedingten Vor- und Nachteile noch nicht vorliegt, wird auf eine entsprechende Bestimmung betreffend Mehrwertabschöpfung im Baureglement verzichtet. Sobald die gesetzliche Vorlage vorliegt, wird das Baureglement ergänzt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Mehrwertabgabe über vertragliche Vereinbarungen geregelt. Bei den im Rahmen dieser Vorlage vorgenommenen Zonenänderungen oder Einzonungen, die eine Mehrwertabgabe bedingen, sind mit den Eigentümern vorgängig verwaltungsrechtliche

Vereinbarungen abgeschlossen worden. Dies als Bedingung für die entsprechende Um- oder Einzonung.

2.5 Erarbeitungsprozess der Gesamtrevision Nutzungsplanung

2.5.1 Projektorganisation und Planungsablauf

Projektorganisation

Erarbeitet wurde die Gesamtrevision von der bereits zur Erarbeitung des Richtplans eingesetzten Projektgruppe. Eine Kerngruppe erarbeitete zuhanden der Projektgruppe die Entwürfe und Lösungsmöglichkeiten aus.
Der Gemeinderat war bei allen Grundsatzfragen einbezogen und gab Entwürfe und einzelne Vorlagen zuhanden der Mitwirkungsmöglichkeiten jeweils frei.

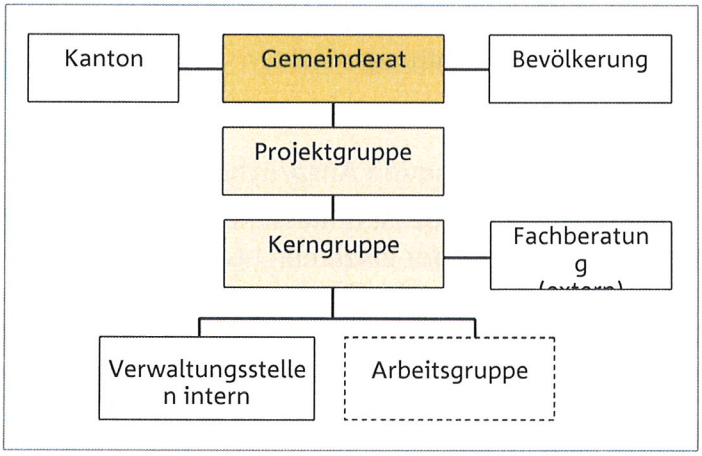


Abb. 8: Projektorganisation Gesamtrevision

Planungsablauf

Planungsprozess Gesamtprojekt -> siehe Schema Kap. 2.1 Abb. 2
Verfahrensablauf detailliert -> siehe Schema Kapitel 2.7 Abb. 10

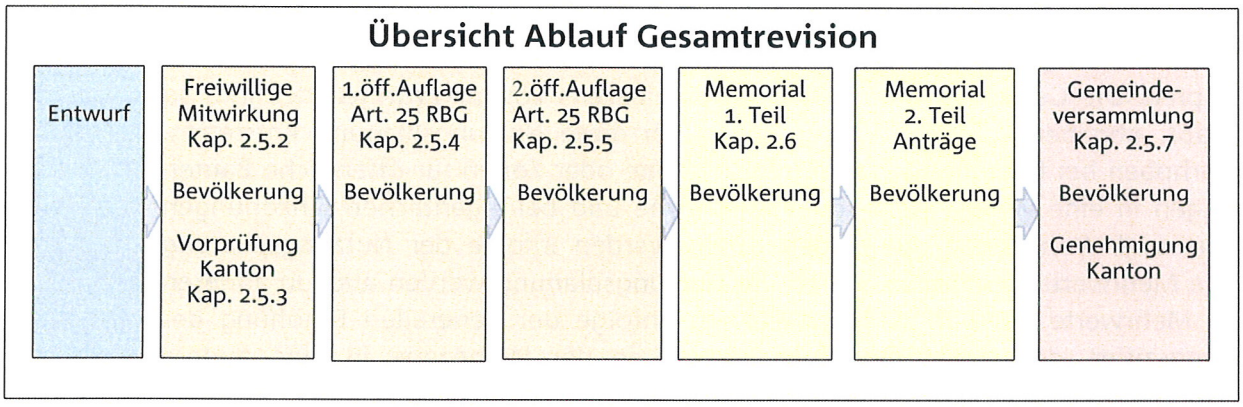


Abb. 9: Prozessschritte Gesamtrevision

2.5.2 Erste Mitwirkungsmöglichkeit (Mitwirkung nach Art. 7 RBG)

Nach einer intensiven Entwurfsphase wurde der Entwurf der Gesamtrevision erstmalig zur Mitwirkung vorgelegt. Aufgrund der umfassenden Überarbeitung aller Planungsmittel wurde der Entwurf mit Publikation für die Dauer von fünfzig Tagen vom 1. Juli – 19. August 2015 zur erstmaligen Mitwirkung aufgelegt. Die Unterlagen waren während der Auflagezeit auch unter www.glarus-sued.ch aufgeschaltet. Vorgängig dieser ersten Mitwirkungsmöglichkeit wurden drei Informationsveranstaltungen durchgeführt, eine in Matt, eine in Schwanden und eine in Linthal. Die Mitwirkung bot der

interessierten Bevölkerung und den betroffenen Grundeigentümern die Gelegenheit, Wünsche und Anträge an die Revision einzubringen. Von dieser ersten Mitwirkungsmöglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht: Insgesamt gingen von rund 130 Einzelpersonen, Verbänden und Interessensgruppen Wünsche und Anträge zum Entwurf ein.
Die Kern- und die Projektgruppe haben alle Anträge beraten und zuhanden des Gemeinderates vorgeprüft und Bericht verfasst, welche Anliegen berücksichtigt werden können und welche nicht. Sämtliche Antragsteller sind schriftlich mit Begründung über die Berücksichtigung ihres Antrages in Kenntnis gesetzt worden. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. Februar 2016 die Nutzungsplanung mit den eingeflossenen Änderungen zuhanden der 1. öffentlichen Auflage verabschiedet.

2.5.3 Vorprüfung durch den Kanton

Gleichzeitig zur Mitwirkung wurde der Entwurf des Baureglementes und der Zonenpläne dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 12. November 2015 äusserte sich der Kanton zum eingereichten Entwurf. Nachfolgend aufgeführt sind die wichtigsten Rückmeldungen aus der Vorprüfung:

- Die Aufteilung der Gesamtrevision in Paket 1 und Paket 2 ist möglich;
- Die vorgenommene Reduktion der massgebenden Bauzone wird anerkannt. Trotz dieser Reduktion ist die Bauzone nach wie vor zu gross. Die Grösse der Bauzone ist substanziell noch weiter zu reduzieren;
- Ausdrücklich begrüsst werden die Massnahmen zur Mobilisierung des Baulandes und zur Sicherung der haushälterischen Bodennutzung;
- Der Gewässerraum ist nicht nur für die Hauptgewässer Linth und Sernf sondern mindestens innerhalb der Bauzone auch für die Nebengewässer auszuscheiden;
- Generell wird darauf verwiesen, dass Punktbauzonen (Kleinbauzonen) bundesrechtswidrig sind und dass die Bauzone in Braunwald sowie die Ferienhauszonen ebenfalls substanziell noch zu verkleinern sind.

2.5.4 Erste öffentliche Auflage mit der Möglichkeit der Einsprache

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. Februar 2016 das aufgrund der Mitwirkung und der Vorprüfung überarbeitete Dossier der Gesamtrevision zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss Art. 25 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte während 30 Tagen und wurde im Amtsblatt vom 10. März 2016 publiziert. Das Dossier war während der ganzen Zeit auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und beim Bauamt in Schwanden einsehbar. Während dieser Zeit hatten alle Personen, welche ein schutzwürdiges Interesse geltend machten, die Gelegenheit schriftlich Einsprache zu erheben. Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage gingen rund 80 Einsprachen ein. Die Einsprachen betrafen insbesondere Bestimmungen im Baureglement, einzelne Zonenzuweisungen, die Festlegung des Gewässerraumes und die Gefahrenzonenausscheidung.
Die eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 7. Juli 2016 beraten und beschlossen. Da bei wesentlichen Änderungen der Betroffenen und

potentiell neu Betroffenen vor Erlass der Einspracheentscheide das rechtliche Gehör zu gewähren ist, hat der Gemeinderat am 7. Juli 2016 entschieden, betreffend den vorgenommenen Änderungen des Baureglementes und der Zonenpläne eine 2. öffentliche Auflage durchzuführen.

2.5.5 Zweite öffentliche Auflage mit der Möglichkeit der Einsprache

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 15. September 2016 – 17. Oktober 2016. Das Dossier war während der ganzen Zeit auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und beim Bauamt in Schwanden einsehbar. Während dieser Zeit hatten alle Personen, welche betreffend der aufgelegten Planungsinhalte ein schutzwürdiges Interesse geltend machten, die Gelegenheit, schriftlich Einsprache zu erheben.

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage bildeten nur die gegenüber dem ersten Auflageverfahren vorgenommenen Änderungen der Zonenpläne und des Baureglementes, weshalb nur diesbezüglich eine Einsprache erhoben werden konnte.

Wesentliche Inhalte der 2. öffentlichen Auflage waren:

- Formelle Anpassungen des Baureglements;
- Verzicht der Ausscheidung des Gewässerraumes ausserhalb des Siedlungsgebietes auch bei den Hauptfliessgewässern Linth und Sernf, sowie einzelne Anpassungen bei der Ausscheidung des Gewässerraums innerhalb der Bauzone;
- Ausscheidung der Gefahrenzone 3 im Bereich der Bauzone;
- Einzelne Anpassungen bei der Festlegung der statischen Waldgrenze;
- Anpassungen bei Umzonungen / Einzonungen aufgrund nicht zustande gekommener Vereinbarungen betreffend Mehrwertabgabe.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage gingen rund 43 Einsprachen ein, die Planungsinhalte der 2. öffentlichen Auflage betrafen. Weitere Einsprachen betrafen Planungsinhalte, die nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage waren und worauf somit nicht einzutreten war. Vom Gemeinderat zu beurteilen und zu behandeln waren nur diejenigen Einsprachen, welche Planungsinhalte der 2. öffentlichen Auflage betreffen.

2.5.6 Einsprachenbehandlung

An seiner Sitzung vom 10. November 2016 entschied der Gemeinderat über die Einsprachen der 2. öffentlichen Auflage. Am 17. November 2016 verabschiedete der Gemeinderat alle Einspracheentscheide. Diese wurden allen Einsprechenden schriftlich mitgeteilt.

2.5.7 Beschluss und Genehmigung der Nutzungsplanung

An seiner Sitzung vom 17. November 2016 hat der Gemeinderat das Dossier der Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung freigegeben. Ebenso hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 17. November 2016 alle Einspracheentscheide genehmigt und allen Einsprechenden schriftlich mitgeteilt. In den Einspracheentscheiden wurde darauf hingewiesen, dass

diese zurzeit nicht anfechtbar sind, da für die Beschlussfassung im Rahmen der Nutzungsplanung die Gemeindeversammlung zuständig ist.
Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung bildet den erstinstanzlichen und damit den anfechtbaren Entscheid. Anschliessend an die Gemeindeversammlung wird der Gemeindeversammlungsbeschluss versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung (30-tägige Anfechtungsfrist, Zuständigkeit Regierungsrat) den Einsprechern zugestellt. Die Beschwerdefrist beginnt mit Zustellung des Einspracheentscheides an die Einsprecher zu laufen.
Anschliessend an die Gemeindeversammlung werden die Nutzungsplanunterlagen für die Eingabe an das kantonale Departement Bau und Umwelt vorbereitet. Nach Genehmigung durch den Kanton dient die Nutzungsplanung als grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument.

2.6. Anträge zuhanden der Gemeindeversammlung

Das vorliegende Memorial 1. Teil fasst die wichtigsten Informationen zum Inhalt und zum Ablauf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zusammen. Das gesamte Dossier der Gesamtrevision kann ab dem 1. Dezember 2016 in der Kanzlei in Mitlödi und im Bauamt in Schwanden sowie auf der Webseite unter «www.glarus-sued.ch / Aktuelles» eingesehen werden.

Anträge zuhanden der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 müssen gestützt auf Art. 24 der Gemeindeordnung ab 8. Dezember 2016 bis **spätestens am 9. Januar 2017** (es gilt das Datum des Poststempels, A-Post) schriftlich bei der **Gemeindekanzlei Glarus Süd, Ratsherrenhaus, alte Landstrasse 25, 8756 Mitlödi**, eingereicht werden. Ein Beschrieb, welche Anträge zulässig und wie sie einzureichen sind, ist nachfolgend ausgeführt.

2.6.1 Zulässige Anträge

Anträge zur Abänderung können ausschliesslich zu den folgenden eigentümerverbindlichen Planungsmittel gestellt werden:

- Baureglement
- Zonenplan Braunwald 1:2000
- Zonenplan Linthal Tierfehd 1: 2000
- Zonenplan Linthal, Rüti 1: 2000
- Zonenplan Betschwanden, Diesbach, Hätzingen, Luchsingen 1: 2000
- Zonenplan Haslen, Leuggelbach, Nidfurn, Schwanden, Sool 1: 2000
- Zonenplan Schwändi, Mitlödi 1:2000
- Zonenplan Matt 1:2000
- Zonenplan Engi 1:2000
- Zonenplan Elm 1:2000
- Zonenplan Übriges Gebiet 1: 20‘000

An der Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 entscheiden die Stimmberechtigten über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und damit auch über die bis am 9. Januar 2017 dazu eingereichten Anträge.

2.6.2 Vorgehen zur Einreichung von Anträgen zuhanden der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. März 2017

Während der öffentlichen Auflage des Dossiers zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 8. Dezember 2016 bis 9. Januar 2017 können zur Nutzungsplanung Anträge gestellt werden. Die Anträge sind **schriftlich und begründet** bis am 9. Januar 2017 bei der Gemeindekanzlei Glarus Süd, Ratsherrenhaus Alte Landstrasse 25, 8756 Mitlödi, einzureichen (es gilt das Datum des Poststempels, A-Post). Allfällige Antragsstellende werden gebeten, Ihre Anträge mit Begründung möglichst früh einzureichen. Die Anträge werden zusammen mit einer Stellungnahme sowie dem Antrag des Gemeinderates im Memorial 2. Teil erfasst. Das Memorial 2. Teil wird bis Ende Februar 2017 allen stimmberechtigten Haushalte zugestellt.

Abgestützt auf Art. 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung sind Anträge an der Gemeinde-versammlung selbst nur noch zulässig, wenn sie zu den rechtzeitig eingereichten Anträgen in unmittelbarem sachlichen Zusammenhang stehen. Allfällige an der Gemeinde-versammlung neu eingereichte Anträge werden nicht Gegenstand der Verhandlungen sein.
Mit der Zustellung des Memorials 1. Teil, der öffentlichen Auflage des Dossiers zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 8. Dezember 2016 bis 9. Januar 2017 sowie der Zustellung des Memorials 2. Teil Ende Februar 2017 sind die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 1 – 3 der Gemeindeordnung (GO) eingehalten.

Wortlaut Art. 24 GO: Vorgängige Einreichung von Anträgen zu Vorlagen

1 *Der Gemeinderat kann bei besonderen Vorlagen beschliessen, dass Anträge auf Abänderung vor der Versammlung dem Gemeinderat begründet einzureichen sind.*
2 *Die betreffenden Vorlagen müssen unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen zur Antragstellung öffentlich bekannt gemacht werden.*
3 *Im Voraus eingereichte Abänderungsanträge gemäss Absatz 1 müssen den Stimmberechtigten vor der Versammlung bekannt gemacht werden.*
4 *In diesen Fällen sind Abänderungsanträge an der Gemeindeversammlung selbst nur noch zulässig, wenn sie zu einem rechtzeitig eingereichten Antrag in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang stehen.*

2.7. Ablauf der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. März 2017

Zu Beginn der Versammlung erläutert der Gemeindepräsident den Ablauf.

Unter Traktandum 2 wird das Dossier der Gesamtrevision in den wichtigen Inhalten kurz vorgestellt. Im Anschluss werden jene Anträge behandelt, die im Vorverfahren zur Antragsstellung an die Gemeindeversammlung (vgl. Kap. 2.6.1) gestellt wurden. Die eingereichten Anträge und die Stellungnahme werden erläutert. Anschliessend wird durch die einzelnen Anträge geführt und das Wort zu jedem dieser Anträge freigeben. Die Gemeindeversammlung fasst auf der Grundlage der durch das kantonale

Gemeindegesetz vorgegeben Verfahrensabläufe zu jedem eingereichten Antrag sowie zu den Anträgen des Gemeinderates Beschluss.
Anlässlich seiner Sitzung vom 10. November 2016 hat der Gemeinderat gestützt auf Art. 28. Abs. 6 der Gemeindeordnung beschlossen, bei Bedarf die von der Gemeinde beauftragten nicht stimmberechtigten Fachexperten anzuhören.

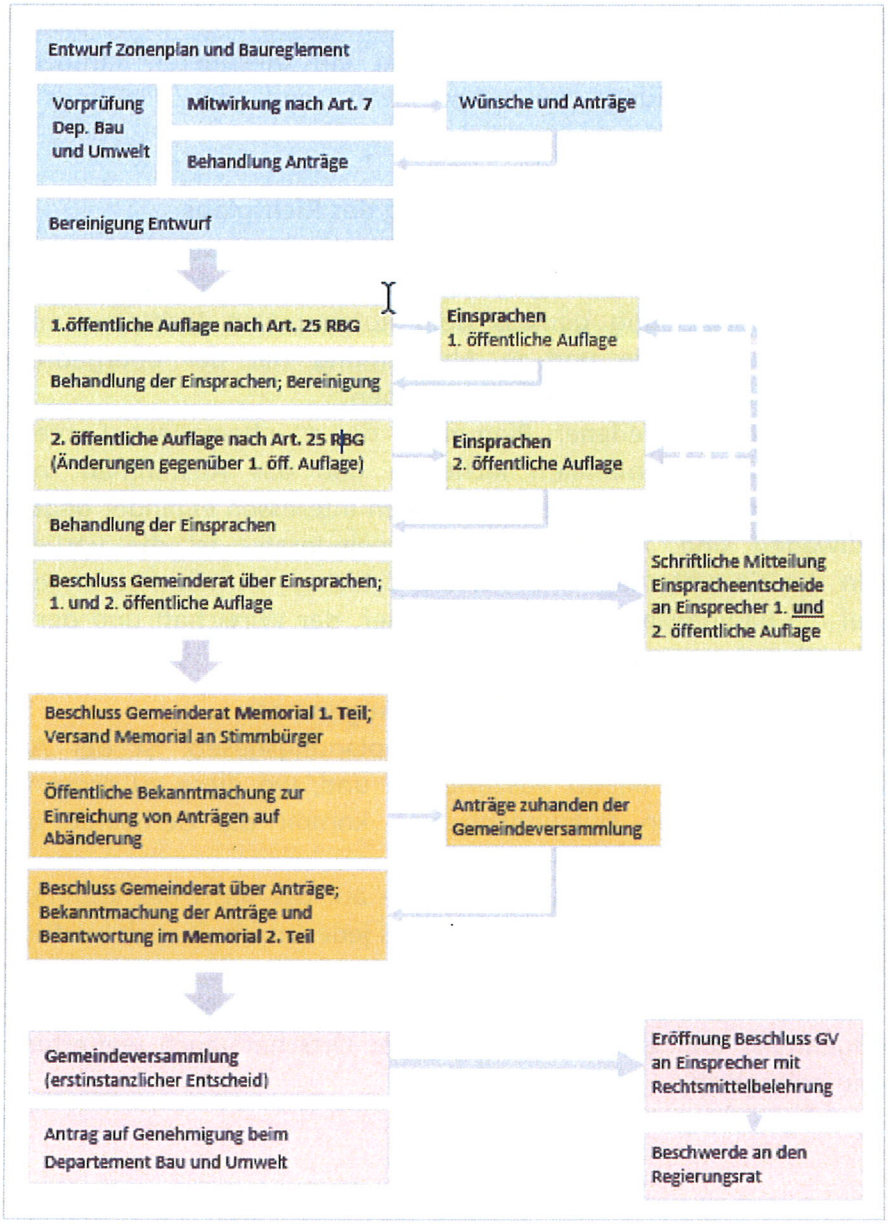


Abb. 10 Schema Verfahren Gesamtrevision Nutzungsplanung

2.8. Erwägungen des Gemeinderates

Raumplanung ist mehr als nur eine Planung. Sie schafft den Rahmen für die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde.
Seit 2011 bilden 13 ehemalige Gemeinden die Gemeinde Glarus Süd. Der Gemeinderat will mit der neuen Nutzungsplanung einen Rahmen schaffen für eine künftige räumliche Entwicklung, welche die Gemeinde stärkt. Die räumliche Entwicklung der Gemeinde ist letztlich nicht nur das Ergebnis der neuen Nutzungsplanung. Aus Sicht des Gemeinderates ist die vorliegende Nutzungsplanung ein geeigneter Rahmen, um angestrebte räumliche Entwicklung zu unterstützen und die Planungs- und Rechtssicherheit für alle zu schaffen.

Die Nutzungsplanung ist die konsequente Umsetzung des Richtplans.
Mit Beschluss des kommunalen Richtplans hat die Gemeindeversammlung 2014 den Grundstein für die neue Nutzungsplanung gelegt. Die Nutzungsplanung vereint die beabsichtigte räumliche Entwicklung gemäss dem kommunalen Richtplan mit den weiteren Planungen der Gemeinde und in Abstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton und deren Planungen.
Das Zusammenbringen der verschiedenen Planungen der 13 ehemaligen Gemeinden, deren Ausrichtung auf den kommunalen Richtplan und das Abstimmen mit der Gesetzgebung erfordert auch, dass die unterschiedlichen Interessen einander gegenüber zustellen und abzuwägen sind. Aus Sicht des Gemeinderates ist die vorliegende Nutzungsplanung in der Gesamtschau eine auf die örtlichen Verhältnisse angepasste Planung, welche auf die Raumansprüche der Einwohner, der Wirtschaft und der Gäste sowie der Erholungssuchenden ausgerichtet ist.

Die Umsetzung der Bauzonenreduktion erfolgte mit Augenmass
Mit dem seit 1. Mai 2014 geltenden neuen Raumplanungsgesetz ist der Auftrag verbunden, die Bauzone auf den Bedarf auszurichten und, wo diese zu gross ist, zu verkleinern. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung kommt die Gemeinde diesem Auftrag nach.
Die Überprüfung und Reduktion der Bauzone erfolgte auf der Basis des kommunalen Richtplans und stets auch unter dem Gesichtspunkt, dass jede Ortschaft auch künftig über eine ausreichende Bauzonenreserve verfügt, um den Bedarf für die nächsten 15 Jahre abzudecken. Aus Sicht des Gemeinderates ist die vorgenommene Reduktion der Bauzone eine solche mit Augenmass und eine solche, die jeder Ortschaft auch weiterhin eine bauliche Entwicklung ermöglicht.

2. Gesamtrevision Nutzungsplanung - Anträge und Behandlung der Anträge (Memorial 2. Teil)

2.10 Antrag Rolf Hürlimann, Claridenstrasse 11, 8762 Schwanden, betreffend Art. 2 (Baubehörde), Art. 3 (Beizug externer Fachleute), Art. 4 (Sicherung Bauland-verfügbarkeit) und Art. 20 (Gewerbezone) Baureglement

Der Antragsteller hat folgende Anträge eingereicht:

1. Art. 2 ist folgendermassen zu ändern:
Baubehörde ist die **Departementskommission Werke und Umwelt.**

2. Art. 3 Abs. 4 sei folgendermassen zu ergänzen:
(...) **Die Kostentragung ist der Bauherrschaft im Voraus zu eröffnen.**

3. Art. 4 Abs. 3 lit. d sei folgendermassen zu ergänzen:
(...) **Dabei ist der persönlichen Situation der Grundeigentümer/-Grundeigentümerinnen wie Alter, Krankheit, berufliche Situation o.ä. angemessen Rechnung zu tragen.**

4. Art. 4 Abs. 6 sei folgendermassen abzuändern und zu ergänzen:
(...) Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben ~~**in der Regel**~~ im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. **Neue und geänderte Angebote sind im Amtsblatt zu publizieren und stehen während mindestens 30 Tagen für jedermann zur Bewerbung offen.**

5. Art. 4 Abs. 7 sei folgendermassen zu ergänzen:
(...) Die Weiterveräusserung erfolgt **in der Regel** zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).

6. Art. 4 Abs. 8 sei folgendermassen zu ergänzen:
(...) **Sie sorgt für ein jederzeit öffentlich einsehbares Verzeichnis der verfügbaren Baulandparzellen der Gemeinde inklusive der Veräusserungskriterien und des Preises. Eventuell: Neue und geänderte Angebote sind im Amtsblatt zu publizieren und stehen während mindestens 30 Tagen für jedermann zur Bewerbung offen.**

7. Art. 4 Abs. 9 sei folgendermassen abzuändern und zu ergänzen:
Der Gemeinderat ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungs-bestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfragen nach Bauland, ~~**Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen**~~ etc.). **Die Festlegung der Kriterien und des Verfahrens bei Veräusserungen unterliegt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.**

8. Art. 20 Abs. 1 sei folgendermassen abzuändern:
Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit **flächenmässig beschränktem, in der Regel betriebszugehörigem Wohnanteil** bestimmt.

Begründung des Antragstellers

Zu Antrag 1

Das Departement Werke und Umwelt ist kein Organ, weshalb entweder im Baureglement oder in der Gemeindeordnung eine verbindliche Baubehörde zu definieren ist. Die Departementskommission ist für gewichtige Fragen zu klein und einseitig durch Behördenmitglieder besetzt. Es ist fragwürdig, dass die fachkompetente Verwaltung ohne Stimmrecht bleibt. Zweckmässiger wäre, die Zusammensetzung der Baukommission im Baureglement zu regeln, ebenso deren Kompetenz zur Delegation von weniger wichtigen Geschäften an einen Ausschuss oder an den Hauptabteilungsleiter.

Zu Antrag 2

Es besteht die Tendenz, für Fragen Fachleute beizuziehen, wobei die daraus entstehenden Kosten den Bauherren auferlegt werden. Die Bauherrschaft soll die Möglichkeit erhalten, sich dagegen im Voraus zur Wehr zu setzen.

Zu Antrag 3

Es darf nicht sein, dass eine alte oder gesundheitlich angeschlagene Person oder eine Person in einer beruflichen Krisensituation durch die Behörde ungehörig unter Druck gesetzt wird.

Zu Antrag 4

Um für alle Interessierten die gleich langen Spiesse zu schaffen und um Willkür möglichst zu vermeiden, braucht es ein transparentes Vorgehen (vgl. auch Antrag 6).

Zu Antrag 5

Der vom Grundeigentümer zu leistende Preis wird in etwa dem Marktpreis entsprechen, worauf allenfalls noch nicht unerhebliche Erwerbs- und Zinskosten geschlagen werden. Es ist aber denkbar, dass sich zu diesem Selbstkostenpreis kein Käufer findet. Die rasche Verflüssigung des Baulandangebotes bedingt, dass die Verkäuflichkeit und Bebauung nicht an einem zu hohen Kaufpreis scheitert.

Zu Antrag 6

Um für alle Interessierten die gleich langen Spiesse zu schaffen und um Willkür möglichst zu vermeiden, braucht es ein transparentes Vorgehen (vgl. auch Antrag 4).

Zu Antrag 7

Es ist demokratisch sicherzustellen, dass alle Einwohner und Interessenten die gleichen Chancen haben.

Zu Antrag 8

Ob sich im strukturschwachen Glarus Süd eine Nutzung von Wohnen und Gewerbe finden lässt, ist sehr ungewiss. Vielleicht besteht diese Nachfrage aber 3 Jahre später. Es muss möglich sein, den auf 25 % limitierten Wohnraum auch unabhängig von einer Gewerbenutzung erstellen zu dürfen. Eine vernünftige Mischung von Arbeiten (Gewerbe) und Wohnen macht raumplanerisch, wirtschaftlich und sozial Sinn. So wie in der Wohnzone stilles Gewerbe möglich ist, soll auch in der Gewerbezone in beschränktem Masse Wohnen möglich sein. Je nach Objekt spielt allenfalls sogar die Frage der Bestandesgarantie nach Art. 10 Abs. 1 mit hinein.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung

Art. 2 Entwurf Baureglement Glarus Süd

Baubehörde, Bauverwaltung	**Art. 2** 1 Baubehörde ist das Departement Werke und Umwelt. Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Baureglements sowie die Anwendung der kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Die Zuständigkeiten und Befugnisse der Baubehörde und der Kommissionen nach Art. 3 richten sich nach der Gemeindeordnung. 2 Die Gemeinde betreibt eine Bauverwaltung mit geeignetem Fachpersonal und geeigneter technischer Infrastruktur. Die Bauverwaltung ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung all ihr übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. 3 Die Baubehörde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrollen usw. Dritten übertragen. Die entsprechenden Entscheidungskompetenzen verbleiben bei der Baubehörde.

Art. 3 Entwurf Baureglement Glarus Süd

Kommissionen, Gestaltungskommission, Beratungen	**Art. 3** 1 Der Gemeinderat kann ständige oder nicht ständige Kommissionen in Bau- und Planungsfragen einsetzen. 2 Die Gestaltungskommission ist eine ständige Kommission im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV). Das Departement Werke und Umwelt ist von Amtes wegen mit einer Person in der Kommission vertreten. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsperiode wie die Baubehörde gewählt. Ihr Aufgabenbereich richtet sich nach Art. 68 BauV i.V.m. Art. 46 BauR. Sie kann weitergehend beigezogen werden. 3 Die Mitglieder der Gestaltungskommission können max. für zwei Amtsdauern gewählt werden, in begründeten Fällen kann die Benennung verlängert werden. Es können ständige Mitglieder bezeichnet werden, wobei diese nicht in der Mehrheit sein dürfen. Die Kontinuität ist bei der Erneuerung sicherzustellen. 4 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Art. 4 Entwurf Baureglement Glarus Süd

Art. 4

Sicherung Baulandverfügbarkeit

1 Die Verfügbarkeit der Bauzone für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.

2 Im Zonenplan werden jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.

3 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.

b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.

c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.

d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

e. Die Gemeinde darf das Übernahmerecht nur ausüben, wenn sich im konkreten Anwendungsfall aufgrund einer Interessensabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

4 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entstehen ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde.

5 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Landesschatzungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.

	6 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.). 7 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeinderat zu. Er ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten). 8 Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ist die Bauverwaltung. 9 Der Gemeinderat ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Art. 20 Entwurf Baureglement Glarus Süd

	Art. 20
Gewerbezone	1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt. 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer existenzsichernden Betriebsfläche. Der Wohnanteil insgesamt darf 25 % der gesamten auf dem Grundstück anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden. 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag 1

Der Antragsteller beantragt, die Departementskommission Werke und Umwelt als Baubehörde zu bestimmen.

Es trifft zwar zu, dass lediglich die Departementskommission in der Gemeindeordnung als Organ definiert wird. Unter Departement wird hingegen die gesamte Verwaltungsbehörde und nicht nur die politische Behörde (eben die Kommission) verstanden. Bereits im geltenden Recht ist die Funktion der Baubehörde dem Departement zugewiesen worden und nicht der Departementskommission (Art. 3 des Reglementes Baugesuchsbehandlung und Gebühren). Der Gemeinderat ist entsprechend der Ansicht, dass das Departement Werke und Umwelt als fachkompetente Verwaltungsabteilung geeignet ist, die Funktion der Baubehörde weiterhin zu

übernehmen und die Zuständigkeiten intern zuzuweisen. Das Departement Werke und Umwelt übt diese Funktion nun seit dem Entstehen der Gemeinde Glarus Süd aus und verfügt über entsprechende Erfahrung. Insofern können die Argumente und Bedenken des Antragstellers (Stimmrecht auch für Verwaltung, breitere Abstützung) mit der gewählten Lösung besser berücksichtigt werden, als wenn lediglich die Departementskommission die Baubehörde wäre.
Überdies steht aufgrund des Grundsatzbeschlusses der Gemeindeversammlung vom 25. November 2016 eine Umstrukturierung der Verwaltungsorganisation der Gemeinde Glarus Süd bevor. In diesem Zusammenhang wird auch zu überprüfen sein, wie die Baubehörde künftig zusammengesetzt sein wird. Sollte sich in diesem Zusammenhang ergeben, dass eine neue Baubehörde zu bestimmen ist, kann dies zu gegebener Zeit im Rahmen einer Anpassung des Baureglements oder allenfalls der Gemeindeordnung umgesetzt werden. Die Anliegen des Antragsstellers können dannzumal durchaus in Betracht gezogen werden.

Zu Antrag 2
Weiter beantragt der Antragsteller, die Kosten des Beizugs von externen Fachleuten der Bauherrschaft im Voraus zu eröffnen.
Der Gemeinderat hat ein Reglement über die Baugesuchbehandlung und Gebühren der Gemeinde Glarus Süd erlassen. Darin werden insbesondere die Kosten festgelegt, welche in Bausachen anfallen. Sollten für den Beizug von externen Fachleuten Kosten der Bauherrschaft auferlegt werden, so ist dies im genannten Reglement festzuhalten. Das Baureglement dient hauptsächlich dazu, Vorschriften der Bebauung festzulegen und nicht der Regelung der Frage, welche Kosten zu tragen und anzuzeigen sind.

Zu Antrag 3
Der Antragteller möchte Art. 4 Abs. 3 lit. d des Entwurfes des Baureglementes dahingehend ergänzen, dass der jeweiligen persönlichen Situation des Grundeigentümers Rechnung zu tragen ist.
In Art. 4 Abs. 3 lit. d des Entwurfes des Baureglementes wird festgehalten, dass die Gemeinde eine Frist von *mindestens* zwei Jahren für die Umsetzung der baulichen Nutzung anzusetzen hat. Daraus folgt, dass die Gemeinde im jeweiligen Einzelfall eine längere Frist als zwei Jahre zugestehen kann. Auch wird im genannten Artikel nicht ausgeschlossen, dass die angesetzte Frist gestützt auf ein begründetes Gesuch hin erstreckt werden kann. Damit besteht bereits in der jetzigen Fassung von Art. 4 Abs. 3 lit. d des Entwurfes des Baureglementes die Möglichkeit, die anzusetzende Frist den konkreten persönlichen Verhältnissen des betreffenden Grundeigentümers anzupassen. Somit ist die vorgeschlagene Ergänzung nicht nötig.

Zu Antrag 4
Der Antragsteller möchte Regelungen des Verfahrens betreffend Weiterveräusserungen von Bauland in Art. 4 aufnehmen. Insbesondere soll die öffentliche Ausschreibung von Weiterveräusserungen in jedem Fall erfolgen.
Art. 4 Abs. 9 des Entwurfes des Baureglementes Glarus Süd gibt dem Gemeinderat die Kompetenz, Ausführungsbestimmungen zu Art. 4 des Entwurfes des Baureglementes zu erlassen. Darunter fällt auch die Kompetenz, das Verfahren der Weiterveräusserung zu regeln. Dies gründet insbesondere darin, dass der Gemeinderat als vollziehende Behörde

in der Lage sein soll, Ausführungsbestimmungen entsprechend dem gegenwärtigen Bedürfnis zu erlassen und diese bei Bedarf allenfalls anzupassen.
Der Gemeinderat schlägt vor, Weiterveräusserungen in der Regel öffentlich auszuschreiben. Dies gründet darin, dass es in Ausnahmefällen möglich sein muss, die Weiterveräusserung ohne eine öffentliche Ausschreibung vorzunehmen. Dies kann bspw. der Fall sein, wenn eine Weiterveräusserung dringlich vorzunehmen und ein passender Käufer bereits vorhanden ist, der die betreffende Liegenschaft zu den vorgelegten Bedingungen zu übernehmen bereit ist. Damit soll insbesondere in Fällen von Dringlichkeit ein langwieriges Verfahren mit öffentlicher Ausschreibung vermieden werden können, um eine möglichst rasche Bebauung sicherstellen zu können. Somit muss es dem Gemeinderat möglich sein, in begründeten Ausnahmefällen von der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung abweichen zu können.
Unabhängig von vorigen Ausführungen ist der Gemeinderat bestrebt, im Rahmen der Ausführungsbestimmungen transparente Regeln zu erlassen, welche für alle Kaufinteressenten gleichermassen gelten.

Zu Antrag 5
Der Antragsteller beantragt weiter, die Weiterveräusserung zum Selbstkostenpreis als Regelfall in Art. 4 Abs. 7 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd vorzusehen.
Dem Antragsteller ist zuzustimmen, dass es Ausnahmefälle geben kann, wo der Verkauf zum Selbstkostenpreis zuzüglich Zuschläge nicht möglich ist. Damit auch in solchen Fällen die Weiterveräusserung und die Nutzbarmachung des Baulandes sichergestellt ist, ist Art. 4 Abs. 7 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd entsprechend dem Vorbringen des Antragstellers mit "in der Regel" zu ergänzen.

Zu Antrag 6
Der Antragsteller beantragt auch mit seinem Antrag 6, eine Regelung zum Weiterveräusserungsverfahren ins Baureglement aufzunehmen.
Wie bereits vorstehend ausgeführt, soll dem Gemeinderat die Kompetenz zukommen, Ausführungsbestimmungen zu erlassen und diese bei Bedarf an geänderte Verhältnisse anzupassen.
Bereits heute verfügt die Gemeinde Glarus Süd über eine Baulanddatenbank, worin zu kaufendes Bauland verzeichnet ist. Die vom Antragsteller beantragte Ergänzung des Entwurfes des Baureglementes ist somit bereits heute umgesetzt, eine gesetzliche Grundlage ist entsprechend nicht nötig.
Aus Art. 4 Abs. 6 des Entwurfes des Baureglementes Glarus Süd ergibt sich bereits die Regel, dass Weiterveräusserungen öffentlich auszuschreiben sind. Weitere Ausführungsbestimmungen sind im Übrigen vom Gemeinderat zu erlassen.

Zu Antrag 7
Der Antragsteller möchte die Festlegung der Kriterien und die Regelung des Verfahrens zur Wiederveräusserung in die Kompetenz der Gemeindeversammlung stellen.
Der Gemeinderat ist hingegen der Ansicht, dass er als fachkompetente Behörde in der Lage ist, das passende Verfahren sowie auch die Zuschlagskriterien rechtsgleich für alle festzusetzen. Insbesondere kommt dem Gemeinderat die Aufgabe zu, Art. 4 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd gemeindeintern umzusetzen (vgl. Art. 4 Abs. 7 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd). Entsprechend erhält der Gemeinderat Einsicht

in die verschiedenen Fälle, in welchen Art. 4 des Entwurfs des Baureglementes angewendet worden ist. Damit ist für den Gemeinderat ersichtlich, welche Bedürfnisse bei der Weiterveräusserung zu beachten sind, überdies auch, wie das Verfahren bestmöglich zu gestalten ist. Schliesslich wird mit der Zuständigkeit des Gemeinderates zur Regelung des Verfahrens und der Festlegung der Kriterien der Veräusserung sichergestellt, dass allfällige benötigte Änderungen oder Anpassungen möglichst umgehend umgesetzt werden können.
Aus diesem Grunde beantragt der Gemeinderat, Art. 4 Abs. 9 Entwurf Baureglement Glarus Süd unverändert zuzustimmen.

Zu Antrag 8
Schliesslich beantragt der Antragsteller, den in der Gewerbezone zulässigen Wohnanteil flächenmässig zu begrenzen und ihn nur als in der Regel betriebszugehörig zu umschreiben.
Art. 20 Abs. 2 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd hält fest, dass der Wohnanteil insgesamt 25 % der gesamten auf dem Grundstück anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten darf. Dies zeigt, dass bereits eine flächenmässige Beschränkung des Wohnanteils im Baureglement enthalten ist. Aus diesem Grunde kann auf eine entsprechende Ergänzung von Art. 20 Abs. 1 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd verzichtet werden.
Die Gewerbezone ist primär für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Dies gründet insbesondere darin, dass Produktions- und Dienstleistungsbetriebe Immissionen verursachen können, welche mit den Bedürfnissen der Anwohner nur schwer vereinbar sind. Aus diesem Grunde ist in der Gewerbezone einzig betriebsgebundener Wohnraum zulässig, da in diesem Falle die Bewohner der Gewerbezone in der Regel durch ihre Arbeitstätigkeit die Immissionen verursachen. Mit der klaren Regelung, dass einzig betriebsgebundener Wohnraum in der Gewerbezone zulässig ist, kann der Trennung von Wohn- und nicht Wohngebiet Rechnung getragen werden. Überdies birgt die vom Antragsteller beantragte Änderung mit dem Hinweis "in der Regel" die Gefahr, dass keine klare Abgrenzung mehr möglich ist, wann ein Wohnanteil in der Gewerbezone zulässig sein soll, womit Rechtsunsicherheiten geschaffen werden. Somit ist an der in Art. 20 Abs. 1 Entwurf Baureglement vorhanden Formulierung festzuhalten.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.10 teilweise gutzuheissen und Art. 4 Abs. 7 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd folgendermassen abzuändern:
Art. 4 Abs. 7 neu:
Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeinderat zu. Er ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechtes und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt ***in der Regel*** *zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).*

Im Übrigen beantragt der Gemeinderat aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.10 abzulehnen und der Nutzungsplanung in diesen Punkten unverändert zuzustimmen.

2.11 Antrag Hans Rudolf Forrer, Adlenbach 46, 8775 Luchsingen, betreffend Art. 2 (Baubehörde), Art. 3 (Gestaltungskommission) und Art. 41 (Erlass und Änderung von Überbauungsplänen) Baureglement

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

1. Es sei Art. 2 des Baureglementes wie folgt anzupassen:
Abs. 1 soll lauten:
Baubehörde ist die Baukommission. Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Die Zuständigkeiten und Befugnisse der Kommissionen nach Art. 3 richten sich nach der Gemeindeordnung.

Abs. 2 soll neu lauten:
Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern; zwei Gemeinderäten, dem zuständigen Hauptabteilungsleiter sowie zwei externen Mitgliedern, welche für die Dauer von 4 Jahren durch die Gemeindeversammlung gewählt werden. Der Gemeinderat erlässt hierfür ein Reglement.

Die bisherigen Absätze verschieben sich um je eine Ziffer.

2. Es sei Art. 3 Abs. 2 des Baureglementes anzupassen und die Kompetenz zur Wahl der Gestaltungskommission der **Gemeindeversammlung** zuzuweisen.

3. Es sei Art. 41 Abs. 1 des Baureglementes anzupassen und die Kompetenz zum Erlass und zur Änderung von Überbauungsplänen der **Gemeindeversammlung** zuzuweisen.

Begründung des Antragstellers
Zu Antrag 1
Die Änderung des Gemeindeführungsmodells ist auf das Baureglement anzupassen. Das heutige Baureglement basiert auf der Annahme, dass es ein Departement Werke und Umwelt mit einer Dreierzusammensetzung gibt, was nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung vom 25. November 2016 zukünftig möglicherweise nicht mehr so ist. Für den Fall, dass sich das 7ner-Gemeinderatsmodell durchsetzt, ist eine neue Lösung für die Zusammensetzung der Baubehörde zu schaffen, damit nicht nur ein Gemeinderat alleine über alle Baugesuche entscheiden kann. Falls es beim 15er-Gemeinderat bleibt, besteht aus Sicht des Antragstellers kein Anpassungsbedarf.

Es soll daher eine Baukommission bestellt werden, welche sich aus zwei Gemeinderäten, bspw. aus den Vorstehern der Departemente Hochbau und Tiefbau, einem Hauptabteilungsleiter sowie zwei externen Mitgliedern, welche von der Gemeindeversammlung zu wählen sind, zusammensetzt. Durch die externen Mitglieder gelangt die Gemeinde Glarus Süd zu Fachwissen, welches sie sich ansonsten bei Dritten einkaufen müsste. Zudem wird dadurch das Blickfeld erweitert.

Zu Antrag 2
Gestaltungskommissionen agieren immer mehr als Baukommissionen und haben dadurch einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung einer Gemeinde. Die externen Mitglieder der Gestaltungskommission tragen allerdings keine politische Verantwortung. Die Wahl der Gestaltungskommission soll darum möglichst transparent erfolgen und dem höchsten kommunalen Gremium, der Gemeindeversammlung, obliegen.

Zu Antrag 3
Zurzeit obliegt die Genehmigung von Überbauungsplänen der Gemeindeversammlung. Aufgrund der sehr positiven Erfahrungen in den letzten Jahren gibt es keinen Anlass davon abzuweichen. Mit Sonderbauvorschriften können Bestimmungen des Baureglementes umgangen werden. Da für den Erlass des Baureglementes die Gemeindeversammlung zuständig ist, sollte dasselbe für Sonderbauvorschriften gelten. Dies erhöht sowohl die Transparenz als auch die Rechtsstaatlichkeit.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung

Art. 2 Entwurf Baureglement Glarus Süd

	Art. 2
Baubehörde, Bauverwaltung	1 Baubehörde ist das Departement Werke und Umwelt. Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Baureglements sowie die Anwendung der kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Die Zuständigkeiten und Befugnisse der Baubehörde und der Kommissionen nach Art. 3 richten sich nach der Gemeindeordnung.
	2 Die Gemeinde betreibt eine Bauverwaltung mit geeignetem Fachpersonal und geeigneter technischer Infrastruktur. Die Bauverwaltung ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung all ihr übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.
	3 Die Baubehörde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrollen usw. Dritten übertragen. Die entsprechenden Entscheidungskompetenzen verbleiben bei der Baubehörde.

Art. 3 Entwurf Baureglement Glarus Süd

	Art. 3
Kommissionen, Gestaltungskommission, Beratungen	1 Der Gemeinderat kann ständige oder nicht ständige Kommissionen in Bau- und Planungsfragen einsetzen.
	2 Die Gestaltungskommission ist eine ständige Kommission im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV). Das Departement Werke und Umwelt ist von Amtes wegen mit einer Person in der Kommission vertreten. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsperiode wie die Baubehörde gewählt. Ihr Aufgabenbereich richtet sich nach Art. 68 BauV i.V.m. Art. 46 BauR. Sie kann weitergehend beigezogen werden.

	3 Die Mitglieder der Gestaltungskommission können max. für zwei Amtsdauern gewählt werden, in begründeten Fällen kann die Benennung verlängert werden. Es können ständige Mitglieder bezeichnet werden, wobei diese nicht in der Mehrheit sein dürfen. Die Kontinuität ist bei der Erneuerung sicherzustellen.
	4 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Art. 41 Entwurf Baureglement Glarus Süd

	Art. 41
Zuständigkeit	1 Zuständig für den Erlass und die Änderung von Überbauungsplänen ist der Gemeinderat. Das Verfahren für den Erlass und die Änderung richtet sich nach Art. 24ff RBG.
	2 Für den Erlass und die Änderung von Baulinienplänen gelten die Bestimmungen von Abs. 1 sinngemäss.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag 1

Der Antrag ist aufgrund des Grundsatzbeschlusses der Gemeindeversammlung vom 25. November 2016 und der damit zusammenhängenden bevorstehenden Umstrukturierung der Verwaltungsorganisation der Gemeinde Glarus Süd grundsätzlich berechtigt. Der Gemeinderat ist allerdings der Ansicht, dass die vorgeschlagene Regelung verfrüht ist. Es ist abzuwarten, wie die bevorstehende Umstrukturierung der Verwaltungsorganisation der Gemeinde Glarus Süd umgesetzt wird. Dabei wird zu überprüfen sein, wie die Baubehörde zukünftig zusammengesetzt sein soll und ob allenfalls eine neue Baubehörde zu bestimmen ist. Solange jedoch das heutige 15er-Modell besteht, ist die bisherige Zusammensetzung der Baubehörde beizubehalten, zumal diese aus den letzten Jahren ihrer Tätigkeit als Baubehörde über fachkompetente Erfahrung verfügt.

Zu Antrag 2

Die Gestaltungskommission gibt nach Art. 68 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung Empfehlungen zuhanden der zuständigen Gemeindebehörde ab. Die politische Verantwortung wird letztlich durch die Baubehörde wahrgenommen. In diesem Sinne weist die Gestaltungskommission keine Entscheidkompetenz auf, daher muss sie aus Sicht des Gemeinderates auch keine politische Verantwortung tragen. Es ist daher sachgerechter, wenn die Gestaltungskommission durch die Baubehörde und nicht durch die Gemeindeversammlung eingesetzt wird, da die Baubehörde sicherstellen kann, dass fachlich kompetente Personen angefragt und in die Gestaltungskommission Einsitz nehmen können.

Zu Antrag 3

Der Überbauungsplan enthält in der Regel detaillierte oder auch projektbezogene Festlegungen bezüglich Bebauung und Gestaltung. Die Beurteilung solcher Inhalte ist Aufgabe der fachkompetenten Baubehörde, weshalb ein Erlass des Überbauungsplanes durch die Gemeindeversammlung aus Sicht des Gemeinderates nicht stufengerecht ist.

Auch beim Erlass des Überbauungsplanes durch den Gemeinderat behalten Personen, welche ein schutzwürdiges Interesse am Erlass des Überbauungsplanes aufweisen, ihr Einspracherecht (vgl. Art. 25 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes). Ausserdem wird in Art. 27a des Entwurfes zur Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes und damit im übergeordneten kantonalen Recht zukünftig die Kompetenz zum Erlass von Sondernutzungsplänen, wozu der Überbauungsplan gehört, dem Gemeinderat zugewiesen. Eine abweichende Regelung im kommunalen Recht widerspräche kantonalem Recht und wäre damit zukünftig unzulässig.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.11 abzulehnen.

2.12 Antrag Heinrich Schiesser-Gsell, Thuotenbergstrasse 28, 8784 Braunwald, betreffend Art. 4 (Sicherung Baulandverfügbarkeit) und Art. 39 (Überbauungspflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen) Baureglement

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
1. Art. 4 Baureglement ist ersatzlos zu streichen.

2. Art. 39 Baureglement ist an den Gemeinderat zurückzuweisen, ebenso die im Nutzungsplan aufgeführten Zonen mit Überbauungsplanpflicht.

Begründung des Antragstellers
Zu Antrag 1
Art. 4 widerspricht den Grundsätzen eines freiheitlichen Rechtsstaates. Die Gemeinde hat im privaten Bauhandel nichts verloren. Baulandbesitzer, welche ihr Land nicht gerade in den ersten Jahren verkaufen, tragen zur Streuung und zum Erhalt des Angebotes bei. Das heisst, dass auch noch in zwanzig Jahren Bauland zur Verfügung steht, ohne dass schon wieder eingezont werden muss. Ein grosses Problem in der Gemeinde Glarus Süd sind leerstehende und nicht mehr dem Zeitgeist entsprechende Bauten. Ein knappes Angebot an grüner Wiese trägt dazu bei, dass alte Häuser abgebrochen werden und neue wiederaufgebaut werden können. Angesichts der Bedeutungslosigkeit der dafür vorgesehenen Flächen und der nicht überbordenden Nachfrage nach Bauland in Glarus Süd kann auf diesen Artikel verzichtet werden.
Auch müsste mit der Einführung des Artikels ein neues Amt geschaffen werden, das den privaten Liegenschaftsmarkt überwacht, Preise vergleicht, säumige Eigentümer ermittelt, mit Enteignung droht und dies schlussendlich vollzieht. Damit wird der Verwaltungsapparat zusätzlich aufgebläht.

Zu Antrag 2
Diese Zone erweist sich als Teilenteignung. Damit werden die Rechte des Stimmbürgers ausgehebelt. Dass in dieser Zone auch bereits heute bebaute Parzellen von wenigen Aren Grundfläche einer Überbauungsplanpflicht unterliegen sollen, ist eine Kuriosität. Auch macht es keinen Sinn, die Hälfte davon aus der Bauzone zu werfen. Die ganze Angelegenheit steht sinnbildlich für neuen Bürokratismus. Es stellt ein Bubentrickli dar, wenn der Gemeinderat ohne Beschlussfassung der Gemeindeversammlung Umzonungen machen will. Wenn man auszonen will oder muss, hat dies nach rechtsstaatlichen Grundsätzen zu erfolgen. Das heisst, dass die Stimmberechtigten vom Gemeinderat orientiert werden müssen, welche Parzellen auszuzonen sind, selbstverständlich mit Darlegung der raumplanerischen und finanziellen Konsequenzen. Die Stimmberechtigten haben das Recht, an der Gemeindeversammlung darüber zu befinden.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung:
Art. 4 Baureglement Glarus Süd
(vgl. Antrag 2.10, Seite 31 und 32)

Art. 39 Baureglement Glarus Süd

	Art. 39
Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen	1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen sind die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Parzelle im Überbauungsplan festzulegen und entsprechende Baubereiche zu bezeichnen. Jedem Grundstück innerhalb des Überbauungsplanperimeters steht grundsätzlich mindestens ein Baustandort zu.
	2 Bauten und Anlagen werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Überbauungsplan bewilligt. Mit dem Überbauungsplan ist sicherzustellen, dass Bauten und Anlagen mittels Festlegung von Baubereichen an geeigneten Lagen räumlich konzentriert werden. Als geeignete Lagen gelten insbesondere bereits erschlossene oder an bereits überbaute Parzellen angrenzende Gebiete.
	3 Im Überbauungsplan sind die weiteren, nicht für die Bebauung, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung der Bauten erforderlichen Flächen zu bezeichnen. Diese Flächen müssen insgesamt mindestens 50% der bisherigen Bauzonenfläche innerhalb der Überbauungsplanperimeter umfassen und fallen nach Inkrafttreten des Überbauungsplans der Landwirtschaftszone zu. Der Rückfall erfolgt ohne weiteren Beschluss der Gemeindeversammlung.
	4 Die Überbauungspläne sind innert 5 Jahren nach Genehmigung der Überbauungsplanpflicht im Zonenplan von Amtes wegen zu erlassen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag 1

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz des Bundes ist die Gemeinde verpflichtet, Massnahmen zur Förderung der Baulandverfügbarkeit zu erlassen (vgl. Art. 15a Raumplanungsgesetz des Bundes). Im anlässlich der kommenden Landsgemeinde zu revidierenden Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus sind entsprechende Regeln enthalten. Mit Art. 4 des Entwurfes des Baureglementes kommt die Gemeinde Glarus Süd dem genannten Gesetzesauftrag nach.

Nach Art. 4 des Entwurfes des Baureglementes Glarus Süd sind die betroffenen Bauzonenflächen im Zonenplan zu bezeichnen. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt worden. Damit ist klar und transparent, welche Bauzonenflächen von der genannten Bestimmung betroffen sind. Zurzeit sind davon Neueinzonungen sowie grössere, zusammenhängende und unüberbaute Bauzonenflächen betroffen. Dies darum, weil die betroffenen Gebiete wichtig für die Entwicklung der Gemeinde Glarus Süd sind. Werden die betroffenen Bauzonenflächen für eine lange Zeitdauer gehortet, stehen diese den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insgesamt im Wege. Auch werden mit dem Beibehalten von Bauzonenflächen die Bauzonenreserven der Gemeinde hoch gehalten. Werden die Bauzonenreserven nicht reduziert und übersteigen sie den von Bundesrechts wegen vorgeschriebenen Bedarf von 15 Jahren, kann dies unter Umständen dazu führen, dass neue Einzonungen an strategisch wichtigen Bereichen nur noch erschwert möglich sind. Mit der vorgesehenen Regelung in Art. 4 des Entwurfes des Baureglementes verfügt die Gemeinde über ein Instrument, um die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mittelfristig einer Bebauung zuzuführen.

Zu Antrag 2

Die Gemeinde Glarus Süd weist eine massgeblich zu grosse Bauzonenreserve auf, welche

aufgrund des Raumplanungsrechts des Bundes zu reduzieren ist. Auch der Kanton Glarus hat im Rahmen der Vorprüfung die Gemeinde Glarus Süd darauf aufmerksam gemacht, dass sie ihre Bauzonenreserven verkleinern muss.
Die Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen hat zum Ziel, die vorhandenen Bauzonenreserven zu reduzieren. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, müssen alle Ortschaften der Gemeinde Glarus Süd einen Beitrag dazu leisten. Die Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen ist für grössere, zusammenhängende Bauzonenflächen geeignet, welche überdies gesamthaft gesehen nur gering überbaut sind. Es sind dies also Bauzonenbereiche, wo ein Potenzial an Rückzonungsflächen vorhanden ist. Die betroffenen Flächen lassen in der Regel eine Nutzungskonzentration zu, welche mit der Zuweisung von Baustandorten erreicht werden kann. Nicht bestimmt ist die Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmen-bedingungen hingegen für überbaute Liegenschaften, welche über keine grosse, nicht überbaute Liegenschaftsfläche verfügen. Dies gilt insbesondere für Bauzonenflächen im Siedlungsgebiet. Die Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmen-bedingungen ist vorwiegend in Braunwald eingesetzt worden. Dies darum, weil die vorhandenen Bauzonenbereiche in Braunwald sehr zersiedelt sind. Auch bestehen grössere Bauzonenflächen, welche nur vereinzelt mit Bauten überbaut sind. Aufgrund dieser besonderen räumlichen Verhältnisse hat sich gezeigt, dass die Reduktion der Bauzone in diesen noch wenig überbauten Gebieten vertiefte Abklärungen hinsichtlich der künftigen Anordnung der Bauten und der Erschliessung erfordern. Mit anderen Worten würde die Bestimmung von einzelnen Auszonungsflächen einer gewissen Willkür unterliegen, da ohne fundierte Abklärungen über die bauliche Entwicklung in diesen Gebieten (unter Berücksichtigung der Erschliessungssituation, Topografie, Anliegen und Bauabsichten der einzelnen Parzellenbesitzer etc.) die künftige Bauzonenabgrenzung kaum bestimmbar ist. Schliesslich sind auch bauplatzspezifische Festlegungen erforderlich. Diese erforderlichen Abklärungen zur Bebauung, Erschliessung und möglichen Bauland-umlegungen in den betroffenen Gebieten sind typische Aufgaben, welche im Rahmen eines Überbauungsplanes zu klären sind. Mit diesem Planungsinstrument ist auch die angemessene Mitwirkung und Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer gewährleistet.
Im Baureglement werden die grundsätzlichen Anordnungen festgelegt (vgl. Art. 39 Entwurf Baureglement). So steht jedem Grundstück grundsätzlich mindestens ein Baustandort zu, überdies wird festgelegt, dass ein mindestens 50 %iger Anteil der Bauzonenfläche in die Landwirtschaftszone zurückfällt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Mindestvorgaben bei allen, von der Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen betroffenen Liegenschaften gleich gelten, womit eine rechtsgleiche Behandlung sichergestellt wird. Gestützt auf die Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen kann insbesondere Braunwald einen verhältnismässigen und einzelfallgerechten Beitrag zur benötigten Reduktion der Baulandreserven beitragen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.12 abzulehnen.

2.13 Antrag Hans-Jörg Marti, Bahnhofstrasse 1, 8772 Nidfurn, betreffend Art. 9 (Ausnahmen), Art. 11 (Nachweis und Sicherung der haushälterischen Bodennutzung), 13 (Gebäudelänge) und Art. 32 (Weiler- und Erhaltungszonen) Baureglement

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

1. Es sei ein neuer Art. 9 mit folgendem Wortlaut ins Baureglement einzufügen (wobei sich die bestehenden Art. 9 ff. um jeweils eine Ziffer erhöhen):

Art. 9 neu Ausnahmen

1 Die Baubehörde kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren. Für den Erlass einer allfälligen Ausnahmebewilligung gelten die Voraussetzungen von Art. 60 RBG.

2 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer oder die Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der kantonalen Verwaltungsbehörde bei Ausnahmen, die auch kantonale Vorschriften betreffen.

2. Art. 11 Abs. 2 bis 4 Baureglement seien ersatzlos zu streichen.

3. In Art. 13 Baureglement sei die Gebäudelänge als Vorgabe ersatzlos zu streichen.

4. Es sei ein neuer Art. 32 mit folgendem Wortlaut ins Baureglement einzufügen (wobei sich die nachfolgenden Artikel um jeweils eine Ziffer erhöhen):

Art. 32 neu Weiler- und Erhaltungszonen

1 Weiler- und Erhaltungszonen bezwecken den Erhalt von Gebäuden und der Siedlungsstruktur von Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone und stellen weitere Zonen im Sinne von Art. 18 RPG und 33 RPV dar. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten.

2 Sie enthalten Gebiete mit einzelnen Gebäuden oder mehreren nahe beieinander-liegenden Häusern, die eine Einheit bilden und ausserhalb des Dorfzentrums einen fixen Punkt in der Landschaft darstellen.

3 In diesen Zonen dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut, in ihrer Nutzung geändert oder wieder aufgebaut werden. Untergeordnete Anbauten oder sinnvolle kleine Erweiterungen können im Interesse der Erhaltung historischer Bausubstanz bewilligt werden. Dabei muss die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie der ursprüngliche Charakter des Gebäudes oder des Weilers in den wesentlichen Zügen bewahrt bleiben. Störende frühere Eingriffe sind zu beseitigen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Dorfkernzone.

Begründung des Antragstellers
Zu Antrag 1
Da nicht alles in einem Gesetz geregelt werden kann, sind im Einzelfall begründete Ausnahmen sinnvoll und erwünscht und sowohl im Interesse der Gemeinde als auch der Bürger. Mit dem vorgeschlagenen Ausnahmeartikel behält die Gemeinde ihre Entscheidungskompetenz und kann sinnvolle Lösungen ermöglichen. Daraus ergibt sich ein Spielraum im Sinne einer massvollen, vernünftigen Bau- und Bodenpolitik.

Zu Antrag 2
Art. 11 Abs. 1 Baureglement gibt klar vor, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden soll, was genügend ist. Abs. 2 und 3 gehen zu weit und regeln bürokratisch, mit welchen Vorgaben dieses Ziel erreicht werden soll, während Abs. 4 wiederum Abs. 2 und 3 aufweicht und vermischt. Darum sind Abs. 2 bis 4 zu streichen.

Zu Antrag 3
Glarus Süd zeichnet sich durch eine Mischung kleinmassstäblicher Bauten (Privathäuser, alte Ställe etc.) und verschiedenen langen Baukörpern (Kosthäuser, Fabrikbauten) aus. Mit der Begrenzung der Gebäudelängen werden neue sinnvolle Lösungen verunmöglicht, welche den Charakter und die Ausprägung der entsprechenden Zone besser abbilden würden. Darum ist die maximale Gebäudelänge zu streichen.

Zu Antrag 4
Die Weilerzonen sind zwingend im Baureglement aufzunehmen. Glarus Süd ist geprägt von einzelnen Dörfern und einer Vielzahl kleinerer Weilersiedlungen, welche grossmehrheitlich der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Umbauten und sinnvolle Erweiterungen gestalten sich daher schwierig und einzelne alte Gebäude, welche für das Dorfbild wichtig sind, verfallen. Mit der Schaffung der Weilerzone kann diesem Negativtrend Einhalt geboten werden.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung
Art. 11 Entwurf Baureglement Glarus Süd

	Art. 11
Nachweis und Sicherung der haushälterischen Bodennutzung	1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
	2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben die Mindestausnutzung gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Bei grösseren Grundstücken, die in Etappen überbaut werden ist aufzuzeigen, wie diese Mindestnutzung im Endausbau erreicht werden kann.
	3 Der Baugesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, wie die Ziele und Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 erfüllt und sichergestellt werden. Bei Bauvorhaben in Zonen ohne festgelegte Mindestausnützung, gelten die Grundsätze nach Abs. 1 und 2 sinngemäss.

4 Erfüllt ein Bauvorhaben die Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung nicht, trifft die Baubehörde geeignete Massnahmen wie:

- Auflagen in der Baubewilligung (z.B. betreffend Erschliessung oder Nutzung von Restflächen)
- Zurückweisung des Baugesuchs zur Überarbeitung
- Einleitung einer Sondernutzungsplanung

Art. 13 Entwurf Baureglement Glarus Süd (Zonenschema)

	Zone	Min. AZ	Max. AZ	Max. traufseitige Fassaden-höhe [1]	Max. Gesamt-höhe	Max. Vollge-schosse [2]	Max. Gebäude-länge	Empfind-lichkeits-stufe
DK A	Dorfkernzone A	-	-	13.50 m	-	4	30.00 m	III
DK B	Dorfkernzone B	-	-	10.00 m	-	3	25.00 m	III
DK C	Dorfkernzone C	-	-	7.00 m	-	2	18.00 m	III
W3	Wohnzone 3	0.60	1.00	10.00 m	-	3	25.00 m	II
W2a	Wohnzone 2A	0.50	0.70	7.50 m	-	2	18.00 m	II
W2b	Wohnzone 2B	**0.40**	**0.55**	**7.00 m**	-	**2**	**15.00 m**	**II**
WS	Spezialzone Wohnen							
FZ	Ferienhauszone							
VZ	Villenzone	Art. 17 BauR						II
MWA 3	Mischzone Wohnen und Arbeiten 3	0.65	1.00	10.0 m	-	3	25.00 m	III
MWA 2	Mischzone Wohnen und Arbeiten 2	0.50	0.60	7.50 m	-	2	18.00 m	III
ZI	Mischzone Industrieareal	–	–	-	18.00 m	-	-	III
HZ	Hotelzone	-	1.50	20.00 m [4]	-	-	-	II
GZ	Gewerbezone	0.60	1.20	-	12.00 m	-	-	III
A	Arbeitszone	–	–	20.00 m	20.00 m	-	-	IV
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen[3]	–	–	-		-	-	II / III

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag 1

Der Antragsteller möchte einen neuen Art. 9 ins Baureglement aufnehmen, damit die Baubehörde die Möglichkeit erhält, Ausnahmen von den geltenden Vorschriften zu gewähren.

Nach Ansicht des Gemeinderates steht der Baubehörde die Kompetenz zum Erlass von Ausnahmebewilligungen gestützt auf das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz auch heute schon zu (vgl. Art. 60 Raumentwicklungs- und Baugesetz). Um dies auch im Baureglement ersichtlich zu machen, kann ein neuer Artikel 9 ins Baureglement aufgenommen werden. Damit keine schwierigen Abgrenzungsfragen zwischen der kantonalen Bestimmung betreffend die Erteilung einer Ausnahmebewilligung und einer allfällig widersprechenden kommunalen Bestimmung im Baureglement entstehen, wird darauf verzichtet, die Voraussetzungen für das Erteilen einer Ausnahmebewilligung im Baureglement zu umschreiben. Stattdessen ist auf das jeweils geltende kantonale Recht zu verweisen.

Zu Antrag 2

Der Antragsteller möchte Art. 11 Abs. 2 bis 4 des Entwurfes des Baureglementes ersatzlos streichen.

Die in Artikel 13 des Entwurfs des Baureglementes enthaltenen Bestimmungen zur Mindestausnützung dienen der Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung. Dies stellt eine klare Vorgabe und Zielsetzung des Bundesrechtes dar (vgl. Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung), welche mit Art. 11 und 13 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd umgesetzt werden soll. Mit der genannten Bestimmung soll insbesondere eine bodensparende Bauweise sowie eine optimale Ausnützung der bestehenden Bauzonenflächen erreicht werden.

In Art. 13 des Entwurfs des Baureglementes werden die Mindestausnutzungen umschrieben. Diese Regelungen werden mit Art. 11 Baureglement konkretisiert. Insbesondere wird darin geregelt, wie die Mindestausnutzung umzusetzen ist. Auch wird festgehalten, wie vorzugehen ist, wenn die Anforderungen an die haushälterische Bodennutzung nicht erfüllt werden. Art. 11 Abs. 2 bis 4 des Entwurfes des Baureglementes gibt der Baubehörde die Möglichkeit, die Einhaltung der von Bundesrechts wegen vorgeschriebenen haushälterischen Bodennutzung zu überprüfen und umzusetzen. Aus diesen Gründen kann auf eine ersatzlose Streichung von Art. 11 Abs. 2 bis 4 nicht verzichtet werden.

Zu Antrag 3

Der Antragsteller möchte die Gebäudelänge aus dem Baureglement streichen.

Im Baureglement ist durch die Festlegung von Ausnützungsziffern, Höhenbegrenzungen, Geschosszahl wie auch durch die Gebäudelänge das Mass der in der jeweiligen Zone zulässigen Nutzung genügend zu bestimmen. Die Gebäudelänge bildet ein wichtiges Mass für die Bestimmung der zulässigen Gebäudedimensionen. Auch gewährleistet die vorgesehene Bestimmung der Gebäudelänge eine angemessene Berücksichtigung von nachbarschaftlichen Interessen. Denn aufgrund der festgelegten Gebäudelänge sind die möglichen Gebäudedimensionen auf dem nachbarlichen Grundstück jederzeit feststellbar. Es wird im Baureglement klar geregelt, welche Gebäudelänge in der

betreffenden Zone zulässig ist. Sollte die Gebäudelänge nicht im Baureglement festgelegt werden, ist ungewiss, was für Bauten erstellt werden können. Dies kann zum einen zu unbefriedigenden baulichen Situationen in der Nachbarschaft führen (bspw. fehlende Durchblicke, keine Sichtdurchlässigkeiten etc.), zum anderen können Rechtsunsicherheiten entstehen.

Das ersatzlose Streichen der Gebäudelänge kann bei grossen Bauvorhaben Vorteile für einzelne Bauherren bieten. Davon benachteiligt sind aber die umliegenden Nachbarn und Gemeindeeinwohner, da diese die umzusetzenden grossen Bauten, ohne deren mögliche Grösse voraussehen zu können, widerspruchslos hinnehmen müssen.

Erhöhte Gebäudelängen sind beim Zusammenbau von Gebäuden (Doppel- und Reihenhäuser) nach dem vorliegenden Entwurfs des Baureglementes möglich (vgl. Art. 43 Abs. 2 Entwurf Baureglement). Auch ist es möglich, im Zusammenhang mit dem Erlass eines Überbauungsplanes den Zusammenbau von mehreren Baukörpern nach architektonischen Kriterien frei festzulegen (vgl. Art. 40 Abs. 1 Ziff. 2 Entwurf Baureglement). Wird ein Überbauungsplan erlassen, worin erhöhte Gebäudelängen vorgesehen sind, ist dieser öffentlich aufzulegen. Jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweist, kann gegen den Erlass des Überbauungsplanes Einsprache erheben (vgl. Art. 25 und 26 Raumentwicklungs- und Baugesetz). Damit steht den vom Bauvorhaben Betroffenen ein Mitspracherecht zu. Sollte hingegen die Gebäudelänge ersatzlos aus dem Baureglement gestrichen werden, kann eine beliebige Gebäudelänge von Bauherren gewählt werden, ohne dass dies einer speziellen Anzeige oder Bewilligung bedürfte.

Aus diesem Grunde beantragt der Gemeinderat, die Festsetzung der Gebäudelänge im Baureglement beizubehalten.

Zu Antrag 4

Der Antragsteller beantragt die Einführung einer Weiler- und Erhaltungszone im Baureglement. In der kantonalen Bauverordnung ist vorgesehen, dass Weiler- und Erhaltungszonen zulässig sind, wenn sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind (vgl. Art. 15 Bauverordnung). Im kantonalen Richtplan sind keine Weiler- und Erhaltungszonen vorgesehen. Da die entsprechende Grundlage im kantonalen Richtplan fehlt, kann die Gemeinde ebenfalls keine Weiler- und Erhaltungszonen ausscheiden. Darauf hat auch das kantonale Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung hingewiesen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.13 teilweise gutzuheissen und folgenden Art. 9 in das Baureglement aufzunehmen, wobei sich die nachfolgende Artikelnummerierung um jeweils eine Ziffer erhöhen:

Art. 9 Ausnahmen

Die Voraussetzungen für das Bewilligen von Ausnahmen von kantonalen und kommunalen Vorschriften richten sich nach Art. 60 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes.

Im Übrigen beantragt der Gemeinderat aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.13 abzulehnen und der Nutzungsplanung in diesen Punkten unverändert zuzustimmen.

2.14 Antrag Gabriel Weber, Dorfstrasse 37, 8773 Haslen, betreffend Art. 13 Baureglement (Mindestausnutzung)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

In Art. 13 Entwurf Baureglement werden im Zonenschema minimale Ausnützungsziffern festgelegt. Die vom Gemeinderat vorgeschlagenen Werte sind um 0.1 zu reduzieren.

Begründung des Antragstellers
Nach Art. 11 Abs. 2 Baureglement werden alle Neubauten und wesentliche Änderungen an bereits bestehenden Bauten der Pflicht zur Mindestausnutzung unterstellt. Damit bezieht sich die Mindestausnutzung nicht nur auf Neueinzonungen. Diese Mindestausnutzung ist für bestehende Bauten aber oft unzumutbar und wird sanierungswilligen Grund-eigentümern eine Projektidee zumindest massiv erschweren oder sogar verunmöglichen.

Bei der in meinem Eigentum stehenden Parzelle Nr. 454 im Grundbuch Haslen erstellten wir 1990 einen Anbau. Nur mit Mühe konnte die maximale Ausnützung von 0.3 eingehalten werden. Es mussten sogar die beiden Garagenparzellen Nrn. 456 und 442 hinzugerechnet werden. Dieser Anbau war eine wesentliche Erweiterung der Wohnfläche um ca. 20 %. Gemäss dem vorliegenden Baureglement mit einer minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 hätte diese wesentliche Erweiterung eine von 32 m^2 auf ca. 87 m^2 vergrösserte Fläche bedeutet. Die räumliche Situation mit so einer massiven Mindestausnutzung hätte das damalige Projekt verunmöglicht, ausser das Haus wäre abgebrochen und neu aufgebaut worden.

Solch historisch gewachsene Situationen werden für bestehende Bauten noch öfters anzutreffen sein. Sollte argumentiert werden, der Begriff der wesentlichen Änderungen werde "mit Augenmass angewandt" oder "man entscheide von Fall zu Fall", kann man den Artikel gleich streichen. Überdies hängt Augenmass von der Besetzung der Ämter und Behörden ab, was der Rechtssicherheit nicht förderlich ist.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Art. 13 Entwurf Baureglement Glarus Süd
(Zonenschema, vgl. Antrag 2.13 Seite 46)

Stellungnahme des Gemeinderates
Die in Artikel 13 des Entwurfs des Baureglementes enthaltenen Bestimmungen zur Mindestausnützung dienen der Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung. Dies stellt eine klare Vorgabe und Zielsetzung des Bundesrechts dar (vgl. Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung), welche mit Art. 11 und 13 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd umgesetzt werden soll. Mit der genannten Bestimmung soll insbesondere eine bodensparende Bauweise sowie eine optimale Ausnützung der bestehenden Bauzonenflächen erreicht werden.

Die Ausführungen betreffend Mindestausnutzung beziehen sich in erster Linie auf Neubauten bzw. Ersatzneubauten sowie wesentlichen Erweiterungen (vgl. Art. 11 Abs. 2 Entwurf Baureglement). Bei grösseren Grundstücken sind Neubauten beispielsweise so anzuordnen, dass eine spätere Bebauung mit einem zweiten Gebäude möglich ist. Der Nachweis dafür ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Soweit bauliche Änderungen keine zusätzliche Bodenfläche beanspruchen (bspw. Aufstockungen), unterliegen diese den Regelungen betreffend Mindestausnutzung nicht. Erweiterungen von bestehenden Bauten unterliegen der Bestimmung nur insofern, als durch diese eine optimale Bodennutzung der Parzelle nicht verunmöglicht wird. So soll bspw. ein geplanter (ungünstig positionierter) Anbau nicht dazu führen, dass ein Grundstück mit zwei möglichen Bauplätzen aufgrund des Anbaus nicht mehr mit einem zweiten Gebäude überbaut werden kann. Ein Anbau soll nach Möglichkeit so angeordnet werden, dass der Rest der Parzelle noch nutzbar bleibt. Um einer konkreten Situation gerecht zu werden, sind geplante Erweiterungen daher anhand der im Einzelfall vorliegenden örtlichen Gegebenheiten zu beurteilen. Es ist daher nicht zweckmässig, ein fixes Mass vorzugeben, wann eine "wesentliche Erweiterung" gemäss Art. 11 Abs. 2 Entwurf Baureglement gegeben ist.

Die beantragte Reduktion der Mindestausnützung widerspricht der Zielsetzung einer haushälterischen Bodennutzung, weshalb aus Sicht des Gemeinderates keine Reduktion der Mindestausnutzung vorzunehmen ist.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.14 abzulehnen.

2.15 Antrag Gabriel Weber, Dorfstrasse 137, 8773 Haslen, betreffend Art. 55 Baureglement (Anzahl Pflichtparkplätze)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Die Anzahl der Pflichtparkplätze nach Art. 55 des Baureglementes sei im Anhang 3 des Baureglementes an mindestens einem Beispiel zu erläutern.

Begründung des Antragstellers

Art. 51 Abs. 1 (recte Art. 55 Abs. 1) des Baureglementes verweist hinsichtlich der Anzahl Pflichtparkplätze auf Art. 71 der Bauverordnung. Diese Bestimmung verweist wiederum auf die jeweils gültige SN-Norm. Nachdem man herausgefunden hat, welche SN-Norm konkret massgebend ist, wird man aufgefordert, CHF 78.90 zu bezahlen, um die SN-Norm (24 Seiten) zur Kenntnis zu erhalten. Dies ist nicht bürgerfreundlich. Es soll dem Grundeigentümer ermöglicht werden, sich selber ein grobes Bild über die Auswirkungen einer Projektidee machen zu können.

Stellungnahme des Gemeinderates

Massgebend für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze ist die kantonale Bauverordnung (vgl. Art. 55 des Entwurfs des Baureglementes). Die Gemeinde verfügt nicht über die Kompetenz, diese Regelung im Rahmen des Baureglementes abzuändern. Mit einem Verweis auf das kantonale Recht ist sichergestellt, dass allfällige Änderungen im kantonalen Recht auch auf kommunaler Ebene Geltung erlangen. Eine Erläuterung im Anhang des Baureglementes gestützt auf die geltende Bauverordnung hätte zur Folge, dass bei einer Änderung der kantonalen Bauverordnung oder aber der einschlägigen SN-Norm, das Baureglement entsprechend angepasst werden müsste. Daher ist eine solche Regelung nicht zweckmässig. Die Baubehörde sieht jedoch im Sinne einer Hilfestellung vor, ein Merkblatt zu erstellen, welches die wesentlichen kantonalen Vorgaben hinsichtlich der Anzahl Pflichtparkplätze zusammenfasst. Das entsprechende Merkblatt soll auf der Homepage der Gemeinde Glarus Süd aufgeschaltet werden. Damit erhalten die Grundeigentümer die Möglichkeit, sich ein Bild über die Auswirkungen einer Projektidee zu machen, womit dem Anliegen des Antragsstellers genügend Rechnung getragen ist.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den Antrag 2.15 abzulehnen.

2.16 Antrag Karl Stadler, Niederrüti 51, 8762 Schwändi, betreffend Baureglement (Schlussbestimmung zu den Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes sowie Gebäude und Objekte des Ortsbildschutzes)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Im Baureglement wird bei 8. Schlussbestimmungen folgender Artikel neu eingefügt:
Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes sowie Gebäude und Objekte des Ortsbildschutzes, die in den Ortsplanungen (Zonenpläne und Bauordnungen) der alten Gemeinden als geschützt aufgeführt sind, werden integral im bisherigen Schutzstatus in die Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Süd übernommen, bis das 2. Paket der Gesamtrevision Nutzungsplanung rechtskräftig verabschiedet ist.

Begründung des Antragstellers
Das Vorgehen des Gemeinderates, den Nutzungsplanungsprozess in zwei Pakete aufzuteilen, können wir verstehen, auch wenn dagegen Vorbehalte bestehen. Den Grossteil der Schutzbestimmungen hat die Gemeinde Glarus Süd in den zweiten Teil des Ortsplanungsprozesses verlegt. Die bisherigen Bestimmungen der alten Gemeinden sollen weiter gelten, bis das 2. Paket verabschiedet ist, was der Gemeinderat versichert hat. Leider wird dies im 1. Teil des Memorials nicht erwähnt und auch nicht rechtskräftig festgelegt. Hingegen werden in Art. 65 Baureglement alle bisherigen Bauordnungen aufgehoben. Ein Teil der bisherigen Schutzobjekte und -bestimmungen sind in die vorliegende Nutzungsplanung übernommen worden, andere aber nicht. Um zu verhindern, dass es eine rechtsfreie bzw. ungeschützte Zwischenperiode bis zum Erlass des zweiten Paketes gibt, sollen alle nach den bisherigen Ortsplanungen schützenwerten Objekte weiterhin den gleichen Schutzstatus innehaben.

Gleichzeitig wird der Gemeinderat aufgefordert, die Arbeiten am 2. Paket unverzüglich aufzunehmen und sobald wie möglich der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Stellungnahme des Gemeinderates
Aus dem Bericht der Vorprüfung des kantonalen Departements Bau und Umwelt hat sich ergeben, dass die bestehenden rechtskräftigen Naturschutzzonen und Schutzobjekte rechtlich zu sichern sind. Aus diesem Grunde sind in den Zonenplänen die rechtskräftig bestehenden Naturschutzzonen übernommen werden. Damit ist sichergestellt, dass die Schutzbedürftigkeit der bestehenden Naturschutzzonen beibehalten und in den Zonenplänen ausgewiesen ist. Eine Übergangsbestimmung betreffend die Naturschutzzonen ist daher nicht nötig.

Hingegen sind in verschiedenen Zonenplänen bzw. Bauordnungen Schutzobjekte aufgeführt, welche nicht vollumfänglich Eingang in den vorliegenden Entwurf der Zonenpläne gefunden haben. Um sicherzustellen, dass deren Unterschutzstellung bis zur Überprüfung deren Schutzbedürftigkeit im Rahmen des 2. Paketes der Nutzungsplanung nicht verloren geht, ist eine Übergangsbestimmung in das Baureglement aufzunehmen.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.16 teilweise gutzuheissen und folgende Übergangsbestimmung in das Baureglement aufzunehmen:

Art. 65 Übergangsbestimmung
Objekte des Naturschutzes sowie Gebäude und Objekte des Ortsbildschutzes, welche zurzeit des Inkrafttretens des vorliegenden Baureglementes in den Ortsplanungen (Zonenpläne und Bauordnungen sowie Baureglement) von Betschwanden, Braunwald, Elm, Engi, Haslen, Linthal, Luchsingen, Matt, Mitlödi, Rüti, Schwändi, Schwanden und Sool aufgeführt sind, werden integral im bisherigen Schutzstatus in die Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Süd übernommen, bis das 2. Paket der Gesamtrevision Nutzungsplanung rechtskräftig verabschiedet worden ist.

Im Übrigen beantragt der Gemeinderat aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.16 abzulehnen und der Nutzungsplanung in diesen Punkten unverändert zuzustimmen.

2.17 Antrag Hans Blumer-Vital, Im Thon 29, 8762 Schwanden, betreffend Mehrwertabgabe

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Baulandbesitzer, deren Parzellen neu in die "Zone für künftige bauliche Nutzung" (Nichtbauzone) abgewertet werden, sollen bei einer zukünftigen Wiedereinzonung und Verkauf an Dritte der Gemeinde keine Mehrwertabschöpfung zahlen müssen, was dem Parzellenbesitzer schriftlich zugesichert wird.

Begründung des Antragstellers
Bei der Umzonung von Bauland anlässlich der Gesamtrevision Nutzungsplanung wird privates Bauland entwertet. Es ist daher ungerecht, bei einer späteren Wiedereinzonung eine Mehrwertabgabe zu verlangen.

Stellungnahme des Gemeinderates
Die Gemeinde Glarus Süd weist eine massgeblich zu grosse Bauzonenreserve auf, welche aufgrund des Raumplanungsrechtes des Bundes zu reduzieren ist. Beschränkungen des Grundeigentums, welche sich aus dem Raumentwicklungs- und Baugesetz oder aus dem Zonenplan ergeben, begründen grundsätzlich keinen Anspruch auf Schadenersatz (Art. 43 Abs. 1 Raumentwicklungs- und Baugesetz). Über die Frage, ob Beschränkungen des Eigentums einer Enteignung gleichkommen, entscheidet der Regierungsrat in einem separaten Verfahren (Art. 43 Abs. 3 Raumentwicklungs- und Baugesetz i.V.m. EGZGB).

Die Pflicht zur Leistung einer Mehrwertabgabe als Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ergibt sich hingegen aus Art. 5 des Raumplanungsgesetzes des Bundes. Der Mehrwertabschöpfung unterliegen sämtliche Planungsvorteile, insbesondere Einzonungen. Eine Ausnahmebestimmung bezüglich vormals einer Bauzone zugewiesener Parzellen besteht im Bundesrecht nicht, weshalb der vorliegende Antrag 2.17 mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbar und somit bundesrechtswidrig ist. Aus diesem Grunde ist an der vorliegenden Nutzungsplanung unverändert zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den Antrag 2.17 abzulehnen.

2.18 Antrag Stefan Schiesser, Mur 1, 8783 Linthal; Peter Stüssi, Durnägeli 1, 8782 Rüti; André Siegenthaler, Gfell 3, 8765 Engi; Jakob Hefti, Allmeind 1, 8775 Luchsingen; Thomas Hefti, Hauptstrasse 9, 8777 Diesbach; Thomas Elmer, Sandbühl 1, 8767 Elm, Fritz Hefti, Hauptstrasse 71, 8772 Nidfurn; Christoph Marti, Hinter Stalden, 8766 Matt; Peter Rhyner, Sandgasse 3, 8767 Elm; Ruedi Elmer-Schneider, Obmoos, 8767 Elm; Reto Glarner, Adlenbach 44, 8775 Luchsingen; Paul Rhyner, Meissenboden 4, 8767 Elm; Hansruedi Zweifel, Auenstrasse 9, 8783 Linthal; Hansheiri Zimmermann, Zährütistrasse 3, 8756 Mitlödi, betreffend Ausscheidung Gewässerraum

Die Antragsteller haben folgenden Antrag eingereicht:

1. Es sei der gesamte Nutzungsplan zurückzuweisen.
2. Die Ausscheidung des Gewässerraumes habe nur innerhalb der Bauzone zu erfolgen. Die Landwirtschaftszone sei von den Beschlüssen auszunehmen.
3. Die Ausscheidung des Gewässerraumes für Revitalisierungsprojekte habe über den kantonalen Richtplan und nicht über den kommunalen Nutzungsplan zu erfolgen. Die Gemeinde Glarus Süd beantragte an der Landsgemeinde 2017 bei der Verabschiedung des kantonalen Baugesetzes eine entsprechende Änderung.
4. Für das 2. Paket des Nutzungsplanes, der Ausscheidung des Gewässerraumes in der Landwirtschaftszone, seien die betroffenen Landwirte von Beginn weg in den Prozess miteinzubeziehen. Die Gemeinde Glarus Süd beantragt bei Bund und Kanton finanzielle Unterstützung für diesen Prozess.

Begründung der Antragsteller
Zu Antrag 1

Die Ausscheidung des Gewässerraumes ist aus bäuerlicher Sicht nicht optimal erfolgt. Es ist bekannt, dass die Gemeinde den Gewässerraum ausscheiden muss, doch ist dabei nicht der ganze Spielraum ausgenutzt worden. Die Vorgaben des Kantons sind zu starr umgesetzt worden, obwohl die Gemeinde Spielraum gehabt hätte. Insbesondere wurde nicht das Gespräch mit der Landwirtschaft gesucht und eine grosse Chance vertan, Lösungen zu finden, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigten. Die Ausscheidung des Gewässerraumes hat partizipativ, praxisnah und einvernehmlich zu erfolgen.

Im Memorial wird unter Punkt 2.4.9 Schutz des Gewässerraumes ausdrücklich betont, dass die Ausscheidung des Gewässerraumes nur innerhalb des Siedlungsgebietes erfolgt. Die Festlegung des Gewässerraumes ausserhalb des Siedlungsgebiets soll im Rahmen des Paketes 2 erfolgen. Bei genauem Studium der Planunterlagen kann festgestellt werden, dass diese Aussage nicht stimmt, so zum Bsp. zwischen den Dörfern Luchsingen und Leuggelbach (vgl. Anhang 2). Weiter wird der Gewässerraum auch auf landwirtschaftlichem Boden ausgeschieden, wenn dieser an eine Bauzone grenzt (vgl. Anhang 1). Dies steht im klaren Widerspruch zum Memorial und es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb in einigen Fällen ein Gewässerraum in der Landwirtschaftszone festgelegt werden soll und wann nicht. Diese Differenz ist entgegen Treu und Glauben. Darum ist die gesamte Nutzungsplanung zurückzuweisen.

Für den Fall, dass der Antrag 1 abgewiesen oder zurückgezogen wird, werden die Anträge 2 bis 4 gestellt.

Zu Antrag 2

Wie im Memorial genannt, soll der Gewässerraum nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden. Darum kann an der Gemeindeversammlung keine Ausscheidung von Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone vorgenommen werden. Die Unterlagen und Informationen der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger müssen korrekt sein. Die Qualität der Unterlagen ist wegen der fehlenden Deckungsgleichheit zwischen dem Memorial und den Plänen mangelhaft und ungenügend.

Zu Antrag 3

Die freizuhaltende Fläche für Revitalisierungsprojekte über den eigentümerverbindlichen Nutzungsplan festzulegen, ist nicht zielführend. Dies verhindert bis zur Realisierung – mithin für mehrere Jahre, sofern das Projekt überhaupt verwirklicht wird – eine normale landwirtschaftliche Nutzung. Das eigentliche Anliegen ist aber, dass der Boden nicht überbaut wird, was am besten im kantonalen Richtplan behördenverbindlich festgeschrieben werden soll. Dadurch kann der Boden weiterhin wie bis anhin landwirtschaftlich genutzt werden und bleibt trotzdem frei, um ein Revitalisierungsprojekt zu gegebenem Zeitpunkt zu realisieren.

Zu Antrag 4

Die Erfahrung zeigt, dass das Einbeziehen der Direktbetroffenen immer das beste Resultat bringt, was auch im Sinne des Gesetzgebers ist und auch so vorgesehen ist. Im Wissen, dass Gesetze, die auf Bundesebene verabschiedet werden, für die ausführenden Behörden der Kantone und Gemeinden – und wie im vorliegenden Fall auch für Private – einen grossen Aufwand mit sich bringen, ist es möglich seitens der landwirtschaftlichen Strukturverbesserung solche sektorenübergreifende Prozesse möglichst zu begleiten.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Festlegung Gewässerraum

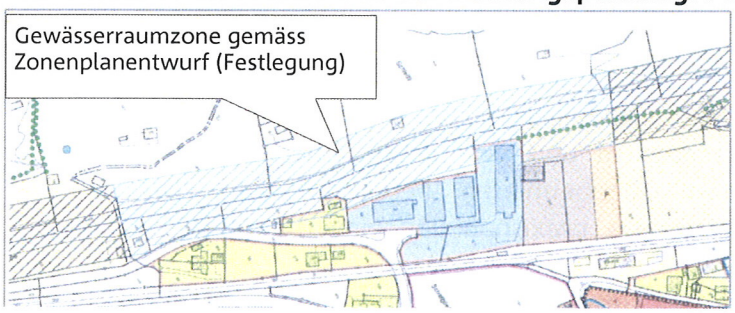


Abbildung 1: Anhang 1 des Antrags (Quelle Antragsteller)

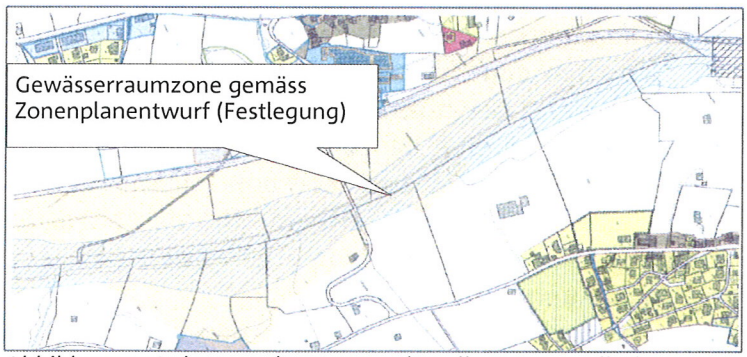


Abbildung 2: Anhang 2 des Antrags (Quelle Antragsteller)

Stellungnahme des Gemeinderates
Einleitende Bemerkung
Die Antragsteller begründen ihren Rückweisungsantrag mit der ihrer Ansicht nach nicht optimal erfolgten Ausscheidung des Gewässerraumes in der gesamten Nutzungsplanung. Weitere Ausführungen zu anderen Festlegungen in der Nutzungsplanung werden keine gemacht, insbesondere werden diesbezüglich keine Einwände erhoben oder Anträge gestellt. Gestützt darauf versteht der Gemeinderat den von den Antragstellern gestellten Rückweisungsantrag (Antrag 1) bezogen auf die gesamte Gewässerraumausscheidung. Die nachfolgende Stellungnahme des Gemeinderates bezieht sich somit auf die beantragte Rückweisung der gesamten Gewässerraumausscheidung.

Zu Antrag 1
Wie die Antragsteller richtig vorbringen, erfolgt die Ausscheidung des Gewässerraumes im vorliegenden Paket 1 nur im Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Siedlungsgebietes wird der Gewässerraum zwar bezeichnet, damit erfolgt jedoch im jetzigen Zeitpunkt noch keine Festlegung. Aus diesem Grunde ist der Gewässerraum in diesem Bereich als Hinweis in den Planungsunterlagen enthalten. Für dieses Vorgehen hat sich der Gemeinderat insbesondere darum entschieden, weil die Landwirtschaft verschiedentlich Bedenken betreffend die Bewirtschaftung des Gewässerraumes geäussert hatte.

Siedlungsgebiet ist überall dort gegeben, wo der festzulegende Gewässerraum an mindestens einer Uferseite Bauland betrifft, überdies bei ausgewiesenen Baulücken. Dies darum, weil der Gewässerraum grundsätzlich symmetrisch, d.h. auf beiden Uferseiten gleichermassen, ausgeschieden werden muss. Neben dem Siedlungsgebiet wird der Gewässerraum auch im Bereich der von der kantonalen Revitalisierungsplanung betroffenen Flächen ausgeschieden.

Das eben beschriebene Vorgehen des Gemeinderates bei der Gewässerraumausscheidung gründet darin, dass der Kanton gestützt auf das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und die Gewässerschutzverordnung des Bundesrates verpflichtet ist, den Gewässerraum bis Ende des Jahres 2018 entsprechend der im Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer festgeschriebenen Anordnungen auszuscheiden. Diese Ausscheidung des Gewässerraumes hat im Nutzungsplan zu erfolgen, da nur damit eine eigentümerverbindliche Wirkung erzielt werden kann.

Die von den Antragstellern erwähnte Ausscheidung des Gewässerraumes in Betschwanden (Anhang 1) betrifft Siedlungsgebiet, da auf einer Uferseite Bauland vom Gewässerraum betroffen ist. Die von den Antragstellern erwähnte Gewässer-raumausscheidung in Leuggelbach (Anhang 2) betrifft auf jeweils mindestens einer Uferseite Flächen, welche von der kantonalen Revitalisierungsplanung betroffen sind, weshalb ebenfalls eine Festlegung des Gewässerraumes erfolgt. Damit stehen die von den Antragstellern genannten Ausscheidungen des Gewässerraumes im Einklang mit den vom Gemeinderat gemachten Ausführungen, ein Widerspruch zum Memorial liegt nicht vor.

Damit beantragt der Gemeinderat, Antrag 1 abzuweisen und die Rückweisung des gesamten Nutzungsplanes abzulehnen.

Zu Antrag 2
Unter Antrag 1 wurde ausgeführt, dass der Gewässerraum im Siedlungsgebiet symmetrisch auszuscheiden ist. Ist auf mindestens einer Uferseite Bauland vom festzulegenden Gewässerraum betroffen, hat die Festlegung des Gewässerraumes im betreffenden Gebiet auf beiden Uferseiten zu erfolgen. Daher ist es richtig, dass auch Landwirtschaftsflächen als im Siedlungsgebiet gelegen gelten und damit von der Festlegung des Gewässerraumes betroffen sind. Dies gilt auch für Baulücken oder für Flächen, welche von der kantonalen Revitalisierungsplanung betroffen sind.

Damit beantragt der Gemeinderat, Antrag 2 abzuweisen und die vorgenommene Gewässerraumausscheidung zu bestätigen.

Zu Antrag 3
Eine eigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraumes kann nur über eine Festlegung im Zonenplan erfolgen. Der Richtplan begründet für Grundeigentümer weder Rechte noch Pflichten (vgl. Art. 12 Abs. 2 und Art. 17 Abs. 3 Raumentwicklungs- und Baugesetz). Aus diesem Grund sieht das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vor, dass die Gewässerraumausscheidung neben der Richtplanung auch in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist (Art. 36a Abs. 3 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer). Der Gemeinde wie auch dem Kanton kommt keine Kompetenz zu, diese in einem Bundesgesetz vorgesehene Anordnung mit eigenen Rechtsgrundlagen abzuändern. Daher ist der von den Antragstellern gemachte Vorschlag, zuhanden der Landsgemeinde einen Antrag zuhanden des kantonalen Baugesetzes zu stellen, weder zielführend noch umsetzbar.

Die Gemeinde ist verpflichtet, den Gewässerraum im Zonenplan bis spätestens Ende des Jahres 2018 auszuscheiden. Dieser Verpflichtung kommt der Gemeinderat im Rahmen des Paketes 1 im Siedlungsgebiet sowie im Bereich der von der kantonalen Revitalisierung betroffenen Flächen nach. Im Rahmen des Paketes 2 ist der Gemeinderat verpflichtet, den Gewässerraum auch in den übrigen Bereichen im Zonenplan festzulegen.

Aus diesem Grunde beantragt der Gemeinderat, Antrag 3 abzuweisen und die vorgenommene Gewässerraumausscheidung zu bestätigen.

Zu Antrag 4
Die Antragsteller bringen bereits Anliegen vor, welche das Paket 2 der Nutzungsplanung betreffen. Im Rahmen des vorliegenden Paketes 1 ist darauf grundsätzlich nicht weiter einzugehen. Dennoch kann der Gemeinderat festhalten, dass er im Rahmen des Paketes 2 vorsieht, die Betroffenen in geeigneter Weise miteinzubeziehen.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung im Bereich der Gewässerraumausscheidung unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.18 abzulehnen.

2.19 Antrag Kaspar Rhyner, Dorf 38, Suworow-Haus, 8767 Elm, betreffend Parzelle Nr. 1531 im Grundbuch Elm (Gandwald)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Es sei auf der Parzelle Nr. 1531, Grundbuch Elm, ein Bodenbezirk von ca. 1'800 m² in die Zone für touristische Einrichtungen nach Art. 25 Entwurf Baureglement Glarus Süd umzuwidmen.

Begründung des Antragstellers

Ich bin Eigentümer der Parzelle Nr. 1531 und der benachbarten Parzelle Nr. 1543. Beide Liegenschaften gehören heute zur Ferienhauszone in Elm. Beide Liegenschaften sollen nun ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Bauvorhaben werden damit praktisch verunmöglicht, denn jedes Bauvorhaben hätte ein aufwändiges und teures Verfahren für "Bauten ausserhalb der Bauzone" mit ungewissen Chancen zur Folge. Entlang der Parzelle Nr. 1531 führt der Schlittelweg der Sportbahnen Elm AG, der im Winter wie auch im Sommer von Touristen frequentiert wird. Die Gemeinde sollte hier den Spielraum offen halten, um im Bereich des Ferienhauses eine touristische Nutzung zonenkonform realisieren zu können. Primär anzustreben ist ein Verpflegungsbetrieb (Café oder Bergrestaurant) mit Terrasse für einen Zwischenhalt der Touristen, womit die Attraktivität der Tourismusregion Elm gesteigert werden kann.

Die Zone für touristische Einrichtungen bietet dafür den idealen Spielraum. Die Liegenschaft Nr. 1531 wird mit einer Wintersportzone überlagert, womit der vorliegende Antrag im Einklang mit den längerfristigen raumplanerischen Absichten der Gemeinde Glarus Süd und des Kantons steht. Es besteht kein Widerspruch zum Richtplan, da die Parzelle Nr. 1531 als touristisches Intensivgebiet ausgeschieden ist. Eine touristische Einrichtung würde der vom Richtplan erwünschten Konzentration von touristischen Bauten und Anlagen entsprechen und Synergien schaffen.

Zudem würde keine überflüssige Bauzonenreserve geschaffen werden, da die Zone für touristische Einrichtungen als Spezialzone gemäss den Vorgaben des Bundes in die Berechnung der Bauzonenreserve nicht miteinbezogen wird. Der Antrag bildet eine Chance für die Stärkung von Elm als Ausflugsziel für Touristen, dies im Hinblick auf ein starkes und dynamisches Konkurrenzumfeld anderer ausserkantonaler Ausflugsziele

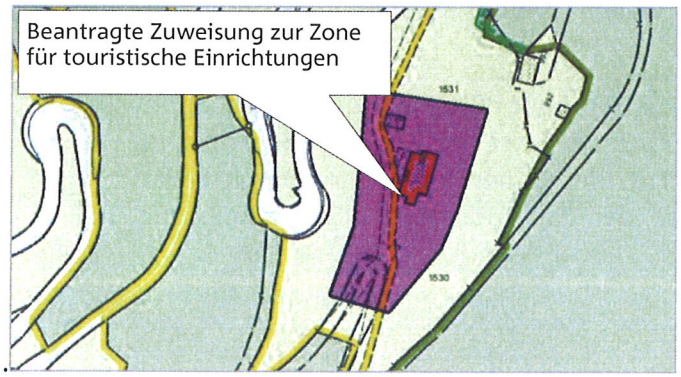


Abbildung 3: Beantragte Zuweisung Zone für touristische Einrichtungen (Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung
Gebiet Gandwald, Elm

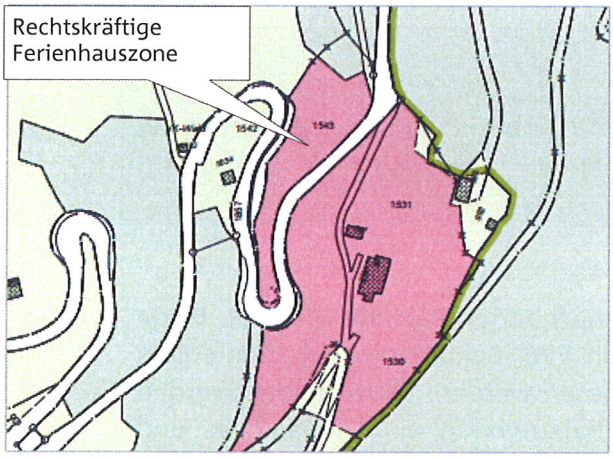


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan Elm rechtskräftig

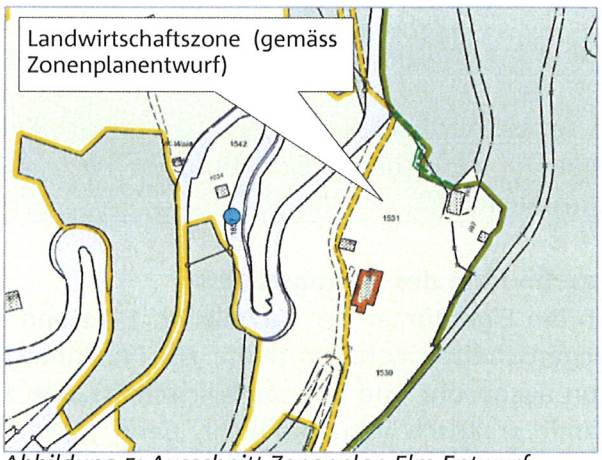


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan Elm Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates
Die Liegenschaften Nrn. 1531 und 1543 in Elm sind rechtskräftig der Ferienhauszone zugeteilt. Rund um die beiden Liegenschaften gehören die Parzellen, mit Ausnahme der Strasse, der Landwirtschaftszone bzw. der Forstwirtschaftszone Wald an. Eine solch kleine Bauzone, welche einzig aus den genannten zwei Liegenschaften besteht, ist gemäss heutigem Bundesrecht nicht mehr zulässig. Aus diesem Grunde ist im Entwurf des Zonenplanes Elm vorgesehen, die beiden Liegenschaften der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Der Antragsteller beantragt, einen Bodenbezirk von 1800 m² der Liegenschaft Nr. 1531, insbesondere im Bereich des bestehenden Hauses, der Zone für touristische Einrichtungen zuzuweisen.

Die Zone für touristische Einrichtungen ist bestimmt für touristische Bauten und Anlagen wie Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, welche sich im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen befinden (vgl. Art. 25 Entwurf Baureglement Glarus Süd). So ist bspw. die Zone für touristische Einrichtungen bei der Berg- und Talstation der Sportbahnen Elm vorgesehen, da sich dort neben der jeweiligen Berg- oder Talstation insbesondere auch verschiedene Bauten und Anlagen befinden, welche bereits touristischen Zwecken dienen.

Im Bereich der Liegenschaften Nrn. 1531 und 1543 ist weder eine Tal- oder Mittelstation noch eine Bergstation vorhanden. Aus diesem Grunde passt die Zone für touristische Einrichtungen für die Liegenschaft Nr. 1531 nicht, der Zonenzweck wird damit nicht erfüllt. Der Antrag ist daher abzulehnen und an der vollumfänglichen Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist festzuhalten.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.19 abzulehnen.

2.20 Antrag Werner Elmer-Giezendanner, Steinibach 2, 8767 Elm, betreffend Parzelle Nr. 1783 im Grundbuch Elm (Hinter-Auen)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Ich beantrage, die Ortsbildschutzzone und Umgebungsschutzzone unterhalb der Hauptstrasse auf der Parzelle Nr. 1783, Grundbuch Elm, nicht einzuführen.

Begründung des Antragstellers

Ich habe den landwirtschaftlichen Betrieb von meinen Eltern per 1. Januar 2017 übernommen und in absehbarer Zeit stehen grössere Veränderungen am Ökonomiegebäude an. Ausserhalb dieser Zone steht kein geeigneter Standort für die Weiterentwicklung meines Landwirtschaftsbetriebes zur Verfügung.

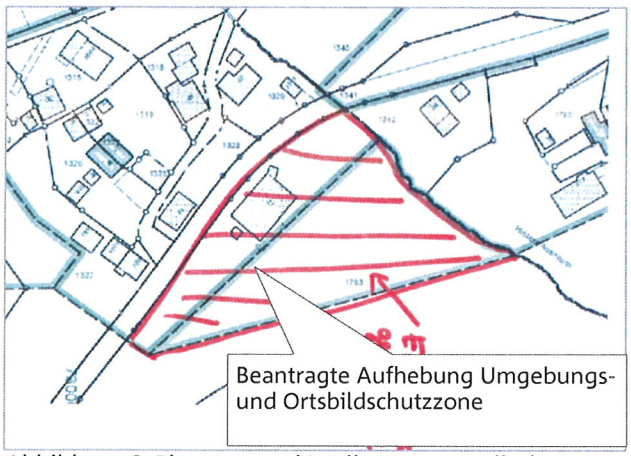


Abbildung 6: Plan Antrag (Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung

Gebiet Hinter-Auen, Elm

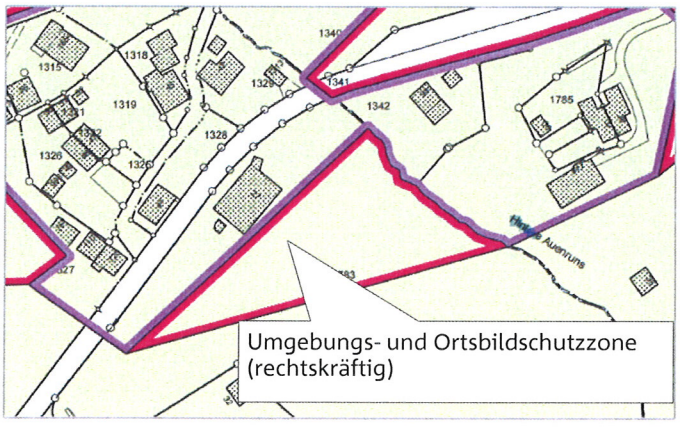


Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan Elm rechtskräftig

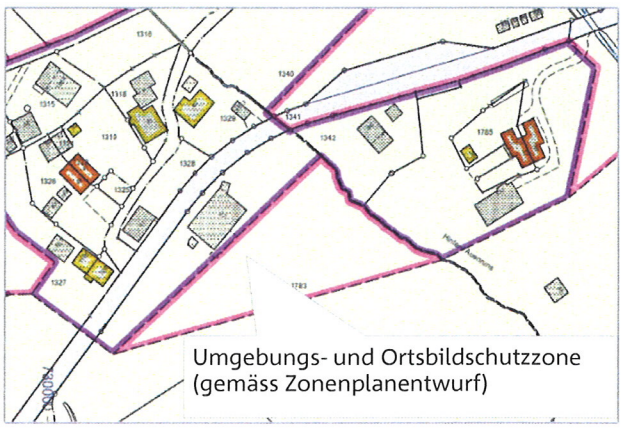


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan Elm Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates
Der betroffene Parzellenbereich ist bereits heute schon rechtskräftig der Umgebungsschutz- bzw. der Ortsbildschutzzone zugeteilt. Die Schutzwürdigkeit des betreffenden Gebietes ist ausgewiesen, weshalb diese auch weiterhin beizubehalten ist. Art. 37.2 des Entwurfs des Baureglementes Glarus Süd regelt die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone. Darin wird festgelegt, dass Neubauten und wesentliche Umbauten, sofern sie nicht in den Zuständigkeitsbereich der kantonalen Behörden fallen, von der Gestaltungskommission zu beurteilen sind. Gestützt auf die Beurteilung der Gestaltungskommission kann die Baubehörde Auflagen erlassen. Dies zeigt, dass Umbauten und Neubauten auch unter der Geltung der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone nach wie vor möglich sind. Es ist also davon auszugehen, dass aufgrund des Beibehaltens der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone eine Veränderung am Ökonomiegebäude nicht per se ausgeschlossen werden kann.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den Antrag 2.20 abzulehnen.

2.21 Antrag Esayas Rhyner, Obere Leinsiten 8, 8765 Engi, betreffend Parzelle Nr. 13 im Grundbuch Engi (Golfplatz Allmeind)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Die Zone für Sport und Extensiverholung auf der Parzelle Nr. 13 in Engi sei bis zur Grenze von Parzelle Nr. 12 in Engi zu erweitern.

Begründung des Antragstellers

Die eingezeichnete Grenze der Parzelle Nr. 13 stimmt nicht mit dem Grenzverlauf im bestehenden Pachtvertrag überein. Die eingezeichnete Grenze liegt deutlich neben der Grenze von Parzelle Nr. 12, welche sich in der Landwirtschaftszone befindet.

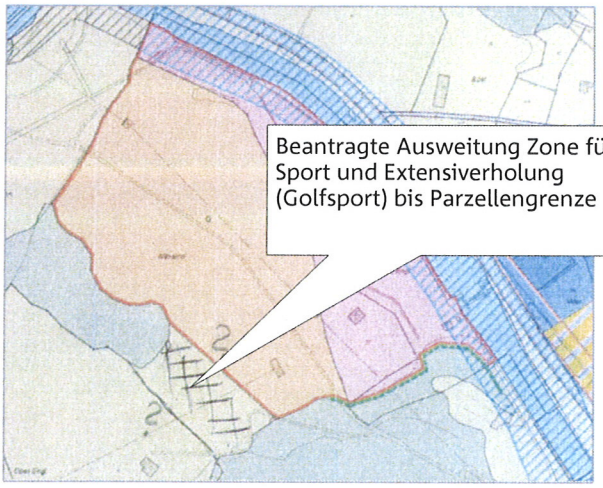


Abbildung 9: Situationsplan (Quelle: Antragsteller)

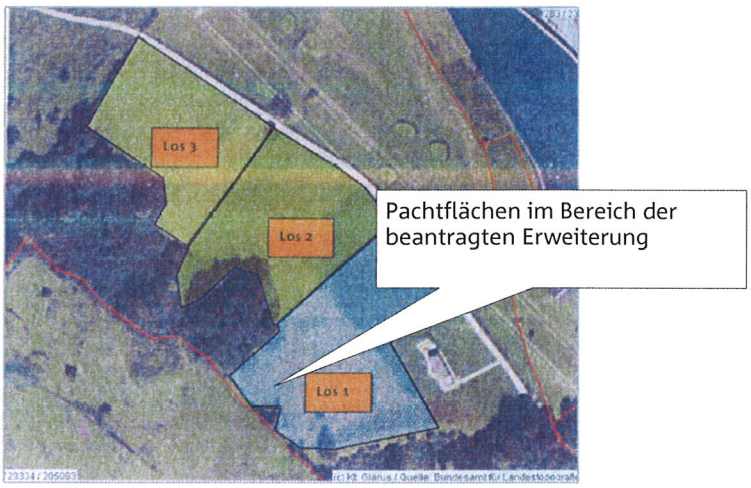


Abbildung 10: Zuschlag Pachtvergabe (Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Allmeind, Engi

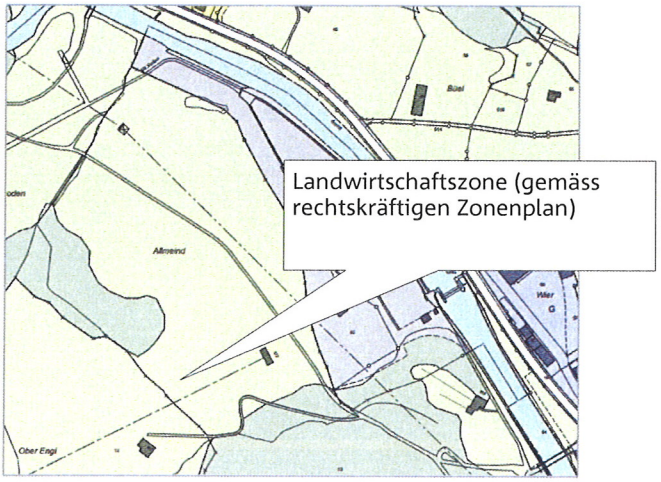


Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan Engi rechtskräftig

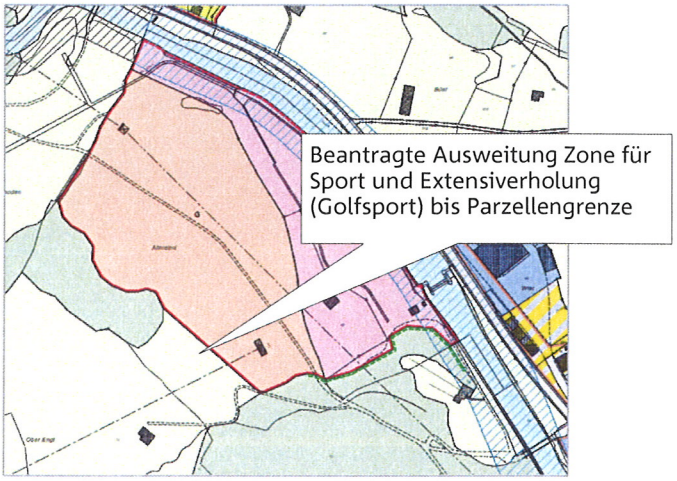


Abbildung 12: Ausschnitt Zonenplan Engi Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates
Die Gemeinde Glarus Süd hat mit dem Verein Golf Engi einen Pachtvertrag abgeschlossen. Gegenstand des Pachtvertrages bildet die gesamte, im Los 1 gemäss voriger Abbildung zusammengefasste Parzellenfläche, womit das Los 1 bis zur Grenze der Parzelle Nr. 12 in Engi reicht. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse kann die Zone für Sport und Extensiverholung bis zur Grenze von Parzelle Nr. 12 in Engi erweitert werden. Hinzuweisen ist darauf, dass diese Anpassung keine Veränderung der Bauzonenreserven bewirkt.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.21 gutzuheissen und in diesem Punkte die Nutzungsplanung entsprechend den obigen Ausführungen abzuändern.

2.22 Antrag Mathias Blumer, Dörfli, 8765 Engi, betreffend Parzelle Nr. 632 im Grundbuch Engi (Speichenhoschet)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Die Parzelle Nr. 632, Grundbuch Engi, sei in die Wohnzone 2A einzuteilen.

Begründung des Antragstellers
Die Parzelle Nr. 632 weist eine Fläche von rund 2'200 m2 auf und befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle wurde in den letzten 50 Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt und wird es auch heute nicht. Sie unterliegt nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Daher ist es nicht sinnvoll, die Parzelle weiterhin in der Landwirtschaftszone zu belassen, da eine Entwicklung oder allfällige Ausbauvorhaben durch die geltenden Bestimmungen äusserst eingeschränkt sind. Auch handelt es sich um eine der wenigen Liegenschaften entlang der Dorfstrasse, welche sich in der Landwirtschaftszone befindet, aber eben nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Die meisten anderen Parzellen entlang der Dorfstrasse befinden sich in der Wohnzone 2A. Diese Ungleichbehandlung ist nun aufzuheben. Zudem ist davon auszugehen, dass die Grundeigentümerin mit der von der Gemeinde Glarus Süd praktizierten Mehrwertabschöpfung einverstanden wäre.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Speichenhoschet, Engi

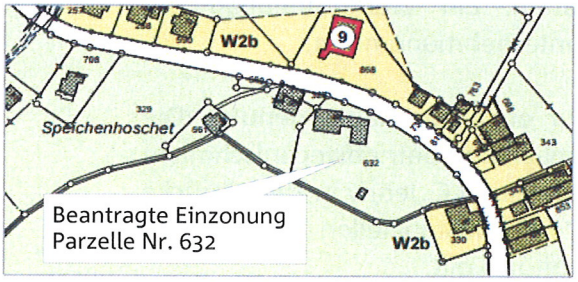


Abbildung 13: Ausschnitt Zonenplan Engi rechtskräftig

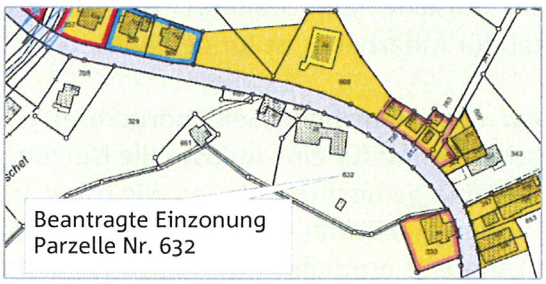


Abbildung 14: Ausschnitt Zonenplan Engi Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates
Die Parzelle Nr. 632 in Engi ist rechtskräftig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Da die Gemeinde Glarus Süd über zu hohe Bauzonenreserven verfügt, ist sie verpflichtet, die Bauzonenreserven zu verkleinern und nicht zu vergrössern. Mit der vom Antragsteller beantragten Einzonung der gesamten Parzelle Nr. 632 wird hingegen die Bauzonenreserve vergrössert, was nicht im Planungsinteresse der Gemeinde Glarus Süd liegt. Die Liegenschaft Nr. 632 in Engi wird mit Ausnahme der Strassenfläche von Landwirtschaftszone umgeben, überdies liegt sie gemäss kommunalem Richtplan Glarus Süd ausserhalb des Siedlungsgebietes. Auch ist im betreffenden Gebiet im Richtplan Glarus Süd kein Entwicklungsgebiet Wohnen vorgesehen. Einer Erweiterung der Bauzone, wie diese vom Antragsteller beantragt wird, kann daher aus Sicht des Gemeinderates aus den vorstehend genannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den Antrag 2.22 abzulehnen.

2.23 Antrag Fritz Trümpi, Wiese 17, 8756 Mitlödi, betreffend Arbeitszone Ennetlinth in Mitlödi

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

1. Die "Arbeitszone" im Ennetlinth sei abzuändern in die im Nutzungsplan Mitlödi neu aufzunehmende "Mischzone Industrieareal".

2. Alle im Fabrikareal Ennetlinth bezeichneten Inventarobjekte, welche bis heute in keinem rechtsverbindlichen Inventar enthalten sind, sind als solche in der Nutzungsplanung nicht aufzuführen.

Begründung des Antragstellers
Zu Antrag 1
Das Areal Ennetlinth ist in Mitlödi der einzige Standort, wo es innert nützlicher Frist möglich ist, Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, wozu die Schaffung der Mischzone Industrieareal analog der Spinnerei Linthal nötig ist. Bereits heute wird das Industrieareal als Mischzone genutzt mit den Wohnungen im alten Bürogebäude und den Arbeiterunterkünften der Trümpi AG. Für den Neubau des Werkhofes mit Arbeiterunterkünften wird in den nächsten Tagen durch die Trümpi AG ein Baugesuch eingereicht. Die Trümpi AG hat die Absicht, am Standort Mitlödi festzuhalten. Ein Werkhofneubau mit Unterkünften für Mitarbeiter ist für den Betrieb der Bauunternehmung nötig.

Der Langbau der ehemaligen Seidendruckerei wird nur etwa zur Hälfte genutzt. Die oberen Geschosse sind für eine industrielle Nutzung räumlich und betriebstechnisch nicht geeignet. Nur eine gemischte Nutzung wie bspw. im Areal F. und C. Jenny in Ziegelbrücke bringt die nötige Flexibilität, welche den nachhaltigen und substanziellen Erhalt dieses markanten Langbaus ermöglicht, was auch für den Hänggiturm gilt.

Folgende Bauetappen sind für das Areal Ennetlinth geplant, wofür die Aufnahme in die "Mischzone Industrieareal" die nötige Plansicherheit und Flexibilität schafft:

1. Neubau Werkhof mit Arbeiterunterkünften der Trümpi AG 2017/2018
2. Neubau Spannrahmenlager ebenerdig für Mitlödi Textildruck AG zwischen Langbau und Soolerstrasse mit Parkdeck auf dem Dach, Rückbau Gebäude Nr. 537 und 731 2019/2020
3. Erneuerung des Langbaues
   a. EG und 1. OG für Produktion und Büro der Mitlödi Textildruck AG
   b. Obergeschoss für Dienstleistungen, Wohnen und Homeoffice 2021 - 2025

Der Langbau, das Kesselhaus und der Hochkamin sollen als Einheit – zusammen mit dem Hänggiturm, welcher nicht in meinem Besitz steht – erhalten bleiben. Für den Erhalt und die aktive künftige Nutzung des Areals und der historischen Gebäude braucht es massgeschneiderte Lösungen, wo Wohnen, Gewerbe, Arbeiten und Dienstleistungen in

die vorhandene Bausubstanz integriert werden können. Dies ist nur mit der Mischzone Industrieareal und nicht mit der Arbeitszone möglich.

Zu Antrag 2

Es ist fraglich, ob die rechtlichen Grundlagen für die Aufnahme als Inventarobjekte vorhanden sind für Objekte, welche in keinem rechtsgültigen Inventar aufgeführt sind und mit dem Eigentümer nicht besprochen worden sind. Im Areal Ennetlinth ist einzig der Hänggiturm als Schutzobjekt im ISOS inventarisiert. Alle anderen Gebäude sind in keinem rechtskräftigen Inventar aufgeführt und vom Kanton als schützenswert eingestuft worden. Dadurch, dass die Gemeinde die Unmengen vom Kanton bestimmten Inventarobjekte im Nutzungsplan aufnimmt, gibt sie dem Kanton den Steilpass zur Überregulierung und Überinventarisierung von Sanierungsobjekten.

Die Bezeichnung der Inventarbauten ist teilweise falsch und mangelhaft ausgewiesen, was auf dem nachfolgenden Plan vermerkt ist:

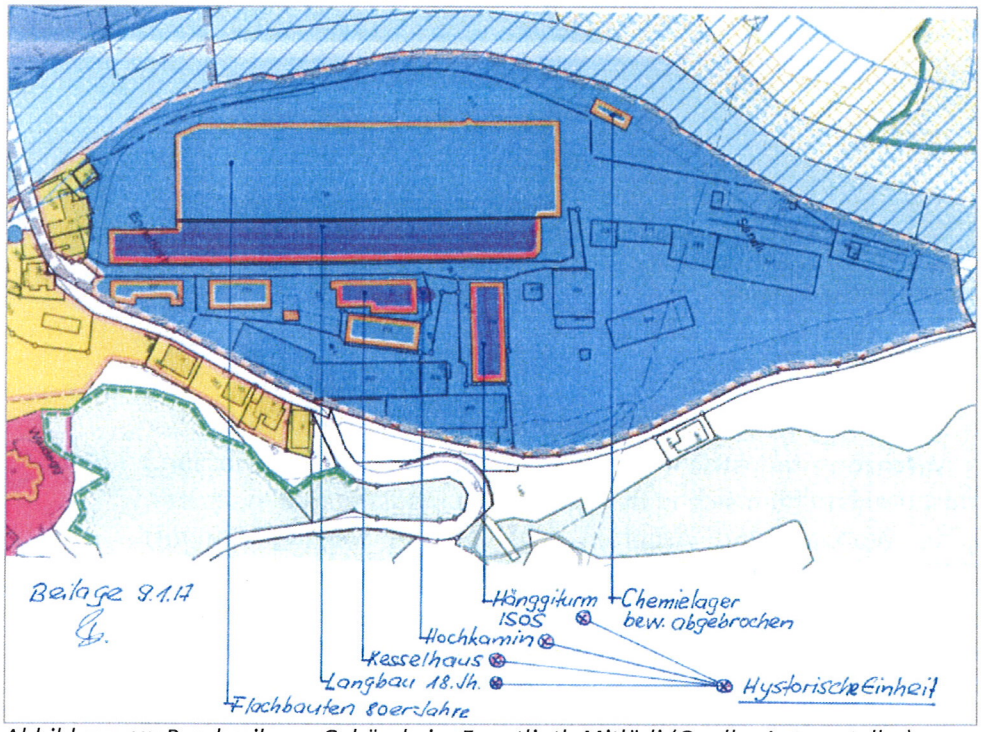


Abbildung 15: Beschreibung Gebäude im Ennetlinth Mitlödi (Quelle: Antragsteller)

Wie bereits vorstehend ausgeführt, sollen die eingeschossigen Fabrikhallen, das Kesselhaus und der Hochkamin zusammen mit dem Hänggiturm erhalten bleiben. Alle anderen Bauten sind Zweck- und Neubauten und werden soweit erneuert oder ersetzt, wie es nötig sein sollte. Die Benennung als Inventarobjekte ist für die vorgesehenen Projekte unnötig und womöglich hinderlich. Beim Kanton wurde Beschwerde gegen die Neuaufnahme ins Inventar eingereicht. Dennoch sind wir uns bewusst, dass eine Teil- oder Gesamterneuerung und Umnutzung der erwähnten Textilgebäude nur in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde erfolgen kann.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Ennetlinth in Mitlödi

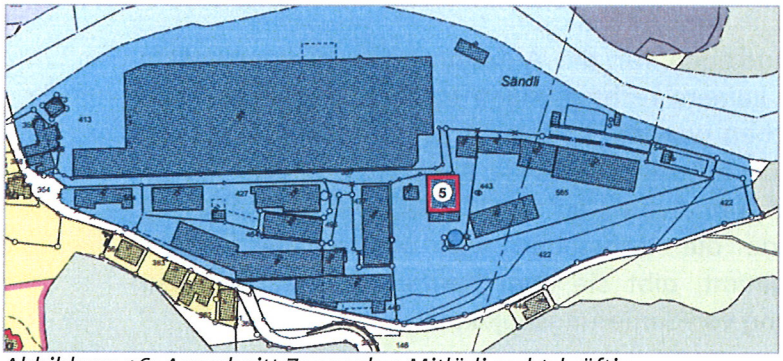


Abbildung 16: Ausschnitt Zonenplan Mitlödi rechtskräftig

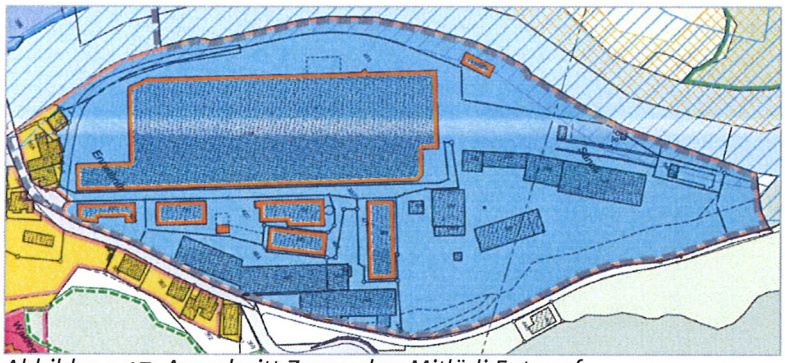


Abbildung 17: Ausschnitt Zonenplan Mitlödi Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag 1

Der Antragsteller beantragt zum einen, das gesamte Areal Ennetlinth nicht der Arbeitszone, sondern der Mischzone Industrieareal zuzuführen. Die zulässige Nutzung und die zulässigen Nutzungsanteile richten sich in der Mischzone Industrieareal nach den Vorschriften der Mischzone Wohnen und Arbeiten (vgl. Art. 22 Abs. 1 Entwurf Baureglement Glarus Süd). In der Mischzone Industrieareal sind damit neben Wohnbauten auch mässig störende bzw. mässig verkehrsintensive Betriebe zulässig. Der Anteil an Arbeitsfläche darf 50 % nicht überschreiten (vgl. Art. 18 Entwurf Baureglement Glarus Süd mit Verweis auf Art. 11 kantonale Bauverordnung). In der Mischzone Industrieareal gilt bei Neunutzungen und Umnutzungen mit Erweiterungen der historischen Bauten und bei Neubauten auf historischen Arealen gemäss ausdrücklicher Anordnung in Art. 22 Abs. 2 Entwurf Baureglement Glarus Süd die Überbauungsplanpflicht. Zur Erlangung der entsprechenden Projekte ist überdies ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Gestützt auf das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens kann im Überbauungsplan von den im Baureglement festgelegten Nutzungsanteilen abgewichen werden (Art. 22 Abs. 3 Entwurf Baureglement Glarus Süd).

Der Antragsteller sieht vor, das Areal Ennetlinth massgeblich zu erneuern bzw. zu sanieren. Dabei strebt der Antragsteller eine gemischte Nutzung des Areals an, worin neben Arbeiten und Wohnen auch Gewerbe und das Erbringen von Dienstleistungen

geplant und realisiert werden können. Dem Antragsteller ist insofern zuzustimmen, als dass aufgrund der Erhaltenswürdigkeit der verschiedenen, auf dem Areal Ennetlinth vorhandenen Gebäude, eine rein industrielle Nutzung, wie sie in der Arbeitszone vorgesehen ist, nur schwer umsetzbar ist. Mit der Zuweisung zur Mischzone Industrieareal kann die Möglichkeit geschaffen werden, eine gemischte Nutzung des Areals umzusetzen, dennoch aber der industriellen Prägung des Areals und dem damit zusammenhängenden Erhalt der historischen Bausubstanz ganzheitlich Rechnung zu tragen. Dazu dient das qualitätssichernde Verfahren, wobei gestützt auf die sich daraus ergebenden Resultate die Möglichkeit besteht, im Rahmen des Erlasses des Überbauungsplanes auf die geplante Umsetzung der Überbauung einzuwirken.

Da nicht das gesamte Areal Ennetlinth von dem vom Antragsteller genannten Projekt betroffen ist und überdies auch nicht das gesamte Areal vollumfänglich gemischt (mit einer maximal 50 %igen Arbeitsfläche nach Art. 18 Entwurf Baureglement Glarus Süd) genutzt wird, ist nicht das gesamte Areal Ennetlinth der Mischzone Industrieareal zuzuteilen. Eine Zuweisung zur Mischzone Industrieareal ist aus Sicht des Gemeinderates folgendermassen vorzunehmen:

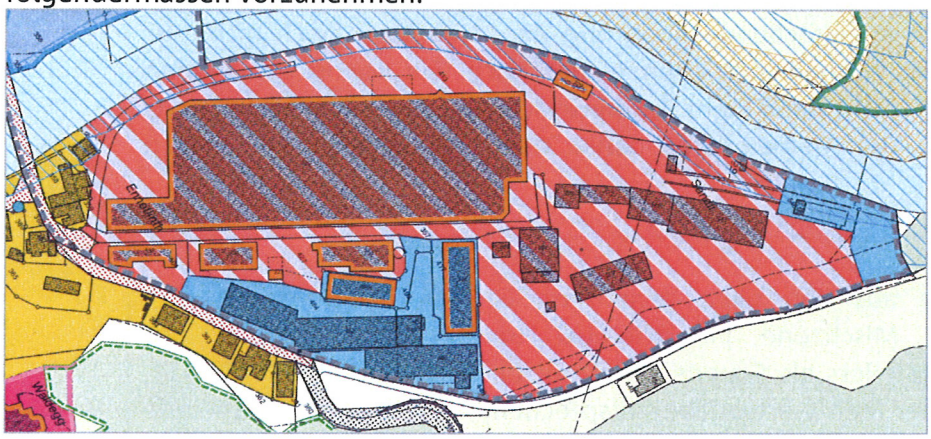


Abbildung 18: Ausschnitt Zonenplan Mitlödi überarbeiteter Entwurf

Durch die Zuweisung zur Mischzone Industrieareal entsteht den betroffenen Grundeigentümern ein Mehrwert, welcher in einem Planungsvorteil gründet. Dieser unterliegt nach Art. 5 des Raumplanungsgesetzes des Bundes der Mehrwertabschöpfung. Unter der Voraussetzung, dass der Antragsteller (Eigentümer der Liegenschaften Nrn. 413, 504 und 427) einer Mehrwertabgabe entsprechend der von der Gemeinde Glarus Süd ausgeübten Praxis zustimmt, ist dem Antrag um Zuweisung der Liegenschaften Nrn. 427, 504, und 357 gesamt sowie der Liegenschaften Nrn. 413 und 356 teilweise, alle in Mitlödi gelegen, aus Sicht des Gemeinderates zuzustimmen. In diesem Zusammenhang hinzuweisen ist darauf, dass die Liegenschaft Nr. 357 mit einer Strasse und die Liegenschaft Nr. 356 mit dem Kraftwerkswasserkanal bereits überbaut ist, weshalb diese trotz der Zuweisung zur Mischzone Industrieareal keinen realisierbaren Mehrwert erfährt, womit der entsprechende Grundeigentümer nicht mehrwertabgabepflichtig wird.

Zu Antrag 2

Die Schutzbedürftigkeit der auf den vorliegend genannten Liegenschaften vorhandenen Gebäude ist ausgewiesen. Die Fachstelle Denkmalpflege des Kantons Glarus hat im Rahmen einer Mitwirkung im vorliegenden Nutzungsplanverfahren festgehalten, dass das Areal Ennetlinth hohe Qualitäten aufweist, die es zu erhalten und nachhaltig zu ergänzen gilt. So weisen die im Entwurf des Zonenplanes Mitlödi als schützenswert eingestuften Gebäude einen hohen Anteil an bauzeitlicher Substanz auf, welcher bspw. für die historischen Bauten mit der LB-Nr. 537, 730 und 731 bis in die 1890er Jahre zurückgeht. Bestimmend für den Charakter des Areals sind insbesondere die Druckerei mit der LB-Nr. 729 (ohne westliche Flachdachanbaute), der Hänggiturm mit der LB-Nr. 596 und das Kesselhaus mit Kamin mit der LB-Nr. 730. Zusammenfassend ist die Bedeutung des Areals für das Ortsbild hoch und damit von schützenswertem Interesse, weshalb es aus Sicht des Gemeinderates zu erhalten ist.

Der Antragsteller bringt hingegen richtig vor, dass das Chemielager mit der LB-Nr. 729 gestützt auf eine Baubewilligung abgebrochen worden ist. Dies ist im Zusammenhang mit dem Bau des Kraftwerkes umgesetzt worden. Da das gesamte Bauwerk noch nicht abgeschlossen ist, konnte die entsprechende Änderung dem Geometer noch nicht zur Anpassung gemeldet werden, weshalb das Chemielager nach wie vor in den Plänen enthalten ist. Da das Gebäude nicht mehr steht, ist dieses im Zonenplan Mitlödi nicht als Inventarobjekt auszuweisen. Der Gemeinderat dankt dem Antragsteller für seinen diesbezüglichen Hinweis.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.23 betreffend Zuweisung zur Mischzone Industrieareal unter dem Vorbehalt des Einverständnisses des Antragstellers als Grundeigentümer der Liegenschaften Nrn. 413, 427 und 504 zur Leistung einer Mehrwertabgabe entsprechend der Praxis der Gemeinde Glarus Süd teilweise anzunehmen und die Liegenschaften Nrn. 427, 504 und 357 ganz sowie die Liegenschaften Nrn. 413 und 356 teilweise, alle in Mitlödi gelegen, der Mischzone Industrieareal zuzuweisen.

Der Gemeinderat beantragt weiter aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.23 betreffend Aufhebung des abgebrochenen Chemielagers als Inventarobjekt anzunehmen.

Der Gemeinderat beantragt hingegen aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.23 betreffend Verzicht auf die Aufnahme der Inventarobjekte im Ennetlinth abzulehnen und in diesem Punkte der Nutzungsplanung unverändert zuzustimmen.

2.24 Antrag Jürg Frei, Leuweg 40, 8773 Haslen, betreffend Parzelle Nr. 1133 im Grundbuch Schwanden (Schiessstand)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:

Es sei ein Teil der Parzelle Nr. 1133, Grundbuch Schwanden, in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) gemäss eingereichtem Plan einzuteilen.

Begründung des Antragsstellers

Mit der Umzonung eines 5 Meter breiten Landstreifens sollen die rechtlichen und planerischen Massnahmen geschaffen werden, damit die dortigen Parkfelder nötigenfalls so verlängert werden können, dass man in einem rechten Winkel zur Zufahrtstrasse parkieren könnte (vgl. Plan). Heute können Fahrzeuge nur schräg parkiert werden, was die Anzahl der Parkplätze massiv einschränkt und dazu führt, dass bereits bei Normalbetrieb des Schiessstandes die Parkplätze knapp werden.

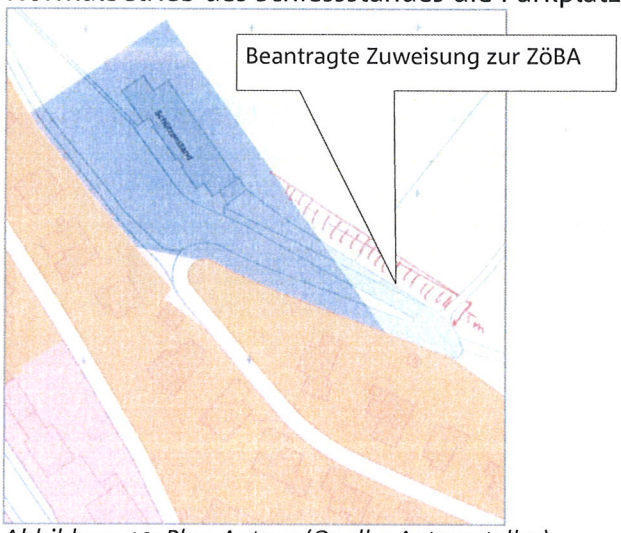


Abbildung 19: Plan Antrag (Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung

Gebiet Schiessstand Schwanden

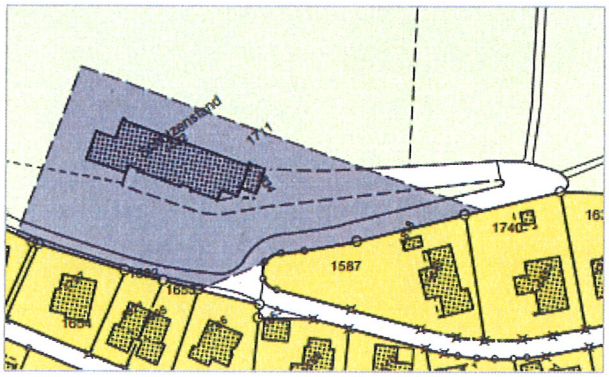


Abbildung 20: Ausschnitt Zonenplan Schwanden rechtskräftig

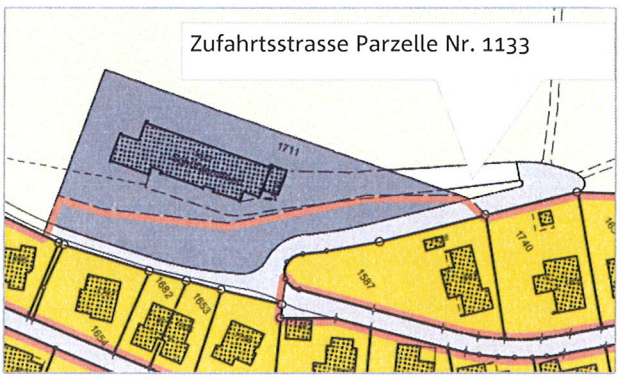


Abbildung 21: Ausschnitt Zonenplan Schwanden Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates
Die Zufahrtsstrasse zum Schiessstand Schwanden besteht bereits heute, in diesem Bereich liegt damit eine überbaute Fläche vor. Die Antragsteller bringen zudem richtig vor, dass die Zufahrtstrasse insbesondere von den Benutzern des Schiessstandes bereits heute zum Zwecke der Abstellung der Fahrzeuge benutzt wird. Im Sinne einer Zonenbereinigung ist daher die gesamte Zufahrtstrasse der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen. Damit können die tatsächlichen Verhältnisse im Bereich der Zufahrtstrasse im Zonenplan nachvollzogen werden. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Vergrösserung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine Auswirkungen auf die Berechnung der Bauzonenreserven hat.

Der an die Zufahrtsstrasse angrenzende Bereich wird hingegen landwirtschaftlich genutzt und ist nicht überbaut. Aus diesem Grunde ist kein zusätzlicher Streifen Land der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen, stattdessen ist dieser Landstreifen unverändert in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.24 teilweise gutzuheissen und der Zuweisung der Zufahrtstrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlage zuzustimmen. Im Übrigen beantragt der Gemeinderat aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.24 abzulehnen und der Nutzungsplanung unverändert zuzustimmen.

2.25 Antrag Ralf Luchsinger, Farbstrasse 32, 8762 Schwanden, betreffend Parzelle Nr. 1163 im Grundbuch Schwanden (Wyden)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Auf die Umzonung des unüberbauten Areals Wyden (Parzelle Nr. 1163) von einer Mischzone zu einer Gewerbezone ist zu verzichten. Das Areal Wyden ist stattdessen wie bisher in der Mischzone zu belassen.

Begründung des Antragstellers
Das Gebiet Wyden ist im Richtplan richtigerweise als Sport- und Freizeitbereich deklariert. Viele Anlagen wie Schwimmbad, Fussballplatz, Tennisplatz und Golfabschlagplatz sind vorhanden. Dies ist das Zentrum der aktiven Erholung in Glarus Süd. Es hat keinen Platz für zusätzlichen Lärm und Verkehr eines direkt angrenzenden Gewerbegebietes. Die neue Zonierung passt daher strategisch nicht.

Im Wyden laufen auch noch andere Aktivitäten, welche auf die Erweiterung des Freizeitangebotes zielen. Auch wenn es bisher nur Visionen sind, zeigen sie auf, wie die Region in eine positive Zukunft mit neuer Wertschöpfung gehen könnte. Somit müsste nicht nur von Sparen gesprochen werden. Unsere Gemeinde ist auf den Tourismus angewiesen und es braucht solche Sport- und Freizeitzonen ohne direkten Einfluss von Gewerbe und Industrie, damit unsere wunderschöne Landschaft voll zur Geltung kommt und sich die Einwohner und Touristen wohl fühlen. Mit der geplanten Zonierung wird die Zukunftsplanung für ein attraktives Glarus Süd gestört.

Das völlig falsch stehende Kies- und Betonwerk stört sowohl die Sport- und Freizeitzone wie auch die Mischzone. Bestrebungen von Seiten des Kantons lassen eine Verlagerung der Anlage zur schlecht funktionierenden Wasserfassung des Kraftwerks Jenny & Co. in Haslen vermuten. Somit wären auch die Lastwagen und die Industrie aus der Sport- und Freizeitzonennähe verbannt. Der letztere grössere Störfaktor in diesem Gebiet wird sich damit mittelfristig auch erledigen.

Die Erschliessung des geplanten Gewerbeareals ist nicht zu lösen. Die Erschliessung von Süden über Nidfurn/Haslen wurde erst kürzlich von Seiten des Kantons wegen Gewässerschutz- und Landwirtschaftsanliegen abgelehnt. Der zusätzlich aufkommende Verkehr würde somit akut den Veloweg und die schwächsten Verkehrsteilnehmer auf ihrem Weg zur Badi, Schule und zum Fussballplatz gefährden. Durch die Bahnbarriere im Spittel entstehen auch grosse Probleme auf der Hauptstrasse durch wartende Lastwagen und Personenwagen auf der Hauptstrasse. Gewerbehallen gehören an Plätze, wo die Erschliessung ideal ist, wie dies der neue Nutzungsplan im Areal der Garage Tondo in Mitlödi zeigt.

Ob zukünftig eine Nachfrage nach mehr Industrie-/Gewerbeland (mit einem Anteil an Arbeit von mehr als 75 %) besteht, ist nicht mit einem klaren Ja zu beantworten. In den letzten Jahren sind grosse Firmen weggezogen. Glarus Süd ist flächenmässig gross und es bestehen noch etliche Industriebrachen oder Gewerbegebiete (bspw. Betschwanden), wo noch Gewerbe angesiedelt werden kann. Ein paar Minuten weiterfahren sind nicht

entscheidend, wenn sich eine Firma überlegt, sich in Glarus Süd anzusiedeln. Entweder sie ergreift eine der zahlreich vorhandenen Alternativen an der Autobahn oder nimmt den Mehraufwand auf sich. Die Gemeinde soll sich daher an dieser tollen Lage die Flexibilität erhalten und mit einer Mischzone auch Alternativen offenhalten.

Die Verschwendung von Boden für Gewerbenutzung an bester Sonnen- und Aussichtslage ist absolut nicht nachvollziehbar. Wohnbauten können in einer Gewerbezone nicht mehr erstellt werden, womit die Gemeinde eine heute bestehende, flexible Nutzung einschränkt.

Die Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet soll nicht mit Gewerbebauten zerstört werden. An diese Lage gehört ein optisch schöner Abschluss der Sport- und Freizeitzone. Die aktuelle Mischzone ist absolut das Richtige, da angedachte Projekte wie ein Fitness- und Wellnesszentrum oder ein kreativer Arbeitsraum für kopflastige Arbeiten problemlos möglich bleiben.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Wyden, Schwanden

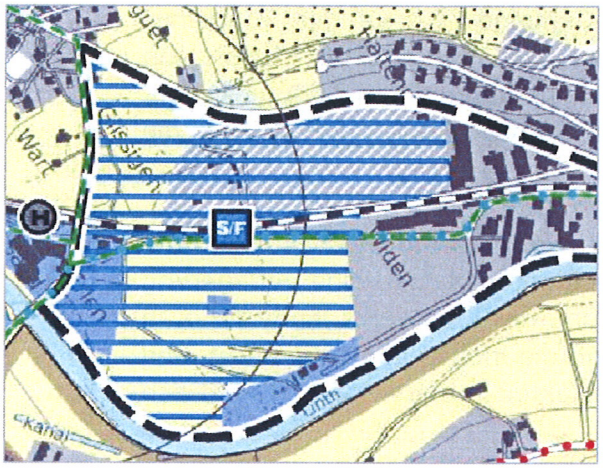


Abbildung 22: Ausschnitt Richtplan Glarus Süd rechtskräftig

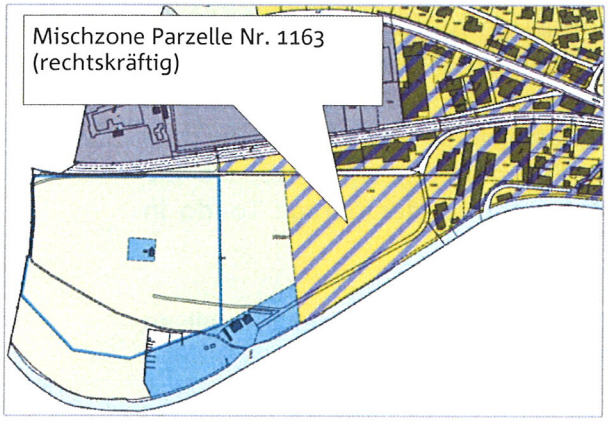


Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan Schwanden rechtskräftig

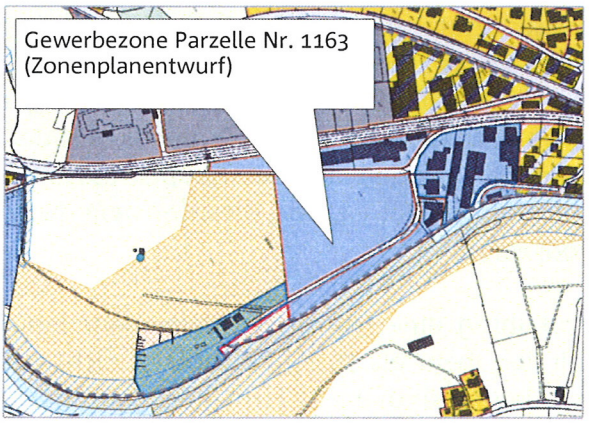


Abbildung 24: Ausschnitt Zonenplan Schwanden Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates
Der vom vorliegenden Antrag betroffene Bereich der Liegenschaft Nr. 1163 in Schwanden befindet sich gemäss rechtskräftiger Zonenplanung Schwanden in der Wohn- und Gewerbezone. Die Wohn- und Gewerbezone dient gemäss heutigem Baureglement Schwanden der Erneuerung und Entwicklung von Wohn- und Geschäftsbauten, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gemäss dem vorliegenden Entwurf des Zonenplanes Schwanden ist der betroffene Bereich der Liegenschaft Nr. 1163 in Schwanden der Gewerbezone zugewiesen, welche für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit dazugehörigem, betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt ist, wobei der Wohnanteil 25 % nicht überschreiten darf. Es gilt ebenfalls die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Im kommunalen Richtplan wird das Gebiet Wyden als Standortgebiet Wohnen und Freizeit bezeichnet. Die vom vorliegenden Antrag betroffene Liegenschaftsfläche ist von dieser Festlegung jedoch nicht betroffen.

Das Gebiet Wyden im Bereich der vom vorliegenden Antrag betroffenen Parzellenfläche der Liegenschaft Nr. 1163 in Schwanden und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt von Gewerbe- und Industrienutzungen. Wohnnutzungen sind im genannten Gebiet nur in untergeordnetem, in der Regel betriebsgebundenem Wohnraum, vorhanden. Mit der vorgesehenen Gewerbezone wird eine strategisch sinnvolle Weiterentwicklung des bereits bestehenden Gewerbegebietes ermöglicht, wobei weiterhin betriebsgebundener Wohnraum zulässig ist. Reine Wohnnutzungen im Sinne einer Wohnzone stehen der Entwicklungsabsicht des vorliegenden Gebietes entgegen, insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Immissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe. Schliesslich stellt der vorliegende Standort eine der letzten Landreserven für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Schwanden dar, dies unabhängig davon, ob womöglich das bestehende Kieswerk verlegt werden muss. Die vom Antragsteller aufgeworfene Frage, wie womöglich zusätzlich aufkommender Verkehr zu regeln ist, steht der Zuweisung zur Gewerbezone nicht entgegen. Dies darum, weil sich die Frage der Regelung von allfälligem zusätzlichen Verkehr sowohl bei der Überbauung mit Gewerbebauten wie auch mit Wohnbauten stellt.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.25 abzulehnen.

2.26 Antrag Ralph O. Müller, Thermastrasse 26, 8762 Schwanden, betreffend Parzelle Nr. 42 im Grundbuch Schwändi (Schibli)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Die Parzelle Nr. 42, Grundbuch Schwändi, sei von der Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung mindestens in die Wohnzone 2B umzuzonen.

Es sei für die Einzonung ein Mehrwertausgleich gemäss neuem Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus festzusetzen.

Begründung des Antragsstellers

Die Parzelle Nr. 42 in Schwändi war in der 1. öffentlichen Auflage eingezont. Somit hat sich die vorberatende Kommission bereits mit deren Einzonung beschäftigt. Diese Parzelle nicht einzuzonen, widerspräche dem Grundgedanken des Raumplanungsgesetzes und der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Schibli, Schwändi

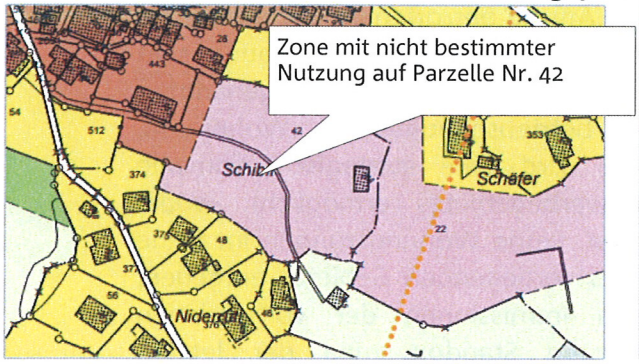


Abbildung 25: Ausschnitt Zonenplan Schwändi rechtskräftig

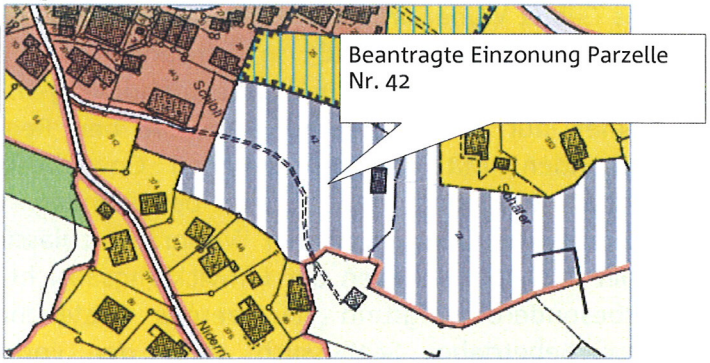


Abbildung 26: Ausschnitt Zonenplan Schwändi Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates

Da die Gemeinde Glarus Süd über zu hohe Bauzonenreserven verfügt, ist sie grundsätzlich verpflichtet, die Bauzonenreserven zu verkleinern. Folglich wurden im Grundsatz keine Neueinzonungen vorgenommen. Von diesem Grundsatz wurde dort abgewichen, wo die Gemeinde bereits auf der Stufe des kommunalen Richtplanes Entwicklungsgebiete für das Wohnen festgelegt hatte und wo vor einer allfälligen Einzonung die vertraglichen Vereinbarungen über die Mehrwertabgabe vorlagen.

Die Liegenschaft Nr. 42 in Schwändi liegt gemäss kommunalem Richtplan Glarus Süd im Entwicklungsgebiet Wohnen. Eine Einzonung der Liegenschaft Nr. 42 in Schwändi konnte bis anhin jedoch nicht vorgenommen werden, da keine Vereinbarung über die Mehrwertabgabe hatte abgeschlossen werden können. In der Zwischenzeit liegt eine Vereinbarung über die Mehrwertabgabe entsprechend der Praxis der Gemeinde Glarus Süd vor, weshalb aus Sicht des Gemeinderates der Zuweisung der Liegenschaft Nr. 42 in Schwändi zur Wohnzone 2B zugestimmt werden kann.

Nicht zugestimmt werden kann hingegen dem Anliegen des Antragstellers, eine Vereinbarung über die Mehrwertabgabe entsprechend dem zukünftigen Raumentwicklungs- und Baugesetz zu erlassen. Zwar liegt zurzeit der Entwurf des zukünftigen Raumentwicklungs- und Baugesetzes vor, doch hat darüber die Landsgemeinde zu befinden. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der vorliegende Gesetzesentwurf noch ändern wird, auch das Datum des Inkrafttretens des genannten Gesetzes steht noch aus. Überdies wurden mit verschiedenen Grundeigentümern bereits Vereinbarungen über die Mehrwertabgabe abgeschlossen, worin die Abgabesätze und Rahmenbedingungen gleichermassen geregelt worden sind. Ein ausnahmsweises Abweichen von der Praxis über die Mehrwertabschöpfung ist mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Grundeigentümerin in der Zwischenzeit eine Vereinbarung betreffend die Mehrwertabgabe entsprechend der Praxis der Gemeinde Glarus Süd unterzeichnet hat.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.26 betreffend Einzonung der Liegenschaft Nr. 42 in Schwändi anzunehmen und die Nutzungsplanung in diesem Punkt gemäss der Stellungnahme des Gemeinderates zu ändern. Der Gemeinderat beantragt hingegen aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.26 betreffend Mehrwertabgabe abzulehnen und in diesem Punkte der Nutzungsplanung unverändert zuzustimmen.

2.27 Antrag Fritz Schiesser, Schönau, 8773 Haslen, betreffend Parzelle Nr. 205 im Grundbuch Haslen (Ober Haslen)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Die ganze Parzelle Nr. 205, Grundbuch Haslen, sei in die Wohnzone 2A zuzuteilen.

Eventualiter sei ein 5 Meter breiter Streifen von der östlichen Gebäudeseite parallel zum Wohnhaus bis zur Grenze der Parzelle Nr. 202, Grundbuch Haslen, sowie das ganze verbleibende Gebiet südwestlich des Wohnhauses bis zur Verkehrsfläche gemäss Plan in die Wohnzone 2A einzuteilen.

Begründung des Antragstellers
Die gesamte Parzellenfläche Nr. 205 ist teilweise eingezont und teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die eingezonte Fläche ist sehr rudimentär und willkürlich festgelegt worden. Nach den bestehenden Zonenverhältnissen wäre es wohl nur teilweise oder gar nicht möglich, zwei zusätzliche Autogaragen südlich des Hauses zu errichten. Dies obwohl immer mehr Haushalte einen Zweitwagen besitzen und es im Gebiet Schönau/Oberhaslen an Garagen mangelt. Die im Freien abgestellten Fahrzeuge behindern zur Winterzeit mehr und mehr die Schneeräumung. Angesichts dessen wären solche zusätzlichen Garagen sehr willkommen.

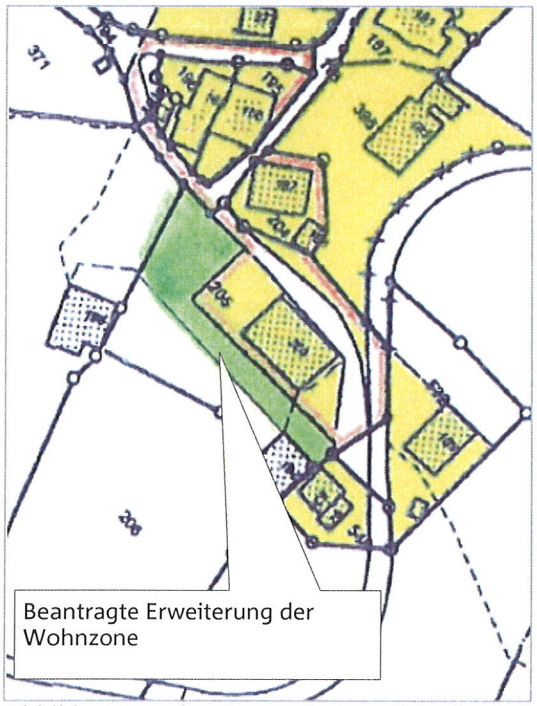


Abbildung 27: Plan Eventualantrag (Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Ober Haslen, Haslen

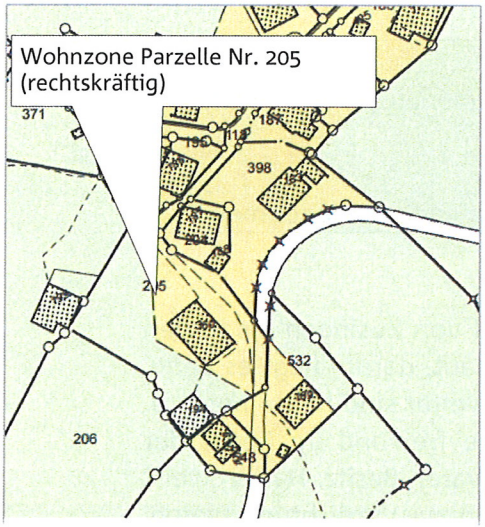


Abbildung 28: Ausschnitt Zonenplan Haslen rechtskräftig

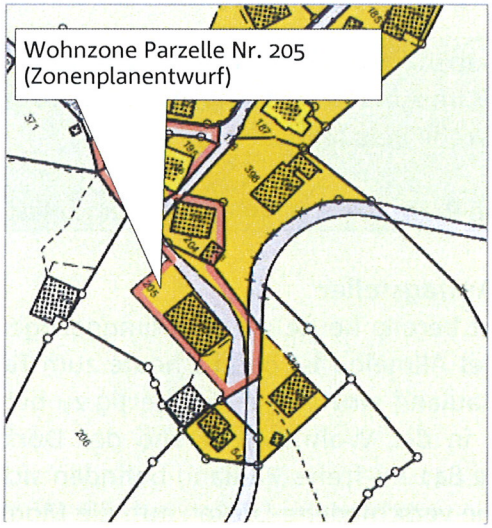


Abbildung 29: Ausschnitt Zonenplan Haslen Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag 1

Die Parzelle Nr. 205 ist rechtskräftig teilweise der Wohnzone als auch teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Da die Gemeinde Glarus Süd über zu hohe Bauzonenreserven verfügt, ist sie verpflichtet, die Bauzonenreserven zu verkleinern, nicht zu vergrössern. Mit der vom Antragsteller beantragten Einzonung der gesamten Liegenschaft Nr. 205 wird hingegen die Bauzonenreserve vergrössert, was nicht im Planungsinteresse der Gemeinde Glarus Süd liegt. Die Liegenschaft Nr. 205 in Haslen liegt am äussersten Rande des Siedlungsgebietes und wird verschiedentlich von Landwirtschaftszone begrenzt. Einer Erweiterung der Bauzone, wie diese vom Antragsteller beantragt wird, kann daher aus Sicht des Gemeinderates nicht zugestimmt werden.

Zu Antrag 2

Bereits im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat die bestehende Bauzonenfläche der Liegenschaft Nr. 205 in Haslen im Sinne einer Zonenbereinigung umverteilt. Dem Anliegen des Antragsstellers wurde dabei insoweit Rechnung getragen, als dass mit der Umlegung der Bauzonenfläche die Überbauungsmöglichkeiten der Liegenschaft Nr. 205 mit Garagenplätzen verbessert worden sind. Eine zusätzliche Fläche kann zufolge der in der Gemeinde Glarus Süd bestehenden hohen Baulandreserven und der damit zusammenhängenden Pflicht der Gemeinde, die Bauzonen zu reduzieren, nicht der Wohnzone zugewiesen werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den Antrag 2.27 abzulehnen.

2.28 Antrag Petra Hösli, Zunweg 20, 8773 Haslen; Hansruedi Polli; Anita Stauffacher; Rolf Leuenberger, betreffend Parzelle Nr. 238 (Zun) und Nr. 87 (Allmeind)

Die Antragsteller haben folgenden Antrag eingereicht:
Die Parzelle Nr. 238 im Zun Haslen ist nicht als Wohnzone einzuplanen sondern weiterhin als Landwirtschaftszone beizubehalten.

Im Gegenzug ist die Parzelle Nr. 87 in der Allmeind Haslen als Bauland aufzunehmen.

Begründung der Antragsteller

Das Dorf Haslen ist bereits heute ein sehr langgezogenes Dorf von Zusingen bis in den Länghof. Das Gebiet Allmeind ist bereits heute zum Teil überbaut, darum liegt es nahe, dieses Gebiet als Bauland einzuzonen und fertig zu bebauen. Weiter sind heute noch ca. 7'000 m² Bauland in der Wohnzone 2 und der Dorfkernzone frei und im Besitz der Gemeinde. Weitere 841 m² freies Bauland befinden sich im privaten Besitz. Haslen weist in der Dorfkernzone verschiedene Lücken auf, die Möglichkeiten zur Verdichtung bieten, was aufgrund der geltenden Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen ist. Es ist auch unverständlich, weshalb die neue Bauzone in die Wohnzone 2A und nicht in die Wohnzone 2B eingeteilt wird, obwohl auf derselben Fläche neben der Strasse eine Wohnzone 2B steht. Mit der vorgeschlagenen Nutzungsplanung findet im Dorf Haslen eine weitere Zersiedlung statt, was im Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung steht. Es kann nicht sein, dass aufgrund von Nachfragen nach schönem Bauland oder bestmöglicher Bodenpreise, Landwirtschaftsland in Bauland umgewandelt wird.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Allmeind Haslen (Parzelle Nr. 87 teilweise)

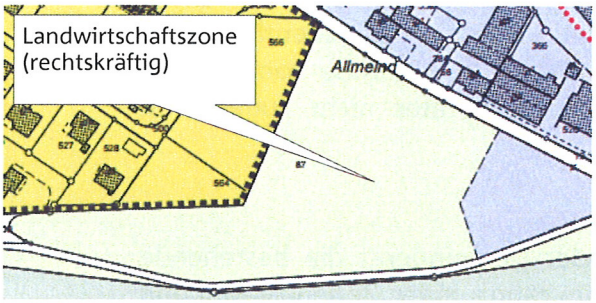


Abbildung 30: Ausschnitt Zonenplan Haslen rechtskräftig

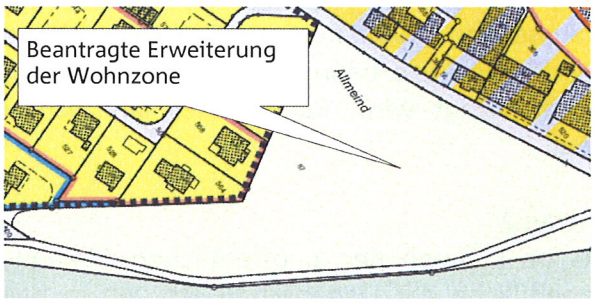


Abbildung 31: Ausschnitt Zonenplan Haslen Entwurf

Gebiet Zun Haslen (Parzelle Nr. 238 teilweise)

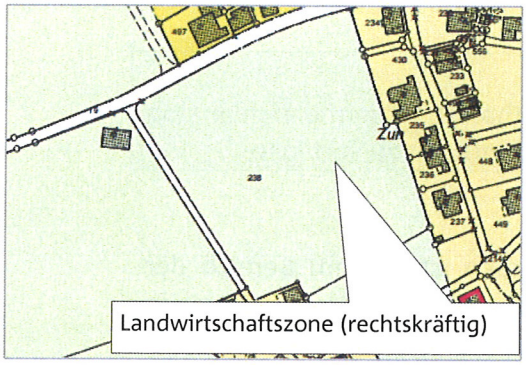


Abbildung 32: Ausschnitt Zonenplan Haslen rechtskräftig

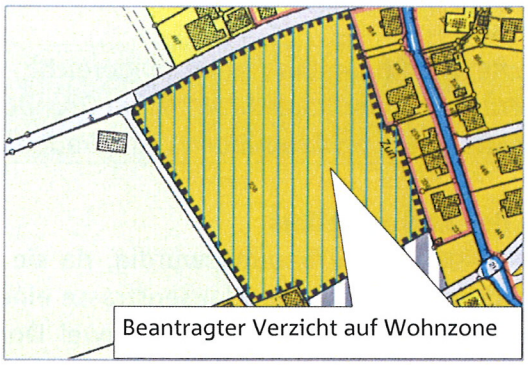


Abbildung 33: Ausschnitt Zonenplan Haslen Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates

Da die Gemeinde Glarus Süd über zu hohe Bauzonenreserven verfügt, ist sie grundsätzlich verpflichtet, die Bauzonenreserven zu verkleinern. Folglich wurden im Grundsatz keine Neueinzonungen vorgenommen. Von diesem Grundsatz wurde dort abgewichen, wo die Gemeinde bereits auf der Stufe des kommunalen Richtplanes Entwicklungsgebiete für das Wohnen festgelegt hatte und wo vor einer allfälligen Einzonung die vertraglichen Vereinbarungen über die Mehrwertabgabe vorlagen. Das Gebiet der Parzelle Nr. 87 gehört nicht zu den Entwicklungsgebieten für Wohnen gemäss kommunalem Richtplan, stattdessen ist der betreffende Liegenschaftsbereich dem Vorranggebiet Landwirtschaft zugeschieden. Die genannte Liegenschaftsfläche in der Allmeind ist überdies aufgrund seiner Form und Lage als Bauland nur beschränkt geeignet. Aus den eben erwähnten Gründen ist keine Zuweisung von Bauland in der Allmeind in Haslen vorzunehmen.

Das Gebiet im Zun in Haslen ist im kommunalen Richtplan der Gemeinde Glarus Süd hingegen als Entwicklungsgebiet Wohnen enthalten. Auch befindet sich das genannte Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Quartier Hof, welches im kommunalen Richtplan als wichtige Nutzungsreserve Wohnen bezeichnet wird. Eine Einzonung ist daher strategisch wichtig und mit dem kommunalen Richtplan vereinbar. Damit im betreffenden Gebiet eine Überbauung innert nützlicher Frist realisiert werden kann, ist die der Wohnzone zuzuweisende Liegenschaftsfläche überdies mit einer Regelung betreffend Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Art. 4 Entwurf Baureglement) versehen.

Hinzuweisen ist schliesslich darauf, dass die betroffene Parzellenfläche der Liegenschaft Nr. 238 der Wohnzone 2B zugeteilt wird, da auch die umliegenden Gebiete der Wohnzone 2B angehörig sind.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den Antrag 2.28 abzulehnen.

2.29 Antrag Hansjakob Stüssi, Geissgasse 3, 8783 Linthal, betreffend Parzelle Nr. 96 im Grundbuch Linthal (Klausenstrasse)

Der Antragsteller hat folgenden Antrag eingereicht:
Der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 96 im Grundbuch Linthal ist im Baubereich analog der Liegenschaft Nr. 944 im Grundbuch Linthal auf die Fassadenflucht zu verlegen.

Begründung des Antragstellers

Die Parzelle Nr. 96 ist überbauungswürdig, da sie erschlossen ist und im Bereich der gesamten überbauten Fläche der Klausenstrasse eine Baulücke darstellt. Auch liegt sie in einem dicht überbauten Gebiet zwischen zwei Dorfzonen. Mit einer Gutheissung des Antrages kann auch der Gleichberechtigung Rechnung getragen werden.

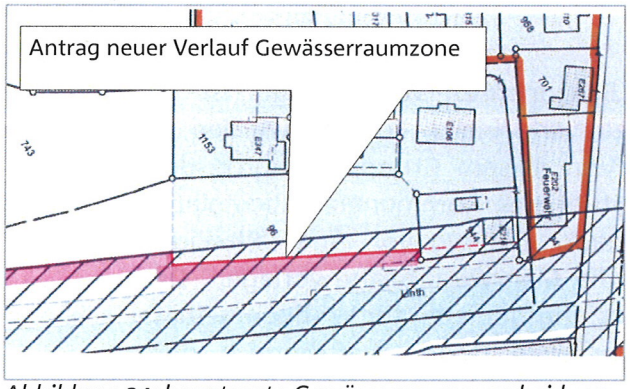


Abbildung 34: beantragte Gewässerraumausscheidung (Quelle: Antragsteller)

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung

Gebiet Klausenstrasse Linthal

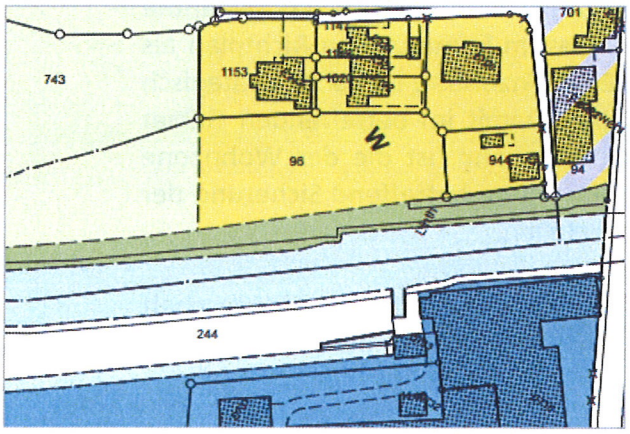


Abbildung 35: Ausschnitt Zonenplan Linthal rechtskräftig

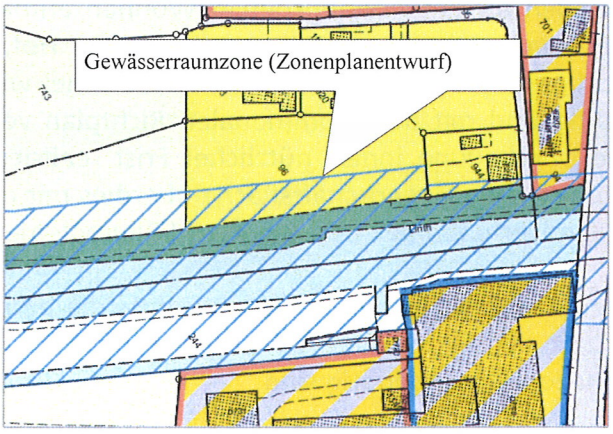


Abbildung 36: Ausschnitt Zonenplan Linthal Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Kanton ist gemäss Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und die Gewässerschutzverordnung des Bundesrates verpflichtet, den Gewässerraum bis Ende des Jahres 2018 entsprechend der im Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer festgeschriebenen Anordnungen auszuscheiden. Diese Ausscheidung des Gewässerraumes hat im Nutzungsplan zu erfolgen, da nur damit eine eigentümerverbindliche Wirkung erzielt werden kann.

Die Liegenschaft Nr. 96 in Linthal liegt gemäss Entwurf des Zonenplanes in der Wohnzone 2A und in der Landwirtschaftszone. Der vorliegende Antrag um Verkleinerung des Gewässerraumes bezieht sich nur auf den in der Wohnzone 2A gelegenen Liegenschaftsteil.

Auf den benachbarten Liegenschaften Nrn. 944, 94 und 89 in Linthal konnte der Gewässerabstand reduziert werden. Wird der von der Liegenschaft Nr. 96 in der Wohnzone liegende Liegenschaftsanteil zusammen mit den eben erwähnten drei Liegenschaftsteilen als einheitlicher Gewässerabschnitt betrachtet, kann einer Reduktion des Gewässerraumes, wie sie der Antragsteller beantragt, zugestimmt werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, den Antrag 2.29 anzunehmen und die Nutzungsplanung in diesem Punkt gemäss der Stellungnahme des Gemeinderates zu ändern.

2.30 Antrag Regula Meier, Grantenbodenstrasse 1, 8784 Braunwald, betreffend Parzellen Nrn. 8 und 16 im Grundbuch Braunwald (Rubschen)

Die Antragstellerin hat folgenden Antrag eingereicht:
Es sei die für die Parzellen Nrn. 8 und 16, Grundbuch Braunwald, im Rahmen der Revision Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Glarus Süd vorgeschlagene Einzonung in die Hotelzone nicht umzusetzen und es sei die betreffende Fläche in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Begründung der Antragstellerin
Die geplante Zuweisung zur Hotelzone widerspricht dem Richtplan, denn weder im kantonalen noch im kommunalen Richtplan findet sich die Umzonung in eine Hotelzone. Stattdessen ist das Gebiet dem Vorranggebiet Landwirtschaft zugewiesen. Würde im Rubschen tatsächlich ein Hotel gemäss den in der Presse kolportierten Plänen auf 26'000 m² realisiert werden, hätte dies gewichtige Auswirkungen auf Raum und Umwelt in Braunwald. Nach Art. 8 Abs. 2 Raumplanungsgesetz gehört ein solches Projekt zwingend in den Richtplan.

Die Parzellen Nr. 8 und 16 im Rubschen liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Für ein Hotel müssten erhebliche Eingriffe in die Infrastruktur der heute intakten Landwirtschaft gemacht werden. Es kann nicht sein, dass ein solch raumwirksames Projekt nicht im Richtplan abgebildet ist. Stossend ist zudem, dass der kommunale Richtplan erst vor 2 Jahren verabschiedet worden ist, also am Anfang des Planungshorizontes von 15 Jahren steht. Eine Umzonung der Parzellen Nrn. 8 und 16 würde dem Bundesrecht widersprechen und steht nicht im Einklang mit dem raumplanerischen Stufenbau.

Ungelöst für das Hotel ist auch die Erschliessungsfrage. Es ist unverständlich, wie man in einem autofreien Gebiet in topographisch schwieriger Lage so weit entfernt von jeglicher Verkehrsinfrastruktur einen derartig publikumsintensiven Bau projektieren kann. Die Gäste des Hotels und allfälliger Musikaufführungen haben ohne erheblichen Ausbau der Verkehrswege keine vernünftige Möglichkeit, in grösserer Zahl das Gebiet Rubschen zu erreichen. Es werden nicht nur Fussgänger Gäste des Musikhotels sein. Wie die Gäste insbesondere an Konzertabenden von Braunwald zum Musikhotel gelangen, ist ungeklärt. Weder Elektrotaxis noch Pferdekutschen werden die Transportdienstleistungen erbringen können, der Verkehr kann in den engen Gassen zum Erliegen kommen. Schon seit mehreren Jahren sorgt die immer steigende Anzahl an Versorgungsfahrten mittels Elektro-/Verbrennungsmotoren für Ärger bei den Bewohnern von Braunwald. Solche Fragen hätte man im Richtplan gesamtheitlich regeln müssen.

Die Parzellen Nrn. 8 und 16 eignen sich nicht für eine Überbauung, die Ausweisung als Bauzone widerspricht Art. 15 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes. Je ein Teil der beiden Parzellen befindet sich in der Naturschutzzone, welche richtplanerisch kantonal und kommunal ausgewiesen ist. Ein Hotel auf 23'000 m² widerspricht einer solchen Naturschutzzone diametral und höhlt den Zweck der Zone aus.

Betroffene Massnahmen aus der Nutzungsplanung: Gebiet Rubschen, Braunwald

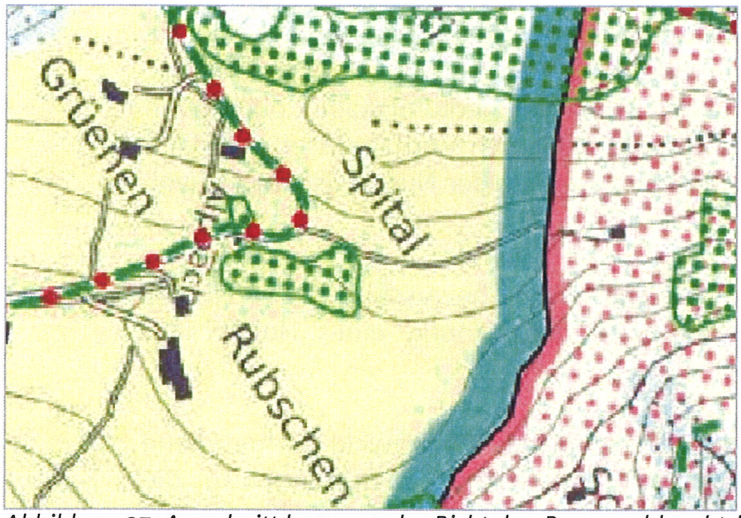


Abbildung 37: Ausschnitt kommunaler Richtplan Braunwald rechtskräftig

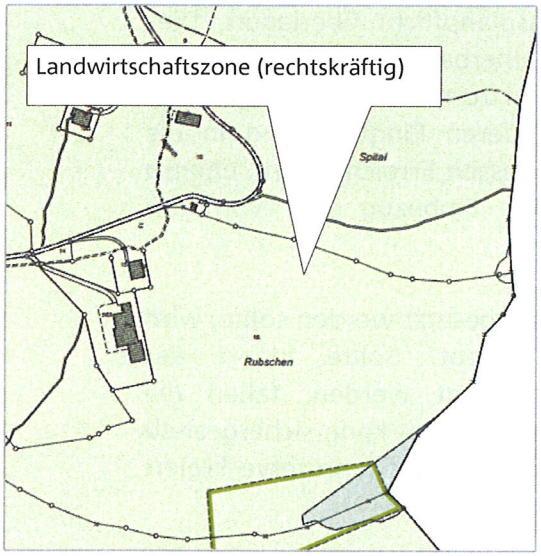


Abbildung 38: Ausschnitt Zonenplan Braunwald rechtskräftig

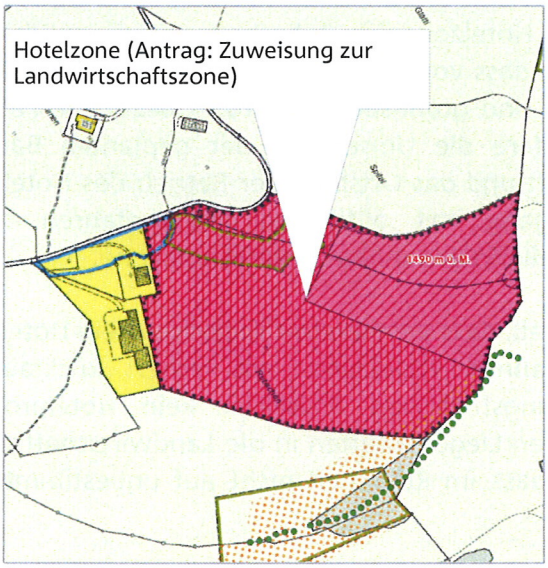


Abbildung 39: Ausschnitt Zonenplan Braunwald Entwurf

Stellungnahme des Gemeinderates

An der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 wurde der kommunale Richtplan der Gemeinde Glarus Süd genehmigt. Gemäss dem Richtplantext in Ziff. 3.1 B. Leitüberlegungen Siedlungsstruktur des Richtplanes Glarus Süd soll Braunwald als Tourismusschwerpunkt gestärkt werden. Rund 60 % der Hotelnächte in Glarus Süd entfallen auf Braunwald, wobei bei der Beherbergungsinfrastruktur ein erheblicher Erneuerungsbedarf besteht (vgl. Ziff. A.2 sowie Ziff. 4.4 Richtplantext). Bei Vorhaben im Bereich der touristischen Beherbergung, namentlich mit komplexen Tourismus- und Hotelresorts, besteht ein Abstimmungsbedarf mit anderen Nutzungs- und Schutzansprüchen. Derartige Vorhaben können aufgrund ihrer Grösse in den meisten Fällen

nicht in den bestehenden Bauzonen realisiert werden, da sie oft spezielle Standort- und Erschliessungsanforderungen wie auch Auswirkungen auf die Verkehrsströme und die Infrastruktur aufweisen. Im kommunalen Richtplan werden keine Standorte für solche Vorhaben bestimmt, stattdessen werden in Bezug auf die Standortkriterien gewisse Grundsätze formuliert. So sollen solche Vorhaben primär im Siedlungsgebiet oder daran angrenzend realisiert werden. Die Beurteilung eines allfälligen Vorhabens erfolgt dann aufgrund der Grundsätze gemäss Richtplan direkt im Rahmen der Nutzungsplanung (vgl. Ziff. 3.4 A. Richtplantext).

Im Rahmen des Erlasses des kommunalen Richtplanes wurde bewusst darauf verzichtet, einen Hotelstandort zuzuweisen. Dies darum, weil die Planung eines Hotels sehr umfassend ist und grosse Flexibilität benötigt.

Für die im Rubschen gemäss Entwurf des Zonenplanes Braunwald vorgesehene Hotelzone besteht ein Hotelprojekt. Um die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Hotelprojektes zu schaffen, ist die Hotelzone vorgesehen. Für die Hotelzone im Rubschen wird zum einen eine maximale Höhenquote von 1490 m.ü.M. festgelegt, welche bei der Umsetzung eines Bauvorhabens zu beachten ist. Zum anderen wird die Hotelzone im Rubschen mit einer Überbauungsplanpflicht überlagert. Dies bedeutet, dass vor der Umsetzung des Hotelprojektes ein Überbauungsplan zu erlassen ist. Darin sind grundsätzliche projektbezogene Festlegungen zu machen. Dazu gehören insbesondere die Umsetzung der geplanten Baute und deren Eingliederung in die Landschaft und das Ortsbild, der Betrieb des Hotels sowie dessen Erreichbarkeit, ebenso der Umgang mit allfälligen Naturgefahren sowie der Einbezug der von der Antragstellerin genannten Naturschutzzone.

Für den Fall, dass am Standort Rubschen kein Hotelprojekt umgesetzt werden sollte, wird die genannte Hotelzone mit einer Rückfallklausel belegt. Sollte innert der Überbauungsfrist von 8 Jahren kein Hotelprojekt umgesetzt werden, fallen die betroffenen Liegenschaften in die Landwirtschaftszone zurück. Damit kann sichergestellt werden, dass im Rubschen nicht auf unbestimmte Zeit eine Hotelzonenreserve kreiert wird.

Der Gemeinderat erachtet den Standort der Hotelzone im Rubschen als geeignet. Um die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Hotelprojektes auf der Stufe Zonenplan zu schaffen, ist dem vorliegenden Entwurf des Zonenplanes unverändert zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, der Nutzungsplanung in diesem Punkt unverändert zuzustimmen und den eingereichten Antrag 2.30 abzulehnen.

2.31 Antrag des Gemeinderates betreffend Überbauungsplanpflicht im Gebiet Rütistalden, Leuggelbach (Plankorrektur)

Der Gemeinderat stellt folgenden Antrag:
Der Gemeinderat beantragt im Sinne einer formellen Plananpassung die Überbauungsplanpflicht im Gebiet Rütistalden gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2016 aufzuheben.

Begründung des Gemeinderates
Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2016 wurde im Rahmen einer Zonenplanänderung die Aufhebung der Überbauungsplanpflicht im Gebiet Rütistalden aufgehoben. Diese Änderung war in den Auflageplänen zur Gemeindeversammlung noch nicht nachgeführt.

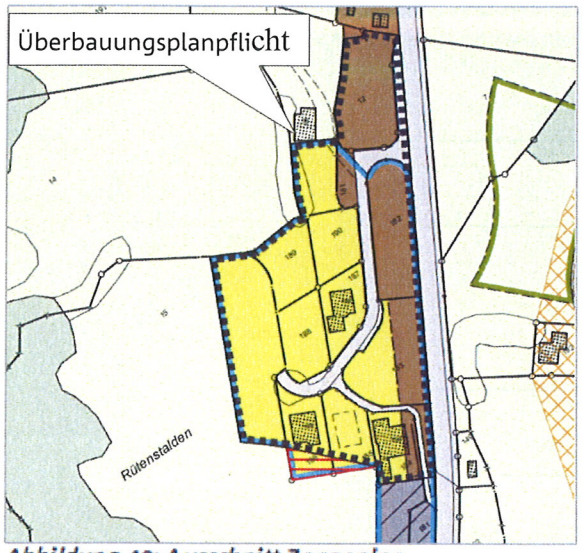


Abbildung 40: Ausschnitt Zonenplan Leuggelbach Entwurf

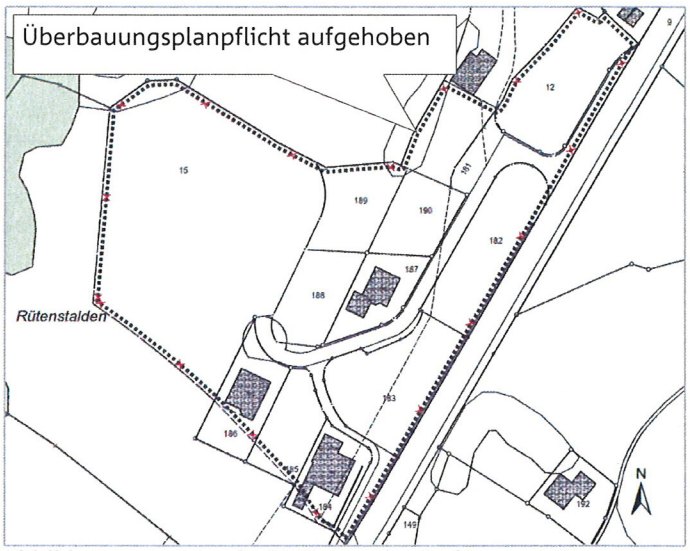


Abbildung 41: Ausschnitt Zonenplanänderung Rütistalden vom 24. Juni 2016

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat beantragt Antrag 2.31 im Sinne einer formellen Plananpassung die Überbauungsplanpflicht im Gebiet Rütistalden gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2016 aufzuheben.

Glarus Süd *Kraft.*

Baureglement (BauR)

Beschlussfassung nach Art. 27 RBG

1.öffentliche Auflage vom: 11. März 2016 – 09. April 2016

2.öffentliche Auflage vom: 16. September 2016 – 15. Oktober 2016

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt am:

Robert Marti, Regierungsrat:

Inhalt

1.	**Allgemeine Bestimmungen**	**1**
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	1
Art. 2	Baubehörde, Bauverwaltung	1
Art. 3	Kommissionen, Gestaltungskommission, Beratungen	1
Art. 4	Sicherung Baulandverfügbarkeit	2
Art. 5	Sicherung Baulandverfügbarkeit: Rückfallklausel	3
Art. 6	Grundlagen	3
Art. 7	Förderung	4
2.	**Kommunale Richtplanung**	**4**
Art. 8	Organisation, Zuständigkeiten	4
3.	**Zonenvorschriften**	**4**
Art. 9	Bauweise	4
Art. 10	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone (Hofstatt)	5
Art. 11	Nachweis und Sicherung der haushälterischen Bodennutzung	6
Art. 12	Nutzungsetappen	6
Art. 13	Zonenschema	7
3.1	Bauzonen	8
Art. 14	Dorfkernzone	8
Art. 15	Wohnzone	8
Art. 16	Spezialzone Wohnen, Ferienhauszone	8
Art. 17	Villenzone	8
Art. 18	Mischzone Wohnen und Arbeiten	9
Art. 19	Hotelzone	9
Art. 20	Gewerbezone	10
Art. 21	Arbeitszone	10
Art. 22	Mischzone Industrieareal	11
Art. 23	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
Art. 24	Zone für Sport und Intensiverholung	11
Art. 25	Zone für touristische Einrichtungen	11
Art. 26	Freihaltezone	12
Art. 27	Grünzone	12
Art. 28	Sonderbauzone	12
Art. 29	Lagerzone	12
Art. 30	Parkierungszone	13
3.2	Landwirtschaftszone	13
Art. 31	Landwirtschaftszone	13
3.3	Weitere Zonen (Nichtbauzone)	13
Art. 32	Zone für künftige bauliche Nutzung	13
Art. 33	Campingzone	13
Art. 34	Abbau- und Deponiezone	14
Art. 35	Wintersportzone	14
Art. 36	Zone für Sport und Extensiverholung	15

3.4	Schutzzonen	15
Art. 37	Naturschutzzone	15
Art. 37.1	Landschaftsschutzzone	16
Art. 37.2	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	16
Art. 37.3	Gefahrenzonen	17
4.	**Überbauungsplan**	**17**
Art. 38	Überbauungsplanpflicht	17
Art. 39	Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen	18
Art. 40	Abweichungen von der Regelbauweise	18
Art. 41	Zuständigkeit	19
5.	**Bauvorschriften**	**19**
5.1	Begriffsbestimmungen	19
Art. 42	Zulässige Masse für Begriffe nach BauV	19
Art. 43	Gebäudelänge	20
Art. 44	Grenzabstände	20
Art. 45	Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe	20
5.2	Anforderungen an Bauten und Anlagen	21
Art. 46	Gute Gesamtwirkung	21
Art. 47	Schützenswerte Bauten	21
Art. 48	Dachgestaltung	22
Art. 49	Einfriedungen, Pflanzungen	23
Art. 50	Terrainveränderungen	23
Art. 51	Reklamen, Antennen	23
Art. 52	Sicherheit und Hygiene	23
Art. 53	Solaranlagen	24
Art. 54	Immissionen bei Bauarbeiten	24
6.	**Erschliessungsvorschriften**	**24**
Art. 55	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	24
Art. 56	Garagen und Ausfahrten	25
Art. 57	Erschliessung	25
Art. 58	Schneeräumung	25
7.	**Baubewilligungsverfahren**	**26**
Art. 59	Anzeigepflicht	26
Art. 60	Meldeverfahren	26
Art. 61	Beseitigungsrevers	26
8.	**Schlussbestimmungen**	**26**
Art. 62	Vollzug	26
Art. 63	Baubewilligungsgebühren	27
Art. 64	Überbindung von Planungskosten	27
Art. 65	Inkrafttreten	27

Anhang

Die Gemeinde Glarus Süd erlässt gestützt auf Art. 15 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 2. Mai 2010 (RBG) das nachfolgende Baureglement (BauR):

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich und Zweck

1 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der haushälterischen und zweckmässigen Nutzung des Bodens sowie der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Gemeindegebietes und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2

Baubehörde, Bauverwaltung

1 Baubehörde ist das Departement Werke und Umwelt. Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Baureglements sowie die Anwendung der kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Die Zuständigkeiten und Befugnisse der Baubehörde und der Kommissionen nach Art. 3 richten sich nach der Gemeindeordnung.

2 Die Gemeinde betreibt eine Bauverwaltung mit geeignetem Fachpersonal und geeigneter technischer Infrastruktur. Die Bauverwaltung ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung all ihr übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

3 Die Baubehörde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrollen usw. Dritten übertragen. Die entsprechenden Entscheidungskompetenzen verbleiben bei der Baubehörde.

Art. 3

Kommissionen, Gestaltungskommission, Beratungen

1 Der Gemeinderat kann ständige oder nicht ständige Kommissionen in Bau- und Planungsfragen einsetzen.

2 Die Gestaltungskommission ist eine ständige Kommission im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV). Das Departement Werke und Umwelt ist von Amtes wegen mit einer Person in der Kommission vertreten. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsperiode wie die Baubehörde gewählt. Ihr Aufgabenbereich richtet sich nach Art. 68 BauV i.V.m. Art. 46 BauR. Sie kann weitergehend beigezogen werden.

3 Die Mitglieder der Gestaltungskommission können max. für zwei Amtsdauern gewählt werden, in begründeten Fällen kann die Benennung verlängert werden. Es können ständige Mitglieder bezeichnet werden, wobei diese nicht in der Mehrheit sein dürfen. Die Kontinuität ist bei der Erneuerung sicherzustellen.

4 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Art. 4

Sicherung Bauland-verfügbarkeit

1 Die Verfügbarkeit der Bauzone für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.

2 Im Zonenplan werden jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.

3 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.

b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.

c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.

d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

e. Die Gemeinde darf das Übernahmerecht nur ausüben, wenn sich im konkreten Anwendungsfall aufgrund einer Interessensabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

4 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entstehen ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde.

5 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Landesschatzungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.

6 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

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

8 Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ist die Bauverwaltung.

9 Der Gemeinderat ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Art. 5

Sicherung Baulandverfügbarkeit: Rückfallklausel

1 Alternativ zu Art. 4 kann die Gemeinde die Sicherung der Baulandverfügbarkeit bei Neueinzonungen durch öffentlich-rechtlich festgelegte Überbauungsfristen mit automatischer Rückzonung im Falle einer Nichtüberbauung sicherstellen. Erfolgt die Überbauung nicht innert der festgelegten Frist, fällt die Einzonungsfläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung entschädigungslos in die bisherige Nutzungszone zurück (Rückfallklausel). Die Rückfallklausel sowie die Überbauungsfrist werden im Zonenplan festgelegt.

Art. 6

Grundlagen

1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den kantonalen Fachstellen ab.

Art. 7

Förderung

1 Die Gemeinde kann mit geeigneten Massnahmen private Bau- und Planungsvorhaben, welche einer qualitativen Erneuerung und Innenentwicklung der Siedlungen dient (Art. 5 Abs. 1 lit. c RBG) oder Massnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft umfasst, fördern.

2. Kommunale Richtplanung

Art. 8

Organisation, Zuständigkeiten

1 Die Erarbeitung des kommunalen Richtplans erfolgt durch das zuständige Departement. Das zuständige Departement kann zur Bearbeitung einzelner Richtplaninhalte Arbeitsgruppen einsetzen. Das Departement ist zuständig für die Organisation des Mitwirkungsverfahrens.

2 Der Gemeinderat legt die zu bearbeitenden Richtplaninhalte fest. Er sorgt für eine geeignete Mitwirkung.

3 Der Erlass, die Überarbeitung sowie die Anpassung des kommunalen Richtplans bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Fortschreibungen können unter geeigneter Mitwirkung der Betroffenen vom Gemeinderat beschlossen werden. Bei Fortschreibungen entfällt das Mitwirkungsverfahren nach Abs. 4.

4 Der Richtplan ist während 30 Tagen unter Bekanntgabe der Möglichkeit zur Antragstellung im Kantonsamtsblatt öffentlich aufzulegen. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann Wünsche und Anträge stellen. Die Behandlung der Wünsche und Anträge ist in geeigneter Form schriftlich festzuhalten und bekannt zu machen. Das zuständige Departement sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden.

3. Zonenvorschriften

Art. 9

Bauweise

1 Grundsätzlich gilt die offene Bauweise.

2 Die geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise ist gestützt auf einen Sondernutzungsplan zulässig.

3 Bei bestehender geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Ersatzneubau erteilt wird oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Elementarereignisse und Brand entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

4 In der Dorfkernzone sind bei geschlossener Bauweise seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Die Länge der einzelnen Häuserzeilen wird aufgrund der bestehenden Strassenzüge bzw. den Festlegungen im Sondernutzungsplan bestimmt.

Art. 10

Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone (Hofstatt)

1 Für den Erhalt, die Erneuerung, den Umbau sowie die massvolle Erweiterung und die Nutzungsänderung bestehender, rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Bestimmungen nach Art. 61 RGB.

2 Werden Bauten oder Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder innerhalb der Dorfkernzone ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise und den Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden. Dies wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind zulässig.

3 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, wenn die relevanten Gebäudemasse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. innert einem Jahr nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festgehalten wurden.

4 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung gestatten, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

5 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen des übergeordneten Rechts. Die Abstandsvorschriften nach Art. 51 und 52 RBG kommen nicht zur Anwendung.

Art. 11

Nachweis und Sicherung der haushälterischen Bodennutzung

1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.

2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben die Mindestausnutzung gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Bei grösseren Grundstücken, die in Etappen überbaut werden ist aufzuzeigen, wie diese Mindestnutzung im Endausbau erreicht werden kann.

3 Der Baugesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, wie die Ziele und Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 erfüllt und sichergestellt werden. Bei Bauvorhaben in Zonen ohne festgelegte Mindestausnützung, gelten die Grundsätze nach Abs. 1 und 2 sinngemäss.

4 Erfüllt ein Bauvorhaben die Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung nicht, trifft die Baubehörde geeignete Massnahmen wie:

- Auflagen in der Baubewilligung (z.B. betreffend Erschliessung oder Nutzung von Restflächen)
- Zurückweisung des Baugesuchs zur Überarbeitung
- Einleitung einer Sondernutzungsplanung

Art. 12

Nutzungsetappen

1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Gebiete der 2. Nutzungsetappe werden im Zonenplan speziell bezeichnet, die übrigen Bauzonen gelten als 1. Nutzungsetappe. Baubewilligungen werden grundsätzlich nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.

2 Die 2. Nutzungsetappe kann dann erschlossen bzw. baureif gemacht werden, wenn die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Gebietes gehört, dies beantragt und die Verfügbarkeit dieses Landes im Sinne von Art. 4 des Baureglements gegeben ist.

3 Die 2. Nutzungsetappe kann in Teilgebiete gegliedert werden, vorausgesetzt es besteht ein Sondernutzungsplan über das Gebiet, der die zweckmässige Teilung des Gesamtgebietes nach einer Gesamtidee regelt.

4 Die Gemeinde sorgt im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen, dass wenn die Bebauung des Gebietes innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages nach Abs. 2 oder der Genehmigung des Überbauungsplanes nach Abs. 3 nicht erfolgt, das Grundstück einem Bauwilligen abgetreten oder im Tausch abgegeben wird.

Art. 13

Zonenschema

1 In den einzelnen Bauzonen gelten die Regelbaumasse gemäss nachfolgendem Zonenschema.

2 Für folgende Bauzonen werden keine Masse vorgeschrieben:

- Zone für touristische Einrichtungen
- Zone für Sport und Intensiverholung
- Sonderbauzone
- Lagerzone
- Parkierungszone

Massgebend sind die Zonenbestimmungen, die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen. Die Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan festgelegt.

	Zone	Min. AZ	Max. AZ	Max. traufseitige Fassaden-höhe [1]	Max. Gesamt-höhe	Max. Vollge-schosse [2]	Max. Gebäude-länge	Empfind-lichkeits-stufe
DK A	Dorfkernzone A	-	-	13.50 m	-	4	30.00 m	III
DK B	Dorfkernzone B	-	-	10.00 m	-	3	25.00 m	III
DK C	Dorfkernzone C	-	-	7.00 m	-	2	18.00 m	III
W3	Wohnzone 3	0.60	1.00	10.00 m	-	3	25.00 m	II
W2a	Wohnzone 2A	0.50	0.70	7.50 m	-	2	18.00 m	II
W2b	Wohnzone 2B	0.40	0.55	7.00 m	-	2	15.00 m	II
WS	Spezialzone Wohnen							
FZ	Ferienhauszone							
VZ	Villenzone	Art. 17 BauR						II
MWA 3	Mischzone Wohnen und Arbeiten 3	0.65	1.00	10.0 m	-	3	25.00 m	III
MWA 2	Mischzone Wohnen und Arbeiten 2	0.50	0.60	7.50 m	-	2	18.00 m	III
ZI	Mischzone Industrieareal	–	–	-	18.00 m	-	-	III
HZ	Hotelzone	-	1.50	20.00 m [4]	-	-	-	II
GZ	Gewerbezone	0.60	1.20	-	12.00 m	-	-	III
A	Arbeitszone	–	–	20.00 m	20.00 m	-	-	IV
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [3]	–	–	-		-	-	II / III

[1] Bei Abgrabungen entlang der Fassadenflucht gilt das abgegrabene Terrain als massgebendes Terrain. An Hanglagen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um den Zuschlag z (vgl. Art. 45).

[2] In Hanglagen dürfen die talseitig optisch in Erscheinung tretenden Vollgeschosse die maximale Geschosszahl gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

[3] Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen

[4] Vorbehalten bleiben abweichende Festlegungen im Zonenplan

3.1 Bauzonen

Art. 14

Dorfkernzone

1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Dorfkernzone richten sich nach Art. 9 BauV. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Geringfügige Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zulässig.

2 Die ortstypische Siedlungsstruktur und Bauweise ist zu erhalten und zu ergänzen. Sämtliche Bauvorhaben haben sich bezüglich Struktur (Stellung, Form, Volumen, Proportionen, Höhe, Dachform) und Gestaltung (Fassaden, Material, Farbe) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Art. 15

Wohnzone

1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Wohnzonen richten sich nach Art. 10 BauV.

2 Der Mindestwohnanteil bei Hauptbauten beträgt 80%. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen einen tieferen Wohnanteil bis mindestens 60% zulassen.

Art. 16

Spezialzone Wohnen, Ferienhauszone

1 In der Spezialzone Wohnen und der Ferienhauszone gelten dieselben Nutzungsbestimmungen wie in der Wohnzone.

2 In Zonen nach Abs. 1 ist eine reduzierte Erschliessung zulässig, es besteht kein Anspruch auf eine vollständige Erschliessung durch die Gemeinde. Die Privaten können eine weitergehende Erschliessung als von der Gemeinde zur Verfügung gestellt auf eigene Kosten erstellen, unterhalten und betreiben.

3 In der Ferienhauszone sind Neubauten nur dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass es sich als touristische bewirtschaftete Wohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen handelt. Die Nutzungsbeschränkung ist bei Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anzumerken.

Art. 17

Villenzone

1 Die Villenzone umfasst architektonisch und historisch wertvolle Einzelvillen mit zugehörigen Nebengebäuden, Gartenanlagen und Aussenräumen. Sie ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie reine Büronutzungen, persönliche Dienstleistungen und Beherbergungseinrichtungen sind ebenfalls zulässig.

2 Erweiterungen bestehender Bauten sowie Neubauten werden nur gestützt auf ein Gesamtkonzept über die gesamte Liegenschaft bewilligt. Darin ist aufzuzeigen, wie sich die Erweiterungen und Neubauten bezüglich Lage, Stellung, Grösse, Materialisierung sowie Gestaltung in die bestehende Situation einfügen. Für Neubauten gelten die maximale traufseitige Fassadenhöhe und die maximale Gebäudelänge der Wohnzone 3 als Richtmass (+/- 20 %).

3 Erneuerungen und Umbauten haben unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zu erfolgen.

4 Die Bewilligung baulicher Änderungen, Erweiterungen und Neubauten setzt eine positive Beurteilung der Gestaltungskommission voraus. Bei geschützten Bauten bedarf es der zustimmenden Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege.

Art. 18

Mischzone Wohnen und Arbeiten

1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischzone richten sich nach Art. 11 BauV.

2 Der Anteil an Arbeitsflächen darf 50 % der auf dem Grundstück insgesamt realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie reine Büronutzungen, persönliche Dienstleistungen und Beherbergungseinrichtungen sind bei der Anteilsberechnung dem Wohnen gleichgestellt.

3 Die Zweckbestimmung der Arbeitsflächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen

Art. 19

Hotelzone

1 Die Hotelzone ist bestimmt für Hotelbetriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Erholungsanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze. In Verbindung mit der Hotelnutzung sind untergeordnet weitere Dienstleistungsnutzungen zulässig.

2 Zulässig ist der Wohnraum für die Hotelführung und Wohnungen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.

3 Als Hotelbetrieb gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig hotelmässige Service- und Dienstleistungen anbietet (mind. Halbpension). Dem Hotelbetrieb gleichgesetzt sind angegliederte und mit diesem funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen. Derartige angegliederte Betriebe können max. 25 % der gesamthaft realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen.

4 Die zum Hotelbetrieb gehörenden Räumlichkeiten dürfen, soweit nicht unter Abs. 2 fallend, rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden.

5 Im Zonenplan bezeichnete Bereiche mit Hochbauverbot sind nur für Aussenanlagen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb bestimmt. An- und Nebenbauten, sowie ungedeckte Anlagen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb sind zulässig. Sind derartige Bauten und Anlagen vorgesehen, ist dies im Überbauungsplan zu regeln.

6 Es gilt die Überbauungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

Art. 20

Gewerbezone

1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.

2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer existenzsichernden Betriebsfläche. Der Wohnanteil insgesamt darf 25 % der gesamten auf dem Grundstück anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.

3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 21

Arbeitszone

1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Arbeitszone richten sich nach Art. 12 BauV.

2 Nebst den eigentlichen Produktionsräumen weiter zulässig sind die Verwaltung, die Kundendienstleistung, Forschung und Entwicklung sowie Sozialräume für die Belegschaft wie Aufenthaltsräume und sanitäre Einrichtungen.

3 Betrifft eine mögliche Etappierung einen Baukörper, sind Fundationen und die baustatischen Erfordernisse auf das Gesamtkonzept hin zu dimensionieren oder es ist nachzuweisen, dass eine nachträgliche Verstärkung möglich ist. Die Mindesthöhe bei Hauptbauten beträgt 6.0 m.

4 Bei emmissionslastigen Nutzungen sind die Bauten, Bauteile und Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, so anzuordnen, dass die Lärmbelastung möglichst gering gehalten werden können.

Art. 22

Mischzone Industrieareal

1 Die zulässigen Nutzungen und Nutzungsanteile richten sich nach Art. 18 BauR.

2 Bei Neunutzungen und Umnutzungen mit Erweiterungen der historischen Bauten und bei Neubauten auf den historischen Arealen gilt die Überbauungsplanpflicht. Zur Erlangung der entsprechenden Projekte ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

3 Im Rahmen des Überbauungsplans kann gestützt auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens von den Anteilsbestimmungen abgewichen werden.

Art. 23

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 13 BauV. Untergeordnete private Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie baulich verbunden sind oder einen betrieblichen Bezug haben.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Im Zonenplan kann unterschieden werden zwischen einer Zone für öffentliche Bauten und in eine Zone für öffentliche Anlagen. In der Zone für öffentliche Anlagen sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten keine Hochbauten erlaubt.

Art. 24

Zone für Sport und Intensiverholung

1 Die Zone für Sport und Intensiverholung ist bestimmt für Bauten und Anlagen zu Sport und Freizeitzwecken. Darunter fallen insbesondere Badeanlagen, Sport- und Mehrzweckhallen, Bauten im Zusammenhang mit dem Golfsport, Outdoor-Anlagen und vergleichbare Einrichtungen, und solche im Zusammenhang mit dem Pferdesport und der Pferdehaltung.

Art. 25

Zone für touristische Einrichtungen

1 Die Zone für touristische Einrichtungen ist für touristische Bauten und Anlagen wie Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet.

2 Bei abgelegenen Zonen kann die Gemeinde eine besondere Regelung über die Zufahrt erlassen.

3 Bei Bauvorhaben gilt das Gebot einer guten Gesamtwirkung nach Art. 47 RBG. Der Gemeinderat kann die Ausarbeitung eines Überbauungsplans verlangen.

Art. 26

Freihaltezone

1 Die Freihaltezone umfasst die Gebiete für die Freihaltung von Flächen innerhalb des Baugebietes vor einer Überbauung zwecks Gliederung der Siedlung, der Freihaltung von Aussichtslagen oder von Waldrändern.

Art. 27

Grünzone

1 Grünzonen dienen der Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen. Kleinbauten und Anlagen sowie unterirdische Bauten sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen. Kleinbauten und Anlagen können in der Regel nicht mehr als eingeschossig sein.

Art. 28

Sonderbauzone

1 Die Sonderbauzone ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Erzeugung, Umwandlung, und Verteilung von Energie bestimmt.

2 Die Sonderbauzone kann im Zonenplan als temporär befristet ausgewiesen werden. Für diese gelten folgende Bestimmungen:

1. Zulässig sind Massnahmen im Zusammenhang mit Geländegestaltungen und Massnahmen an Gewässern und Installationen soweit diese im Zusammenhang mit dem Kraftwerkbau stehen.
2. Die Flächen sind haushälterisch zu nutzen und jederzeit im maximal möglichen Ausmass der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich zu machen. Wo immer möglich, ist eine etappenweise Nutzung vorzusehen.
3. Hochbauten und Installationsanlagen sind im Rahmen der geltenden Vorschriften baubewilligungspflichtig. Geländegestaltungen werden im Rahmen der energierechtlichen Bewilligung für das Kraftwerk festgelegt.

3 Die temporäre Sonderbauzone im Tierfehd wird ohne weiteren Beschluss durch die Gemeindeversammlung spätestens am 31. 12. 2018 wieder der Landwirtschaftszone oder dem Gewässer zugewiesen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die entsprechenden Flächen vollständig zu rekultivieren.

4 In der Sonderbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 29

Lagerzone

1 Die Lagerzone ist für die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern bestimmt. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen.

2 Anlagen und Vorkehrungen wie Unterstände oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen. Hochbauten haben sich auf das Unerlässliche zu beschränken und sind landschaftlich gut einzuordnen.

Art. 30

Parkierungszone

1 Die Parkierungszone ist für öffentliche und private Parkierungsanlagen bestimmt.

2 Parkhäuser sind nur in der Parkierungszone A zulässig. Parkhäuser sind unterirdisch oder als Unterniveaubaute zulässig. Andere Parkhäuser werden bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen.

3 In der Parkierungszone B sind Parkhäuser nicht zulässig und Terrainveränderungen und Untergrundanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst landschaftsverträglich zu gestalten. Die Oberflächengestaltung ist so vorzunehmen, dass keine optisch negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

3.2 Landwirtschaftszone

Art. 31

Landwirtschaftszone

1 Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

3.3 Weitere Zonen (Nichtbauzone)

Art. 32

Zone für künftige bauliche Nutzung

1 Die Zone für künftige bauliche Nutzung umfasst Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.

2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.

3 Landumlegungen in der Zone für künftige bauliche Nutzung richten sich nach den Vorgaben des RBG.

Art. 33

Campingzone

1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungseinrichtungen.

2 Bauten und Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

3 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten oder ähnlichen Einrichtungen ist zulässig. Der Betrieb richtet sich nach der jeweiligen Campingordnung.

4 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeinderat ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 34

Abbau- und Deponiezone

1 Es gelten die Bestimmungen nach Art. 21 bzw. 22 BauV. Deponiezonen dienen der Errichtung von Inertstoffdeponien für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial.

2 Befristete Festlegungen sind speziell zu bezeichnen.

3 Bei befristeten Festlegungen sind im Zonenplan Zeitpunkt des Rückfalls und die Zonenzuweisung nach Rückfall anzugeben. Der Rückfall erfolgt entschädigungslos und ohne weiteren Beschluss der Gemeindeversammlung zum im Zonenplan angegebenen Zeitpunkt.

Art. 35

Wintersportzone

1 Die Wintersportzone umfasst das zur Ausübung des Schneesports erforderliche Gelände.

2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Schneesports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.

3 Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Schneesport sind zulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Transportanlagen richten sich nach den umwelt- und konzessionsrechtlichen Bestimmungen.

4 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut ins das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlagenteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

5 Es besteht ein allgemeines Zutrittsrecht. Die maschinelle Präparierung von Pisten und weitere Anlagen zur Ausübung des Schneesports innerhalb der Wintersportzone sind zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen können bewilligt werden.

6 Wo sich die Wintersportzone und die Naturschutzzone überlagern, darf die Pistepräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und erst ab einer minimalen Schneehöhe von 30 cm erfolgen.

7 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Schneesports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, sind von einer Fachperson zu beurteilen und von den vom Schneesport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen zu beheben und zu entschädigen.

8 Können sich die Betroffenen nicht einigen, regelt die Gemeinde das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Absatz 7. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisports.

Art. 36

Zone für Sport und Extensiverholung

1 Die Zone für Sport und Extensiverholung umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind. Die Zone umfasst im Weiteren bestehende, dem Tourismus dienende Ausflugsgaststätten ausserhalb der Bauzone sowie Freizeiteinrichtungen. Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan bezeichnet.

2 Zulässig sind Bauten und Anlagen die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Rast- und Picknickplätze, offene Flächen für den Golfsport oder Badeseen.

3 Zonen mit der Zweckbestimmung Ausflugsgaststätte dienen dem Erhalt, Erneuerung und Erweiterung bestehender Gaststätten. Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal sind gestattet. Bei Erweiterungen des Gebäudevolumens kann der Gemeinderat die Erstellung eines Überbauungsplans einfordern.

4 Bauten und Anlagen dürfen nur auf der Basis eines Konzepts für das Gesamtgebiet der entsprechenden Zone bewilligt werden. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Terrainveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

3.4 Schutzzonen

Art. 37

Naturschutzzone

1 Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) und weitere naturnahe Standorte, die sich durch Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnet, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

2 Neue Bauten und Anlagen und Eingriffe wie Ent- und Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.

3 Bauliche Eingriffe im Zusammenhang mit einer Renaturierung oder Revitalisierung sowie eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie den Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 37.1

Landschaftsschutzzone

1 Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung innerhalb der Landschaftsschutzzone erforderlich und angrenzend nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden.

4 Für die Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung innerhalb der Landschaftsschutzzone gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.
Für den Perimeter des UNESCO-Weltnaturerbe (Tektonik-Arena) gelten überdies die Bestimmungen gemäss der Vereinbarung über den gemeinsamen Schutz des Unesco-Weltnaturerbes „Glarner Hauptüberschiebung" zwischen den beteiligten Gemeinden.

Art. 37.2

Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

1 Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen umfassen Ortsteile, Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie deren Umgebungsflächen, welche aufgrund ihrer Lage, Stellung, Bausubstanz oder äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2 Neubauten und wesentliche Umbauten sind, soweit nicht im Zuständigkeitsbereich der kantonalen Behörde, durch die Gestaltungskommission zu beurteilen. Gestützt auf die Beurteilung kann die Baubehörde Auflagen erlassen.

Art. 37.3

Gefahrenzonen

1 Der Zonenplan legt die Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone fest. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder solch durch geeignete Massnahmen abgewendet werden können.

2 Gefahrenzonen umfassen Flächen innerhalb des Baugebietes, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden in eine Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1), eine Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) und eine Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone 3) unterteilt.

3 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.

4 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

5 In der Gefahrenzone 3 dürfen Bauten und Anlagen mit hohem Gefahren- und Schadenpotenzial (z. B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) nur errichtet und umgebaut werden, wenn die Schutzdefizite mittels geeigneter Schutzmassnahmen beseitigt werden.

6 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

4. Überbauungsplan

Art. 38

Überbauungsplanpflicht

1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Überbauungsplanpflicht werden Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Überbauungsplan bewilligt.

2 Das Planungsgebiet kann auf weitere Grundstücke innerhalb des Baugebietes oder ausnahmsweise auch auf Grundstücke ausserhalb des Baugebietes ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.

3 Überbauungspläne können auch ausserhalb von Gebieten mit Überbauungsplanpflicht erlassen werden, wenn dies zur Umsetzung der Grundordnung er-

forderlich ist oder wenn es sich um ein Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen im Sinne von Art. 46 RBG handelt.

4 Die minimale Arealgrösse für den Erlass eines Überbauungsplans beträgt 2'000 m². Davon abgewichen werden kann im Falle von Abs. 3 vorstehend.

Art. 39

Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen

1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen sind die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Parzelle im Überbauungsplan festzulegen und entsprechende Baubereiche zu bezeichnen. Jedem Grundstück innerhalb des Überbauungsplanperimeters steht grundsätzlich mindestens ein Baustandort zu.

2 Bauten und Anlagen werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Überbauungsplan bewilligt. Mit dem Überbauungsplan ist sicherzustellen, dass Bauten und Anlagen mittels Festlegung von Baubereichen an geeigneten Lagen räumlich konzentriert werden. Als geeignete Lagen gelten insbesondere bereits erschlossene oder an bereits überbaute Parzellen angrenzende Gebiete.

3 Im Überbauungsplan sind die weiteren, nicht für die Bebauung, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung der Bauten erforderlichen Flächen zu bezeichnen. Diese Flächen müssen insgesamt mindestens 50% der bisherigen Bauzonenfläche innerhalb der Überbauungsplanperimeter umfassen und fallen nach Inkrafttreten des Überbauungsplans der Landwirtschaftszone zu. Der Rückfall erfolgt ohne weiteren Beschluss der Gemeindeversammlung.

4 Die Überbauungspläne sind innert 5 Jahren nach Genehmigung der Überbauungsplanpflicht im Zonenplan von Amtes wegen zu erlassen.

Art. 40

Abweichungen von der Regelbauweise

1 Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Es können folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden:

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken innerhalb des Überbauungsplanperimeters können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Überbauungsplanperimeters gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

3. Die maximale Ausnützungsziffer kann um maximal 10 % erhöht werden (Ausnützungsbonus).

4. Die Gesamt- und Fassadenhöhen können bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur um max. 1 Vollgeschoss erhöht werden.

5. Von den Vorschriften der Dachgestaltung kann abgewichen werden.

Art. 41

Zuständigkeit

1 Zuständig für den Erlass und die Änderung von Überbauungsplänen ist der Gemeinderat. Das Verfahren für den Erlass und die Änderung richtet sich nach Art. 24ff RBG.

2 Für den Erlass und die Änderung von Baulinienplänen gelten die Bestimmungen von Abs. 1 sinngemäss.

5. Bauvorschriften

5.1 Begriffsbestimmungen

Art. 42

Zulässige Masse für Begriffe nach BauV

Baute / Bauteil (vgl. Anhang BauR)	**Masse**
An- und Nebenbauten sowie Kleinbauten (Art. 33 und 34 BauV)	– Max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 3.30 m – Max. Grundfläche: 50 m²
Unterniveaubauten UNB (Art. 36 BauV)	– Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 0.90 m – Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 40 BauV)	– Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m – Max. zulässiges Mass b für die Breite: 3.50 m – Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3
Untergeschoss UG (Art. 50 BauV)	– Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen des UG: 1.00 m
Dachgeschoss (Art. 51 BauV)	– Max. zulässige Kniestockhöhe: 1.20 m
Attikageschoss (Art. 52 BauV)	– Min. Mass a für die Zurückversetzung gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: 3.00 bei mindestens 2 Fassaden

Art. 43

Gebäudelänge

1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2 Werden zwei oder mehr selbstständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge in allen Bauzonen um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.

3 Die Länge einer unterirdischen Baute beziehungsweise des unterirdischen Teils einer Unterniveaubaute ist nicht beschränkt.

4 Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Art. 44

Grenzabstände

1 Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen des RBG.

2 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überschreiten unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

3 Für jene Teile von Unterniveaubauten die das massgebende Terrain überragen, gelten die Abstandsvorschriften von An- und Nebenbauten.

Art. 45

Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe

1 Die Gesamthöhe und die traufseitige Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein zusätzliches Attikageschoss ist im Umfang einer normalen Geschosshöhe zulässig. Die Gesamthöhe ist einzuhalten.

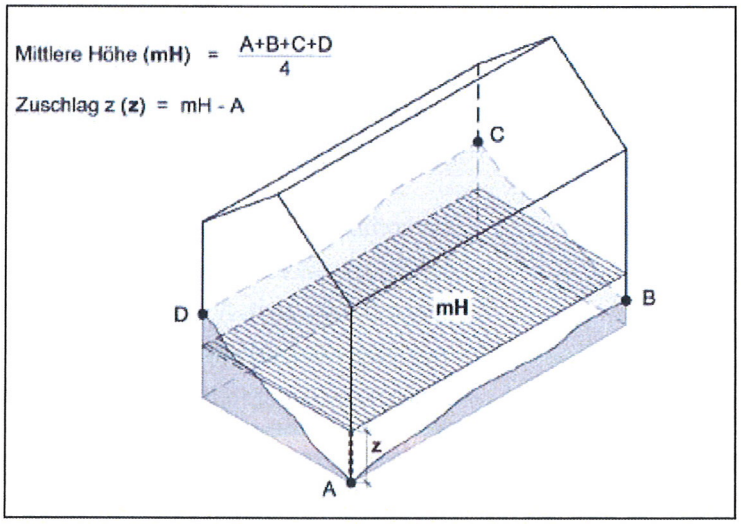
2 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für Tiefgarageneinfahrten.

3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe an der Talfassade um den Zuschlag z.

4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken (A, B, C, D) und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke (A) entlang der Fassadenlinie.

5 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.50 m.

6 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



5.2 Anforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 46

Gute Gesamtwirkung

1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung nach Art. 67 BauV, nicht genügen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Zur Überarbeitung kann die Baubehörde den Beizug der Gestaltungsberatung oder der Gestaltungskommission verlangen.

Art. 47

Schützenswerte Bauten

1 Schutzobjekte nach Art. 15 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung sind integral zu erhalten. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Die Bewilligung erfordert die Zustimmung der kantonalen Behörden.

2 Als Inventarobjekte bezeichnete Bauten und Anlagen sind zu erhalten. Bei Bauvorhaben sind Schutzabklärungen gemäss den Schutzzielen im kantonalen Inventar vorzunehmen. Bauvorhaben sind fachlich zu begleiten. Die Bewilligung erfordert ein Fachgutachten der kantonalen Behörde, dieses ist behördenverbindlich.

3 Als „Verzeichnisobjekt" bezeichnete Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Werden sie ersetzt hat der Neubau mindestens eine überdurch-

schnittliche ortsbildnerische und baukünstlerische Qualität aufzuweisen, welche dem ersetzten Bau entspricht. Die Gemeinde kann ein Fachgutachten der kantonalen Behörde einholen.

4 Befinden sich die Vorhaben in einem Ortsbildbereich gemäss ISOS oder in einer im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzzone ist darauf entsprechend Rücksicht zu nehmen. Die Bewilligung von Bauvorhaben in Ortsbildbereichen gemäss ISOS erfordert ein Fachgutachten der kantonalen Behörde.

5 Bauvorhaben an schützenswerten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde legt bei Bauvorhaben nach Abs. 2 und Abs. 3 die angemessene fachliche Begleitung fest. Unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungskommission legt sie Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Art. 48

Dachgestaltung

1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbgebung auszuführen.

2 Die Dächer von Hauptbauten sind in den Dorfkernzonen, den Wohnzonen, den Mischzonen, der Spezialzone Wohnen und der Ferienhauszone grundsätzlich als Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 45° alter Teilung auszubilden. In den anderen Zonen sind auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer zulässig. Für An-, Klein- und Nebenbauten sind in sämtlichen Zonen Flachdächer zulässig.

3 Gestützt auf eine positive Beurteilung der Gestaltungskommission können auch andere Dachformen bewilligt werden. Eine Abweichung von der Regeldachform ist dann möglich, wenn unter Berücksichtigung des umliegenden Gebietes die Homogenität im Ortsbild nach wie vor gewährt ist, keine anderweitige Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht oder kein öffentliches Interesse dagegensteht.

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachgestaltung zu integrieren und dürfen in der Summe 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei Reihenhäusern kann die Baubehörde diesen Anteil auf maximal 1/2 erhöhen, wenn dies für eine angemessene Belichtung erforderlich ist. Dachaufbauten dürfen die Dachfläche um maximal 2.00 m überragen. Die maximal zulässige Glasfläche von Dachfenstern beträgt pro Fenster 1.90 m^2.

Art. 49

Einfriedungen, Pflanzungen

1 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Innerhalb von Wohnquartieren ist eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen anzustreben, wobei auch generell auf Einfriedungen verzichtet werden kann. Vorbehalten bleiben allfällige privatrechtliche Friedpflichten.

2 Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen. Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach dem Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB).

3 Für bestehende Freizeitgärten innerhalb der Bauzone, welche infolge Überbauung aufgehoben werden müssen, sorgt die Gemeinde bei Bedarf für einen Ersatzstandort an geeigneter Lage.

Art. 50

Terrainveränderungen

1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 51

Reklamen, Antennen

1 Reklamen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den von der Baubehörde bezeichneten Standorten angebracht werden.

2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 52

Sicherheit und Hygiene

1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Hauptwohnräume müssen genügend belichtet und lüftbar sein.

Art. 53

Solaranlagen

1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Bundesrechts (Art. 18a RPG und Art. 32a und 32b RPV).

2 Das Erstellen von Solaranlagen in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzbereich sowie an schützenswerten Bauten gemäss Zonenplan ist bewilligungspflichtig. Für solche Anlagen gelten ergänzend zu den Vorschriften des Bundes folgende Voraussetzungen:

1. Die Anordnung der Solaranlagen soll wenn immer möglich auf Klein- und Anbauten oder in zweiter Priorität auf der strassenabgewandten Seite des Hauptgebäudes erfolgen.

2. Grundsätzlich ist nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.

Art. 54

Immissionen bei Bauarbeiten

1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

6. Erschliessungsvorschriften

Art. 55

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Die minimal zu erstellende Anzahl Pflichtparkplätze bei Neubauten sowie bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Bauten richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 71 BauV.

2 Ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Erstellung der Pflichtparkplätze auf eigenem oder durch vertragliche Vereinbarungen gesichertem fremdem Boden nicht möglich, ist für die fehlenden Abstellplätze eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

3 Der Gemeinderat kann die Anzahl Pflichtparkplätze herabsetzen, wenn der Schutz des Ortsbildes oder andere wichtige öffentliche Interessen dies erfordern. Für fehlende Abstellplätze ist eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

4 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.-. Die Ersatzabgabe ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vor Baubeginn zu bezahlen. Von der Ersatzabgabe befreit sind Braunwald und Bauzonen mit reduzierter Erschliessung. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder für die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

Art. 56

Garagen und Ausfahrten

1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Gemeindestrassen müssen in der Regel einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge aufweisen.

2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Ausfahrten auf Gemeindestrassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4.00 m Länge vorhanden sein.

Art. 57

Erschliessung

1 Im Erschliessungsreglement werden die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für Beiträge an die Erschliessungsanlagen, die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuldpflicht, Fälligkeit, Stundung usw.) sowie die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde geregelt. Im Erschliessungsreglement können weitere Bestimmungen zur Erstellung und dem Betrieb von Erschliessungsanlagen durch öffentlich-rechtliche oder private Versorgungswerke erlassen werden.

2 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Erstellung der Feinerschliessung ab, kann sie die Antragstellenden ermächtigen, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen selber zu erstellen. Die notwendigen Standards sowie die Kostenregelung werden in einem Erschliessungsvertrag festgelegt.

Art. 58

Schneeräumung

1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.

2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

7. Baubewilligungsverfahren

Art. 59

Anzeigepflicht

1 Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2 Die Baubehörde entscheidet, ob es sich um ein bewilligungspflichtiges Vorhaben nach Art. 73 BauV, ein Anwendungsfall für das Meldeverfahren nach Art. 74 BauV oder ein nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben nach Art. 75 BauV handelt. Die Baubehörde (Gemeinde) teilt dies der Bauherrschaft innert 10 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.

3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

4 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen im kantonalen Recht.

Art. 60

Meldeverfahren

1 Sämtliche Bauvorhaben gemäss Art. 74 BauV werden dem Meldeverfahren unterstellt.

Art. 61

Beseitigungsrevers

1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise gestützt auf Art. 60 RBG für eine beschränkte Dauer bewilligt , kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).

8. Schlussbestimmungen

Art. 62

Vollzug

1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Reglement, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

2 Die Baubehörde kann Ausführungsbestimmungen sowie bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien erlassen.

Art. 63

Baubewilligungsgebühren

1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben.

2 Der Gemeinderat erlässt einen Gebührentarif.

Art. 64

Überbindung von Planungskosten

1 Die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und Teilzonenplänen werden gestützt auf Art. 44 Abs. 2 RBG von einer angemessenen Kostenbeteiligung jener Grundeigentümer abhängig gemacht, welche in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

Art. 65

Inkrafttreten

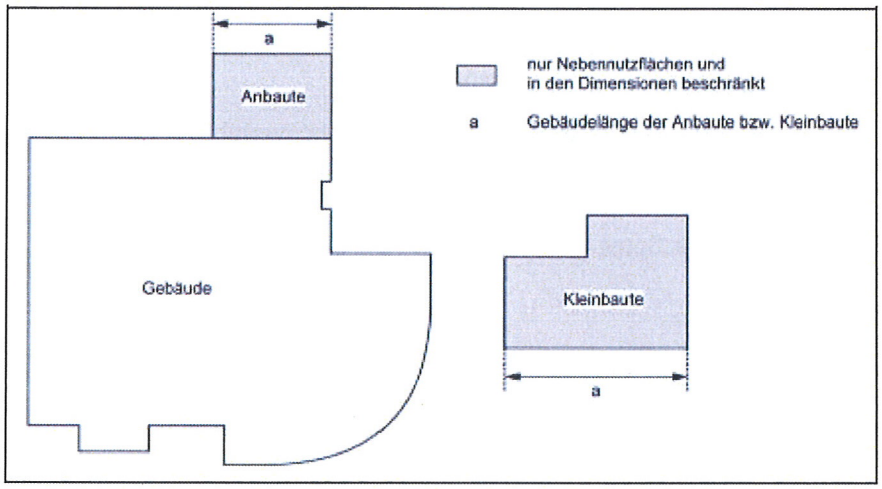
1 Das vorliegende Baureglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch das kantonale Departement in Kraft.

2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, welche nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baureglements eingereicht werden.

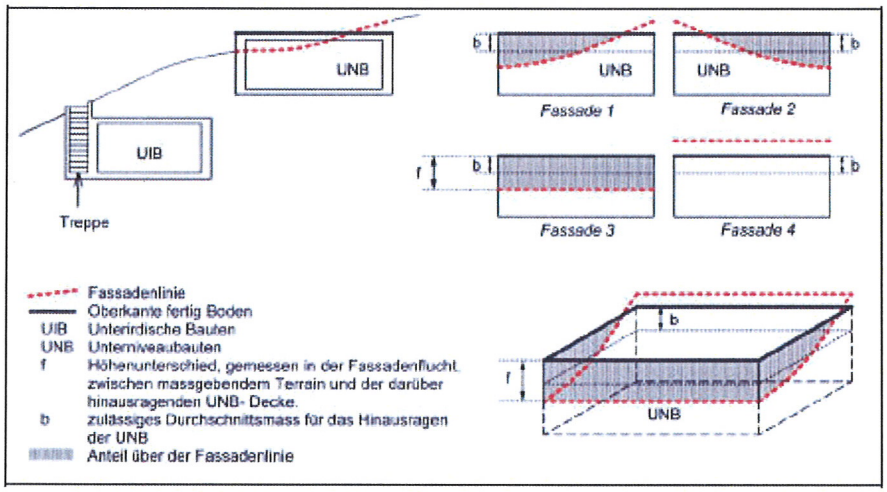
3 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften, insbesondere die Bauordnungen/Baureglemente der ehemaligen Gemeinden (in alphabetischer Reihenfolge) Betschwanden, Braunwald, Elm, Engi, Haslen, Linthal, Luchsingen, Matt, Mitlödi, Rüri, Schwanden, Schwändi und Sool. als aufgehoben.

Anhang 1: Skizzen zu Begriffsbestimmungen (Auszug Bauverordnung)

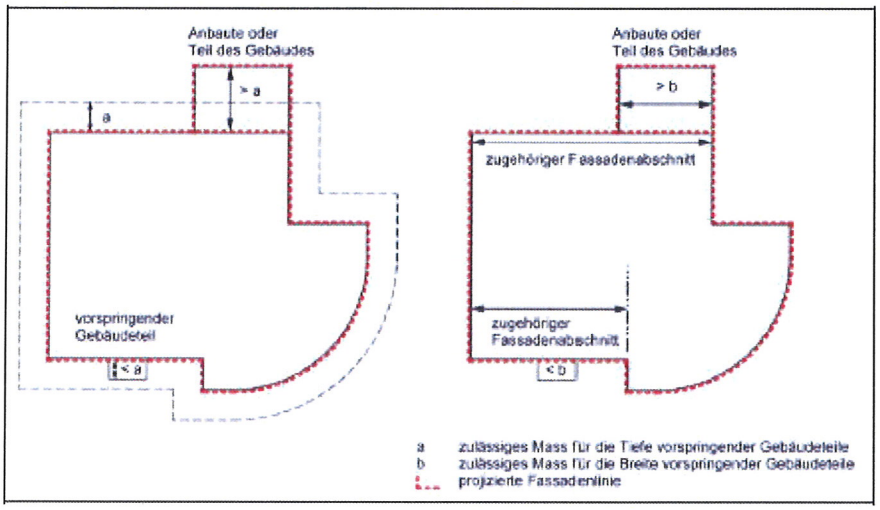
An- und Kleinbauten (Art. 34 BauV)



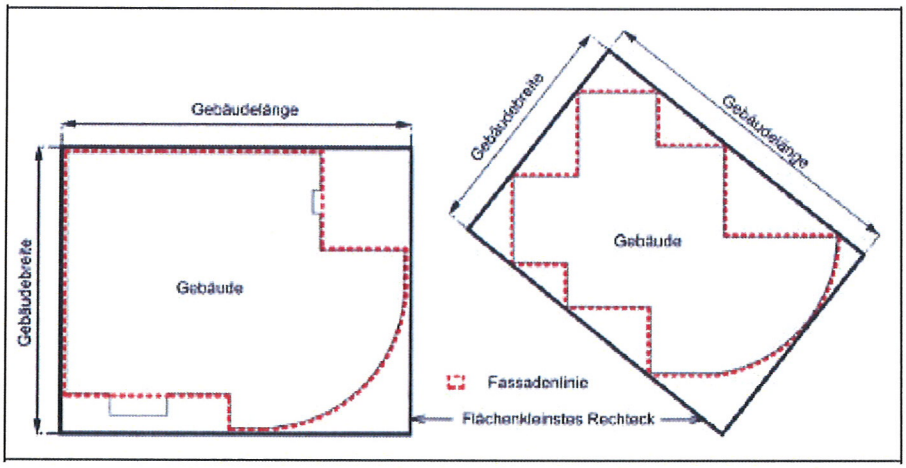
Unterniveaubauten (Art. 36 BauV)



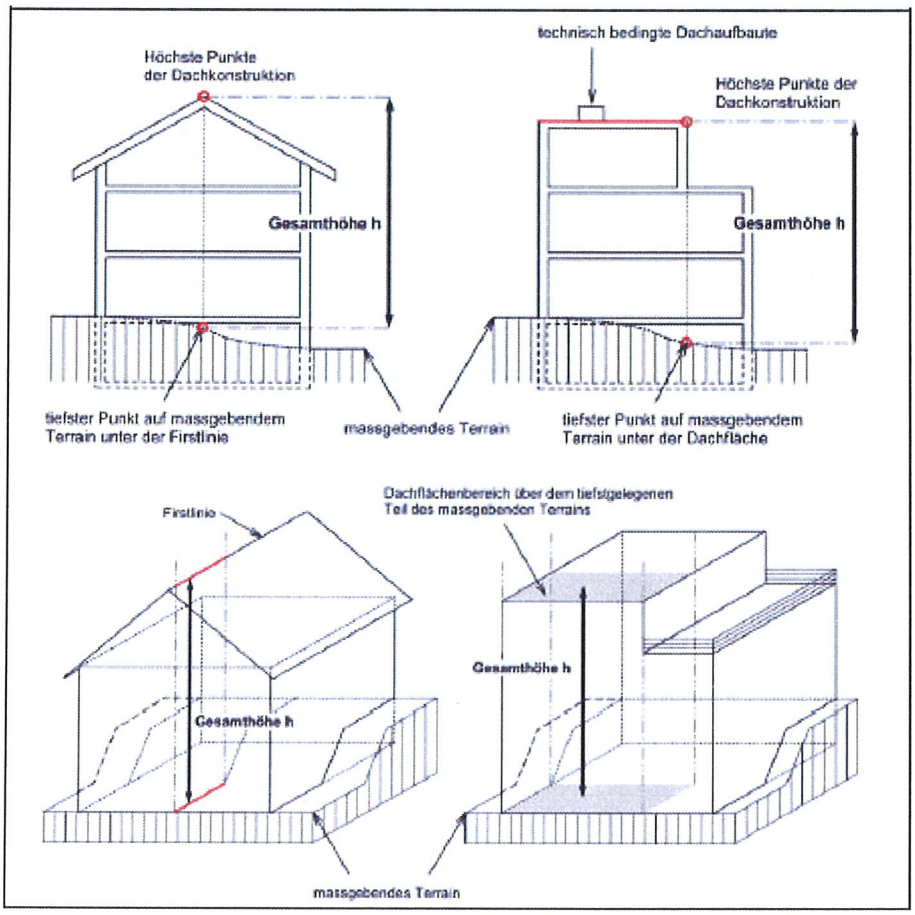
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 40 BauV)



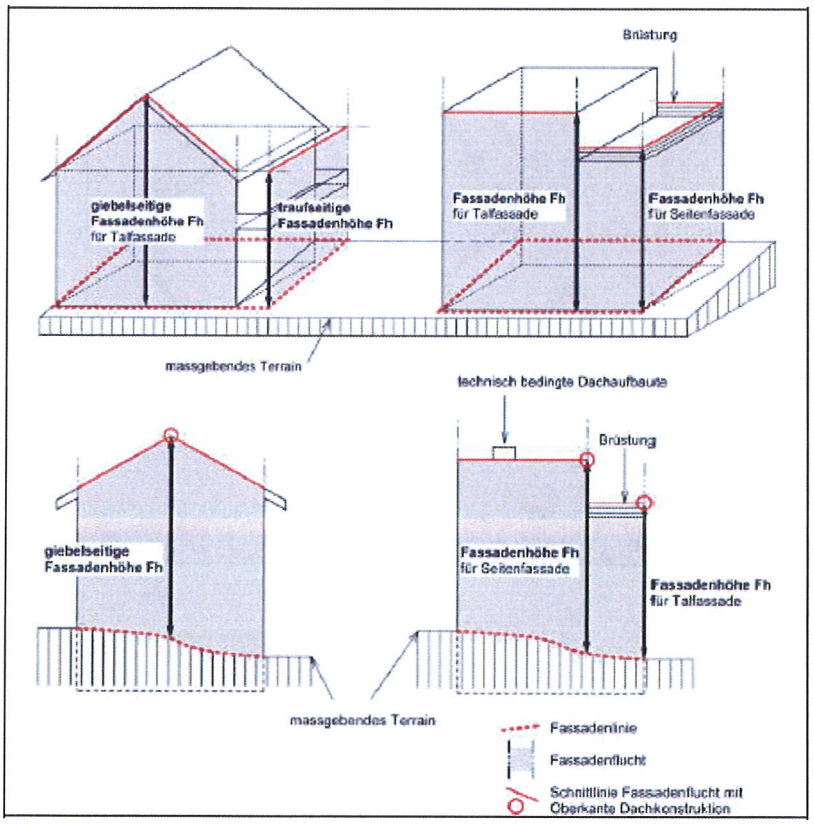
Gebäudelänge (Art. 42 BauV)



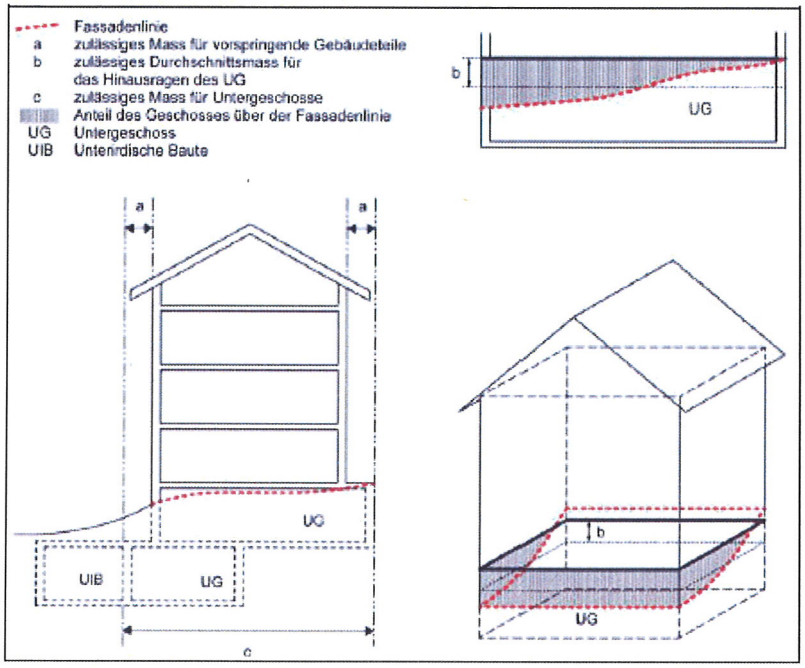
Gesamthöhe (Art. 44 BauV)



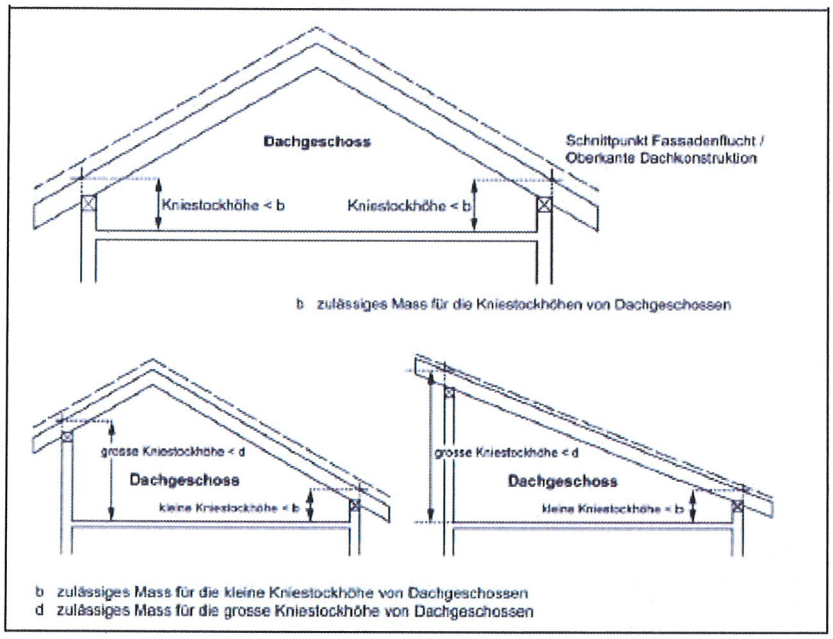
Fassadenhöhe (Art. 45 BauV)



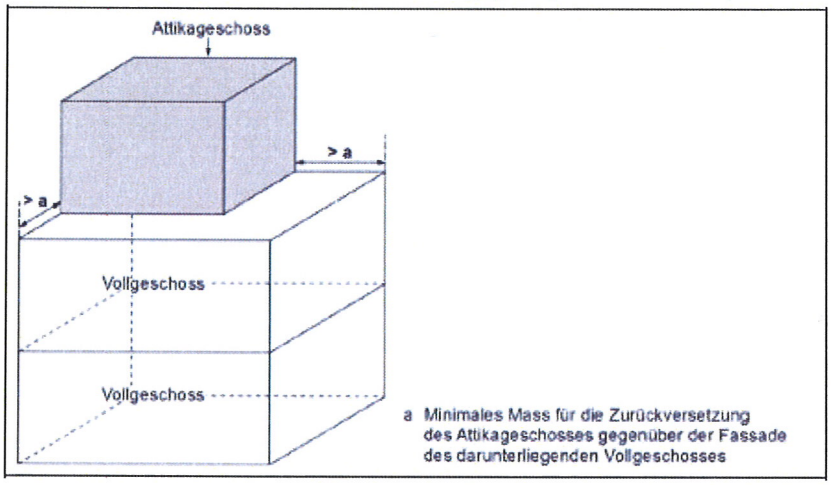
Untergeschoss (Art. 50 BauV)



Dachgeschoss (Art. 51 BauV)



Attikageschoss (Art. 52 BauV, Skizze angepasst)



Anhang 2: Auszug EG ZGB betreffend Grenzabstände von Pflanzen

(Stand 1. September 2014)

Art. 130

[1] Vorbehältlich der Bestimmungen über Waldungen (Art. 13) darf der Eigentümer eines Grundstückes Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4,2 Metern von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen und aufwachsen lassen.

[2] Hievon sind einzig ausgenommen niedere Gartenbäume und Gesträuche, welche jedoch auf Verlangen des Nachbars alljährlich im Herbst bis auf 4,2 Meter Höhe zurückgeschnitten werden müssen.

2.32 Beschluss
Der Gemeindeversammlung

2.32.1 Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird zurückgewiesen

2.32.2 Der Gemeinderat wird beauftragt, die Nutzungsplanung gemäss den Wortmeldungen der Antragsteller anlässlich der Gemeindeversammlung zu überarbeiten.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG GLARUS SÜD
VOM 16.03.2017

GEMEINDERAT GLARUS SÜD

Der Gemeindepräsident — Der Gemeindeschreiber

GEMEINDERAT GLARUS SÜD

Mathias Vögeli — André Pichon

2. Gesamtrevision Nutzungsplanung Gemeinde Glarus Süd - Genehmigung des Baureglementes - Genehmigung der Zonenpläne

Archiv-Nummer
10.07

Diskussion

Ausführungen von Gemeindepräsident Mathias Vögeli
Mit der Behandlung und Verabschiedung des revidierten Nutzungsplanes wird ein weiterer Meilenstein in der Geschichte der Gemeinde Glarus Süd erreicht. Mit dem Beschluss der neuen Nutzungsplanung wird der Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Glarus Süd und die erforderliche Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen.

Der Gemeinderat hat sich seit 2011 zusammen mit einer breit abgestützten Projektgruppe mit der Frage der künftigen räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. In diesem Prozess wurde das Raumkonzept entwickelt und darauf abgestützt im Jahr 2014 der kommunale Richtplan erlassen. Die nun vorliegende Revision der Nutzungsplanung ist die Umsetzung dieses Richtplans. Der Planungsprozess konnte dank der Mitwirkung der engagierten und interessierten Bevölkerung erfolgreich gestaltet werden. Für den Gemeinderat ist die Nutzungsplanung eine sehr wichtige Aufgabe. Eine Aufgabe, die den Anspruch zu erfüllen hat, breit abgestützt zu sein, die verschiedenen Interessen in eine Gesamtschau zu bringen und gleichzeitig einen Rahmen zu schaffen, der beabsichtigte Entwicklungen ermöglicht.

An dieser Stelle ergeht der Dank an alle Beteiligten, die sich in irgendeiner Weise in die Erarbeitung eingebracht und dazu beigetragen haben, dass die Planung breit abgestützt ist.

Nach einer intensiven Planungsphase wurde der Entwurf der Gesamtrevision erstmalig für die Dauer von fünfzig Tagen vom 1. Juli – 19. August 2015 zur Mitwirkung aufgelegt. Die Unterlagen wurden während der Auflagezeit auch auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet. Vorgängig dieser ersten Mitwirkungsmöglichkeit wurden drei Informationsveranstaltungen durchgeführt, eine in Matt, eine in Schwanden und eine in Linthal. Die Mitwirkung bot der interessierten Bevölkerung und den betroffenen Grundeigentümern die Gelegenheit, Wünsche und Anträge an die Revision einzubringen.
Zeitgleich zur Mitwirkung wurde der Entwurf des Baureglementes und der Zonenpläne dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 12. November 2015 hat sich der Kanton zum eingereichten Entwurf wie folgt geäussert:

- Die Aufteilung der Gesamtrevision in Paket 1 und Paket 2 sei möglich;
- Die vorgenommene Reduktion der massgebenden Bauzone werde anerkannt. Trotz dieser Reduktion sei die Bauzone nach wie vor zu gross. Die Grösse der Bauzone sei substanziell noch weiter zu reduzieren;

- Ausdrücklich begrüsst wurden die Massnahmen zur Mobilisierung des Baulandes und zur Sicherung der haushälterischen Bodennutzung;
- Der Gewässerraum sei nicht nur für die Hauptgewässer Linth und Sernf sondern mindestens innerhalb der Bauzone auch für die Nebengewässer auszuscheiden;
- Generell wird darauf verwiesen, dass Punktbauzonen (Kleinbauzonen) bundesrechtswidrig seien und dass die Bauzone in Braunwald sowie die Ferienhauszonen ebenfalls substanziell noch zu verkleinern sind.

Die Kern- und die Projektgruppe haben alle Anträge beraten, zu Handen des Gemeinderates vorgeprüft und Bericht verfasst, welche Anträge berücksichtigt werden können und welche nicht. Sämtliche Antragsteller sind schriftlich mit Begründung über die Berücksichtigung ihres Antrages in Kenntnis gesetzt worden. Der Gemeinderat hat dann an seiner Sitzung vom 25. Februar 2016 die Nutzungsplanung mit den eingeflossenen Änderungen zuhanden der 1. öffentlichen Auflage verabschiedet.
Die 1. öffentliche Auflage erfolgte während 30 Tagen und wurde im Amtsblatt vom 10. März 2016 publiziert. Das Dossier war während dieser Zeit auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und beim Bauamt in Schwanden einsehbar. In dieser Zeit hatten alle Personen, welche ein schutzwürdiges Interesse geltend machten, die Gelegenheit schriftlich Einsprache zu erheben. Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage gingen rund 80 Einsprachen ein. Die Einsprachen haben insbesondere Bestimmungen im Baureglement, einzelne Zonenzuweisungen, die Festlegung des Gewässerraumes und die Gefahrenzonenausscheidung betroffen.
Die eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat beraten und beschlossen. Da bei wesentlichen Änderungen der Betroffenen und potentiell neu Betroffenen vor Erlass der Einspracheentscheide das rechtliche Gehör zu gewähren ist, hat der Gemeinderat am 7. Juli 2016 entschieden, betreffend den vorgenommenen Änderungen des Baureglementes und der Zonenpläne eine 2. öffentliche Auflage durchzuführen.
Die zweite öffentliche Auflage erfolgte während 30 Tagen und wurde im Amtsblatt vom 15. September 2016 publiziert. Das Dossier war während der ganzen Zeit auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und beim Bauamt in Schwanden einsehbar. Während dieser Zeit hatten wiederum alle Personen, welche betreffend der aufgelegten Planungsinhalte ein schutzwürdiges Interesse geltend machten, die Gelegenheit, schriftlich Einsprache zu erheben. Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage bildeten nur die gegenüber dem ersten Auflageverfahren vorgenommenen Änderungen der Zonenpläne und des Baureglementes, weshalb nur diesbezüglich Einsprache erhoben werden konnte.

Wesentliche Inhalte der 2. öffentlichen Auflage waren:

- Formelle Anpassungen des Baureglements;
- Verzicht der Ausscheidung des Gewässerraumes ausserhalb des Siedlungsgebietes auch bei den Hauptfliessgewässern Linth und Sernf sowie einzelne Anpassungen bei der Ausscheidung des Gewässerraums innerhalb der Bauzone;
- Ausscheidung der Gefahrenzone 3 im Bereich der Bauzone;

- Einzelne Anpassungen bei der Festlegung der statischen Waldgrenze;
- Anpassungen bei Umzonungen/Einzonungen aufgrund nicht zustande gekommener Vereinbarungen betreffend Mehrwertabgabe.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage gingen rund 43 Einsprachen ein, welche die Planungsinhalte der 2. öffentlichen Auflage beinhalteten. Weitere Einsprachen betrafen Planungsinhalte, die nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage waren.
An seiner Sitzung vom 10. November 2016 entschied der Gemeinderat über die Einsprachen der 2. öffentlichen Auflage und verabschiedete die einzelnen Einspracheentscheide am 17. November 2016, die allen Einsprechenden schriftlich eröffnet wurden.

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung lagen demzufolge zweimal öffentlich auf.

Anträge zuhanden der heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung mussten gestützt auf Art. 24 der Gemeindeordnung ab 8. Dezember 2016 bis spätestens am 9. Januar 2017 schriftlich und begründet bei der Gemeindekanzlei Glarus Süd, Ratsherrenhaus, alte Landstrasse 25, 8756 Mitlödi, eingereicht werden.
Heute, anlässlich der Gemeindeversammlung können nur über die vorgängig eingereichten Anträge auf Abänderung diskutiert und darüber befunden werden. Neue Abänderungsanträge dürfen an der heutigen Gemeindeversammlung nur noch gestellt werden, wenn sie zu einem vorgängig rechtzeitig eingereichten Antrag in unmittelbarem sachlichen Zusammenhang stehen. Anträge auf Abänderung zu neuen Themen sind nicht mehr zulässig.

Wegen anderweitigen Verpflichtungen haben sich einige Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für die Teilnahme der Gemeindeversammlung entschuldigt, stellvertretend wird Hanspeter Toggenburger, Präsident GPK, erwähnt.

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass die Unterlagen zu dieser ausserordentlichen Gemeindeversammlung mit dem Memorial 1. Teil, das bereits Ende November 16 zugestellt wurde und dem Memorial 2. Teil mit der Stimmkarte rechtzeitig zugestellt und dass die Einladung zur Gemeindeversammlung im Amtsblatt Nr. 8 vom 23.02.2017 publiziert worden ist. Somit ist die heutige Gemeindeversammlung über die traktandierten Geschäfte beschlussfähig.
Anlässlich seiner Sitzung vom 10. November 2016 hat der Gemeinderat gestützt auf Art. 28. Abs. 6 der Gemeindeordnung beschlossen, an der Gemeindeversammlung bei Bedarf für rechtliche und fachliche Fragen, die von der Gemeinde beauftragten nicht stimmberechtigten Fachexperten anzuhören:

- Herr Beat Aliesch vom beauftragten Planungsbüro für Raumentwicklung Stauffer & Studach
- Frau lic. iur. Raphaela Pleisch vom Büro Marti Rechtsanwälte

Zur vorliegenden Traktandenliste werden keine Einwände erhoben.

Es sind folgende Stimmenzähler anwesend:
Doris Marti (Sektor 1 links)
Ruedi Dönni (Sektor 2 Mitte)
Ruth Landolt (Sektor 3 rechts und Podium)

Die Gemeindeversammlung ist das oberste Organ der Gemeinde. Es ist wichtig, dass sie in einem korrekten und würdigen Rahmen durchgeführt wird. Der Gemeindepräsident ersucht die Versammlungsteilnehmer sich in den Voten kurz zu fassen, zunächst den Antrag bekannt zu geben und diesen sachlich zu begründen. Die Versammlungsteilnehmer werden gebeten, nach einzelnen Voten nicht zu klatschen. Für die Votanten ist wiederum ein Rednerpult mit Mikrofon eingerichtet. Alle die sich zu Wort melden, geben zuerst die Stimmkarte dem Gemeindeschreiber ab. Trotz der Brisanz und der diversen unterschiedlichen Ansichten und Interessen, welche eine Nutzungsplanungsrevision mit sich bringt, sollen auch bei hohen Emotionen, die sachlichen Argumente berücksichtigt und angehört werden und nicht aus einer Frustration heraus Entscheide gefällt werden.
Der Gemeindepräsident gibt bekannt, dass für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger aus Braunwald für eine Extrafahrt der Braunwaldbahn gesorgt ist.

Gemeindepräsident Mathias Vögeli stellt die **Eintretensfrage** zu diesem Geschäft. Das Wort hierfür wird nicht verlangt, worauf die Gemeindeversammlung ins Geschäft „Gesamtrevision Nutzungsplanung" eingetreten ist.

Gemeindepräsident Mathias Vögeli stellt die **Rückweisungsfrage** zu diesem Geschäft.

Wortmeldung Jakob Hefti, Allmeind 1, 8775 Luchsingen

Jakob Hefti stellt im Namen der Bauerngruppe Glarus Süd den Antrag auf Rückweisung der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Begründung: Der Gewässerraum bzw. die Gewässerraumausscheidung ist ein komplexes Thema – zudem ein einschneidendes Thema für alle, die davon betroffen sind. Dem gilt es Rechnung von Seiten des Kantons und auch der Gemeinde zu tragen. Der Gewässerraum tangiert den gesamten Nutzungsplan, es sind nicht nur landwirtschaftliche Flächen, sondern auch Bauzonen aller Art und weitergehende Bereiche davon betroffen. Deshalb macht es am meisten Sinn, die gesamte Nutzungsplanung nach Bereinigung der Gewässerräume nochmals zu überdenken. Erst wenn die Gewässerräume im Gesamten festgelegt sind und die Auswirkungen bekannt sind, ergibt sich eine klare Ausgangslage.

Das ist im Moment nicht der Fall. Die gesetzgeberischen Bestimmungen sind nicht eingehalten worden. Das Gewässerschutzgesetz vom Bund schreibt im Artikel 36a explizit vor, dass der Kanton seine Gewässerräume erst nach Anhörung der direkt Betroffenen ausscheidet. Es wird sogar ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Anhörung nicht nur einfach Informationen beinhalten, sondern die gemeinsame Suche nach gangbaren Lösungen. Leider hat es der Kanton und auch die Gemeinde verpasst, dem gesetzgeberischen Auftrag nachzukommen und die direkt Betroffenen von Anfang an miteinzubeziehen, obwohl es nicht an der Bereitschaft oder am Willen der Bauern gelegen hat. Man hat den Gewässerraum in der Landwirtschaftszone und auch im Siedlungsgebiet festgelegt, ohne mit den Betroffenen in Kontakt zu treten. Weil das Gesetz nicht wie vorgesehen eingehalten ist, sieht sich die Bauerngruppe Glarus Süd zum Schritt der „Gesamtrückweisung der Nutzungsplanung Glarus Süd" gezwungen.

Alle direkt Betroffenen wollen von der Gemeinde Glarus Süd ernst genommen werden und wie der Gesetzgeber bestimmt, von Anfang an in den Prozess miteinbezogen werden. Diese Rückweisung wird als Chance betrachtet, um im Dialog und mit vereinten Kräften das Problem anzugehen und gemeinsam zu lösen. Dass es die Bauern so oder so treffen wird, ist ihnen bewusst, sie sind jedoch überzeugt, dass es einen Handlungsspielraum gibt. Das umso mehr, weil die bundesrätliche Verordnung seit dem Start der Ausarbeitung des Nutzungsplanes abgeändert worden ist. Die Rückweisung verschafft allen mehr Zeit und ein Entscheid basiert auf mehr Erkenntnissen und mehr Daten. In der Zwischenzeit kann die Gemeinde ihre Aufgaben ohne Einschränkungen weiter wahrnehmen.
Jakob Hefti appelliert, seinen Antrag im Namen der Bauerngruppe Glarus Süd zu unterstützen. Es wird nichts Aussergewöhnliches gefordert nur das „Recht". Aus dem Gesichtspunkt des Respekts vor Land und Leute wird eine saubere, gesetzmässige einwandfreie Vorlage gewünscht, welche die Gegebenheiten vor Ort und der Bevölkerung berücksichtigen.

Wortmeldung Hans Rudolf Forrer, Adlenbach 46. 8775 Luchsingen

Hans Rudolf Forrer votiert, dass diese Vorlage heute nicht reif für eine Behandlung ist und unterstützt damit den Rückweisungsantrag von Jakob Hefti vom ersten bis zum letzten Wort.

Zusätzlich beantragt Hans Rudolf Forrer, dass der Gemeinderat bei der nächsten Präsentation dieses Geschäftes auf die Hotelzone in Braunwald, Parzelle Nr. 8 und 16 im Rubschen verzichtet und sie in der Landwirtschaftszone belässt.

Begründung: Der gewählte Standort für ein gigantisches Hotel im Umfang von 8-9 Stockwerken ist falsch. Die wunderbare Landschaft auf dem Rubschen muss so beibehalten werden, wie sie ist. Heute Abend haben wir es in der Hand, dass dieses Gebiet weiterhin von der Natur und nicht vom Menschen dominiert wird. Diesen Entscheid möchte er lieber heute als in ein paar Jahren. Damit ist gewährleistet, dass nicht während Jahren oder Jahrzehnten viel Energie und noch mehr Geld in eine Utopie investiert wird. Es stellt sich auch die Frage des enormen zusätzlichen Verkehrs, Hans Rudolf Forrer ist der Ansicht, dass das heutige Verkehrsaufkommen durchaus genügt. Wenn diskutiert wird, die Standseilbahn z.B. in Richtung Hüttenberge zu verlängern, gäbe es sogar noch mehr Verkehr von der neuen Bergstation zum Rubschen als es von der heutigen Station her der Fall ist. Enttäuscht ist Hans Rudolf Forrer von den bisher existierenden Plänen bzw. von den Planskizzen – Ideen, denn mehr gibt es bekanntlich nicht oder man hat sie nicht gezeigt. Ein entsprechendes Foto konnte im FRIDOLIN vom 9. März 2017 betrachtet werden. Zudem wurde noch kein konkretes musikalisches resp. kulturelles Konzept präsentiert. Hans Rudolf Forrer behauptet, dass ein finanziell erfolgreicher Betrieb des Klanghotels gar nicht funktionieren kann, ohne dass Mäzene immer wieder massiv Geld investieren, wie sie das in anderen Hotelbetrieben in Braunwald bereits heute tun müssen.
Musikfestivals in der Schweiz dauern zwischen fünf Tagen und ca. zwei Monaten, vor allem in der Zeit vom Frühling bis in den Herbst, mit Schwergewicht Sommer. Und jetzt möchte man das Klanghotel während 11-12 Monaten mit Klang und Kultur füllen und

dies zu Zimmerpreisen, die ein einfacher Musiker gar nicht zahlen kann – eine weitere Utopie.
Mit der Aufforderung an die Vertreter der Landwirtschaft und die Gegner des Hotels sich in den Anträgen gegenseitig zu unterstützen appelliert Hans Rudolf Forrer, die Vorlage mit dem Auftrag einer gründlichen Überarbeitung im Bereich Landwirtschaft und Klanghotel Rubschen an den Gemeinderat zurückzuweisen

Wortmeldung Rolf Elmer, Egg 3, 8767 Elm

Rolf Elmer beantragt, die Rückweisung der Gesamtrevision Nutzungsplanung abzulehnen und stattdessen nur die gesamte Gewässerraumausscheidung zurückzuweisen, bzw. mit in das Pakte 2 der Nutzungsplanung zu verschieben.

Begründung: Die betroffenen Landwirte und Grundeigentümer sind von Anfang an in geeigneter Form in den Prozess der Gewässerraumausscheidung mit einzubeziehen. Das erlaubt, den möglichen Spielraum der Gesetzgebung für die Gemeinde voll auszuschöpfen bzw. auszunutzen, was bei der jetzigen Vorlage leider nicht ausreichend vorgenommen wurde. Deshalb muss nicht der ganze Nutzungsplan zurückgewiesen werden, weil er auch gute Sachen beinhaltet. Mit einer gesamten Rückweisung der Nutzungsplanung schwächen wir die Entwicklung unserer Gemeinde. Verschiedene Projekte von Investoren werden blockiert oder gar verhindert und es fehlt schlussendlich auch die Rechtssicherheit. Wird heute einer gesamten Rückweisung zugestimmt, kann ein neuüberarbeiteter Nutzungsplan nicht einfach wieder in einem halben Jahr vor die Gemeindeversammlung gebracht werden, mit der Gesamtrückweisung geht wertvolle Zeit verloren. In dieser Zeit ist nach wie vor kein einheitliches Baureglement vorhanden, das macht die Arbeit von Planer und Investoren sowie Behörde nicht einfacher. In dieser Zeit wissen Planer nicht, welche Vorschriften definitiv anwendbar werden. Es herrscht eine grosse Unsicherheit, verbunden mit Kostenfolgen für private Eigentümer. Es ist deshalb wichtig, dass so schnell wie möglich ein einheitliches Baureglement beschlossen wird. Es ist der falsche Weg, nur wegen des Gewässerraumes die ganze Gemeinde in ihrer Entwicklung zu blockieren. Wird heute Abend nur der Gewässerraum zurückgewiesen, besteht die Möglichkeit, die Zeit bis zur zweiten Nutzungsplanungsetappe zu nutzen und den Gewässerraum so auszuscheiden, dass es für alle Betroffenen einigermassen stimmt. Die Unzufriedenheit der Bauern, die das schönste Land nicht mehr bewirtschaften dürfen, wie sie es möchten oder sollten, oder von den Grundeigentümern bei denen der Gewässerraum quer durch ihr Haus verläuft, ist verständlich und muss unbedingt korrigiert werden. Mit der Gesamtzurückweisung wird jedoch über das Ziel hinausgeschossen und gefährdet kleinere und grössere Bauvorhaben in der ganzen Gemeinde.
Rolf Elmer appelliert den Rückweisungsantrag der gesamten Nutzungsplanung abzulehnen und seinem Antrag nur die Gewässerraumausscheidung ins Paket 2 zurückzuweisen zuzustimmen.

Wortmeldung Verena Hürlimann, Claridenstrase 11, 8762 Schwanden
(Einblendung Bild Zonenplan Braunwald)

Auf der Seite 19 des Memorials 2. Teil beantragt Heinrich Schiesser die Rückweisung von Art. 39 des Baureglementes. Verena Hürlimann beantragt im Zusammenhang mit den bereits gestellten Rückweisungsanträgen auch diesen in die Gesamtrückweisung aufzunehmen.

Begründung: Artikel 39 "Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen" betrifft die gelb/violett schraffierten Flächen in der Wohnzone (eine entsprechende Kopie wurde vorgänging unter den Stimmbürgern verteilt). Die Flächen sind zusätzlich teilweise schwarz markiert. Betroffen von Art. 39 sind neben Braunwald auch die Weissenberge und die Auenalp in Haslen, diese Beiden jedoch in einem viel kleineren Rahmen, in Braunwald sind es rund 50 Liegenschaften. Alle anderen Ortschaften in Glarus Süd sind von diesem Artikel 39 nicht betroffen. Art. 39 bezweckt in Braunwald, von den violett schraffierten Flächen mindestens 50% in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Das führt zu den von Verena Hürlimann eingezeichneten Schachbrettfeldern. Zudem muss für diese schraffierten Flächen ein Überbauungsplan erstellt werden, obwohl diese Liegenschaften zum grössten Teil bereits überbaut sind - völlig widersinnig. Zudem sind fast alle Liegenschaften vollständig erschlossen, würden aber mindestens zu 50% in die Landwirtschaftszone ausgezont. Tatsache ist auch, dass der publizierte Zonenplan nicht der Situation entspricht. Auf dem verteilten Plan, sind bei der Zahl 1 drei rote Punkte, dort stehen heute bereits drei Ferienhäuser. Obwohl die Gemeinde von Ferienhausbesitzern auf das Fehlen ihrer Häuser auf dem Plan aufmerksam gemacht wurde, fand dies in den Einspracheverfahren keine Beachtung und der Plan wurde bis heute nicht korrigiert. Es ist somit davon auszugehen, dass noch weitere Ferienhäuser im Zonenplan von Braunwald nicht eingezeichnet sind. Der Artikel 39 verstösst gegen die Bundesverfassung. ln Braunwald werden zum Beispiel die beiden Liegenschaften beim Musikhotel von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone eingezont. Im Gegenzug werden andere Eigentümer über den Art. 39 enteignet und die Wohnzonen werden in Landwirtschaftsland und Bauland zerstückelt. Auch die Auswahl der Grundstücke, welche unter Art. 39 fallen, ist völlig willkürlich. Im Tourismusort Braunwald werden an bester Lage Grundstücke in die Landwirtschaftszone überführt. Vor allem ist auch zu beachten, dass Art. 39 gegen das Raumplanungsgesetz (RPG) verstösst. Das RPG verbietet Zerstückelungen von Land. Schon in Art. 1 RPG steht, dass kompakte Siedelungen zu schaffen sind. Dasselbe wird auch in Art. 15 RPG erwähnt. Das RPG will klar die Trennung zwischen Bauland und nicht Bauland, diese Trennung erfolgt nicht. Art. 39 führt zu einem Schachbrettfeld von Landwirtschaftszone und Wohnzone.
Verena Hürlimann beantragt, den rechtswidrigen Art. 39 des Baureglementes ebenfalls zurückzuweisen, damit dieser rechtswidrige Artikel im Baureglement gestrichen wird.

Wortmeldung Hanspeter Keller, Niederschlachtweg 6, 8784 Braunwald

Hanspeter Keller ersucht die Versammlungsteilnehmenden den Antrag von Rolf Elmer anzunehmen und die restliche Gesamtrevision so, wie sie heute im Raum steht, anzunehmen.

Begründung: Anhand einem Beispiel erklärt er, wo die Gemeinde Glarus Süd mit Sicherheit eine Chance verpasst, wenn sie heute einer Gesamtrevision nicht zustimmt. Seit mehreren Jahren ist er im südlichen Teil vom Glarnerland Linthal tätig und arbeitet daran die alten Industriebrachen der ehemaligen Spinnerei Kunz in Linthal umzunutzen. Mit grossem Erfolg wurde der Linthpark mit dem bereits bestens bekannten Gesundheitszentrum und Präventionszentrum ergänzt. Ein sehr grosses Projekt, nämlich den Bau von 60 bis 80 Alterswohnungen steht kurz vor dem Start, es wird nur noch auf Rechtssicherheit gewartet, damit das Projekt umgesetzt werden kann. Eine Ablehnung oder gar Rückweisung würde dieses Projekt nicht nur stoppen sondern gar verunmöglichen. Hanspeter Keller appelliert im Sinne einer Chancenentwicklung für den südlichsten Teil vom Glarnerland auf eine Rückweisung zu verzichten.

Wortmeldung Dr. Fritz Schiesser, Schönau, Oberhaslen 21, 8773 Haslen

Dr. Fritz Schiesser beantragt, den ersten Antrag von Jakob Hefti auf Gesamtrückweisung zu unterstützen.

Begründung: Als es beim ersten Mal darum ging, dass sich gewisse Leute beklagten, sie seien nicht angehört worden, hat er anlässlich einer Gemeindeversammlung mit der Begründung interveniert, es gehöre zu einem Grundprinzip, mit jenen zu sprechen, die betroffen sind. Damals waren die Bauern mit ihm nicht zufrieden und heute Abend machen die Bauern dasselbe geltend. Für sie gelten dieselben Grundsätze, es soll besprochen werden, was nicht besprochen wurde. Er unterstützt den Antrag, wie er von Jakob Hefti gestellt worden ist. Dr. Fritz Schiesser kann sich nicht ganz vorstellen, wie die Gemeinde vorgehen möchte, wenn ein Teil zurück gewiesen wird und im Gleichschritt heute Abend der Nutzungsplan rechtskräftig verabschiedet werden möchte. Als Stimmberechtigter möchte man am Schluss über alles Ja oder Nein sagen können und nicht heute Abend über einen Teil und später nochmals über einen Teil. Später könnte entgegen gehalten werden, dass zu gewissen Teilen nichts mehr eingebracht werden kann, weil dieser Teil schon verabschiedet ist. Er befürchtet ein Reparierwerk erhalten, „etwas Halbes" und schlussendlich wissen wir heute nicht in letzter Konsequenz was entschieden wird. Allenfalls fliessen da und dort von Seiten der Bauern Argumente ein, die zu einer anderen Entscheidung führen, deshalb soll das ganze Geschäft an den Gemeinderat zurück damit er das ganze Geschäft nochmals vorlegen kann – dies wird nicht Jahre dauern.
Weitere Anliegen: Die vorgenommenen Publikationen der Unterlagen sind immer in eine wunderbare Zeit gefallen – in die Sommerpause und über Weihnachten und Neujahr. In anderen Gemeinden hat man dies zu anderen Zeiten gemacht. Er bittet den Gemeinderat, solche Zeiten zu beachten, damit man nicht über Weihnachten und Neujahr in ein Gemeindehaus gehen muss, um sich die Unterlagen anzuschauen. Zudem soll, was im Internet aufgeschaltet war bspw. 1. Auflage belassen werden, damit man die Unterlagen der 2. Auflage vergleichen kann und sieht, was sich verändert hat. Für viele ältere Personen ist das Internet nicht das geeignete Instrument, sondern da müssten man für andere Informationswege besorgt sein. Zudem wäre es schön gewesen, für jede Ortschaft einen eigenen Plan zu erhalten, den man anschauen bzw. auf der Gemeinde hätte verlangen können. Den jungen Angestellten im Gemeindehaus Schwanden spricht

Dr. Fritz Schiesser ein Kompliment aus, sie haben ihn hervorragend bedient, aber was nicht vorhanden ist, können sie auch nicht zur Verfügung stellen. Ein anderer Punkt wird angesprochen, Dr. Fritz Schiesser hat von verschiedenen Seiten den Vorwurf bekommen, er interveniere in vielen Punkten. Er hätte gerne, wenn die Mitglieder vom Gemeinderat, jeder für sich, der allenfalls auch eigene Interessen verfolgt offen legt, wenn eigene Interessen und Interessenskonflikte vorliegen. Hierbei wurden unterschiedliche Sachen gehört, er kann das nicht beurteilen, erachtet das jedoch als Minimum. Ein weiterer Punkt betrifft das Baureglement. An der kommenden Landesgemeinde wird ein neues Baugesetz verabschiedet. Heute soll die Gemeinde zu einem Baureglement ja sagen in dem Wissen, dass wenn das neue Baugesetz kommt, wir Änderungen im Baureglement vornehmen müssen. Seines Erachtens sollten wir rund sechs Wochen vor der Landsgemeinde den Mut haben, um heute Abend allgemein miteinander zu diskutieren, damit der Gemeinderat weiss wo er ist und geben dieses Geschäft zurück, damit der Gemeinderat in einer zweiten Runde alles nochmals vorlegt und wir es miteinander verabschieden können. Dr. Fritz Schiesser appelliert, dem Rückweisungsantrag von Jakob Hefti zu folgen.

Wortmeldung Gemeinderat Kaspar Luchsinger

Kaspar Luchsinger unterstützt den Antrag von Rolf Elmer auf Rückweisung des Gewässerraumes. Er erklärt heute Abend zwei Hüte zu tragen, wovon der wichtigere sicherlich derjenige des Gewässerraums ist, weil hiervon jeder, der auf irgendeine Art mit der Landwirtschaft zu tun hat, davon betroffen ist. Der grosse Aufmarsch zeigt, dass es ein grosses Diskussionsthema darstellt und Kaspar Luchsinger gratuliert allen, die mit so viel Engagement für eine solche Sache kämpfen. Das verdient Respekt und Anerkennung und zeigt, was erreicht werden kann, wenn die Masse zusammenhält. Als sich diese Stimmung abzeichnete, in den Medien berichtet und Flugblätter verteilt wurden, hat sich der Gemeinderat seine Gedanken machen müssen und ist dabei zum Schluss gekommen, dass es bei einer Gesamtrückrückweisung nur Verlierer geben wird. An diesem grossen Projekt, wurde lange gearbeitet, jetzt zeigt sich, dass ein Mosaikstein nicht zur Zufriedenheit beraten und aufgenommen ist. Wie die Vorredner votiert haben, soll man dafür kämpfen, aber es kann nicht richtig sein, dass wir (22 Antragsteller und Gemeinderat) nach so viel Vorbereitungsarbeit heute sagen, das war es und wieder nach Hause gehen. Es möchte doch diskutiert werden und es soll doch über den Antrag, den Verena Hürlimann vorgezogen hat, noch debattiert werden. Als Bauer spricht sich Kaspar Luchsinger auch klar für eine Rückweisung des Gewässerraumes aus, komplett inklusive Bauzone, darin sieht er im Vergleich mit einer Gesamtrückweisung einen deutlichen Vorteil und so wird kein Scherbenhaufen produziert. Damit können Verhandlungen in Bezug auf den Gewässerraum angegangen werden, dies inkl. Bund, Kanton und den Direktbetroffenen. Auch der Gemeinderat kann damit leben, wenn nur der Teil des Gewässerraumes verschoben und über den Resten diskutiert wird. Mit dem Hut als Gemeinderat, so erklärt Kaspar Luchsinger, konnte er sich mit Vielem und das ist in jeder Behörde so, nicht ganz einverstanden erklären. Er hat unterschiedliche Argumente eingebracht, diese haben jedoch nicht immer gefruchtet. Jetzt soll nur der „unzufriedene" Mosaikstein der nicht passt, zurückgewiesen werden, damit dieser bis ins Jahr 2018, oder noch etwas länger, angegangen werden kann. Der ganze Prozess ist zu vergleichen mit

einem Hausbau, wenn das Mauerwerk oben ist, möchte der Architekt ein Blechdach und der Bauherr möchte Ziegel, niemandem käme es in den Sinn, nur wegen der Korrektur am Dach das ganze Haus zu sprengen. So verhält es sich auch mit der Gewässerraumausscheidung. Es ist wichtig, dass die allerbeste mögliche Lösung für die Bauern erreicht wird. Das kann mit der Rückweisung des Gewässerraumes erhalten werden und der Schaden am Ganzen hält sich in Grenzen. Von einer Gesamtrückweisung sind unterschiedliche Antragsteller betroffen und wir möchten doch diskutieren, einzelne Anträge von Antragstellern an- oder ablehnen, wie es sich in der Demokratie gehört.
Kaspar Luchsinger appelliert, den Antrag von Rolf Elmer zu unterstützen, um die Gemeinde in seiner Entwicklung nicht zu hemmen.

Gemeindepräsident Mathias Vögeli

Der Gemeinderat kann sich mit der Rückweisung bzw. Verschiebung der Ausscheidung des Gewässerraumes in das 2. Paket der Nutzungsplanung einverstanden erklären. Eine Totalrückweisung der Nutzungsplanung würde die Entwicklung der Gemeinde hemmen oder gar verhindern. Bei den vorgesehenen Umzonungen von bspw. Industrie- in Mischzonen ist einiges in Bewegung und es sind bereits fortgeschrittene Planung vorhanden, worin die Umzonung in der Weiterbearbeitung eine zentrale Bedeutung zukommt. Bei weiteren Arealen, in denen über Jahre bzw. Jahrzehnte keine Bewegungen spürbar waren, sind ernsthafte Investoren vorhanden. Solche Projekte sind blockiert oder werden gar verhindert, denn schlussendlich fehlt mit einer Gesamtrückweisung die Rechtssicherheit. Damit gefährden wir solche Projekte und hemmen die Investoren und auch das einheimische Gewerbe. Der Gemeindepräsident appelliert den bevorstehenden Entscheid mit Augenmass vorzunehmen.

Der Gemeindepräsident gelangt zur Abstimmung und erläutert das Abstimmungsvorgehen:
Der Rückweisungsantrag der Gesamtrevision Nutzungsplanung wird dem Antrag auf Rückweisung „nur" der Gewässerraumausscheidung d.h., die gesamte Gewässerraumausscheidung in das 2. Paket der Nutzungsplanung zu verschieben, gegenübergestellt.
Der obsiegende Antrag wird dann dem Antrag auf Nicht-Rückweisung der Gesamtrevision Nutzungsplanung gegenübergestellt.

Abstimmung:

Dem Rückweisungsantrag der Gesamtrevision Nutzungsplanung beantragt von Jakob Hefti unterstützt von Hans Rudolf Forrer, Verena Hürlimann und Dr. Fritz Schiesser wird dem **Antrag auf Rückweisung „nur" der Gewässerraumausscheidung** d.h. die gesamte Gewässerraumausscheidung in das 2. Paket der Nutzungsplanung zu verschieben, beantragt von Rolf Elmer unterstützt von Hanspeter Keller und Gemeinderat Kaspar Luchsinger gegenübergestellt.
Das Abstimmungsergebnis kann eindeutig festgestellt werden.
In der Abstimmung obsiegt der Rückweisungsantrag der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Abstimmung:

Der obsiegende Rückweisungsantrag der Gesamtrevision Nutzungsplanung beantragt von Jakob Hefti unterstützt von Hans Rudolf Forrer, Verena Hürlimann und Dr. Fritz Schiesser wird dem **Antrag auf Nicht-Rückweisung der Gesamtrevision Nutzungsplanung** gegenübergestellt.
Das Abstimmungsergebnis kann eindeutig festgestellt werden.
In der Abstimmung obsiegt der Rückweisungsantrag der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

3. Anträge zu Handen einer nächsten ordentlichen oder ausserordentlichen Gemeindeversammlung und Umfrage

Archiv-Nummer
16.04.00

Gemeindepräsident Mathias Vögeli stellt die Frage ob Anträge zu Handen einer nächsten ordentlichen oder ausserordentlichen Gemeindeversammlung gestellt werden möchten.

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass keine Anträge gestellt werden und leitet über zur Umfrage.

Das Wort zur Umfrage wird nicht verlangt.

Schluss der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident schliesst die Gemeindeversammlung mit den besten Wünschen an die Versammlungsteilnehmenden. Auf die Einreichung einer Verlängerung der Polizeistunde wurde heute verzichtet, weil der Gemeinderat davon ausging, dass die Beratung der Gesamtrevision Nutzungsplanung bis in die späten Stunden dauern würde.

Schluss der Versammlung 20.50 Uhr

Genehmigt vom Gemeinderat Glarus Süd am 11. April 2017.

GEMEINDERAT GLARUS SÜD

Der Gemeindepräsident | Der Gemeindeschreiber

GEMEINDERAT · GLARUS SÜD ·

Mathias Vögeli | André Pichon