

Einschreiben

Gemeinde Glarus
Gemeinderat
Gemeindehausplatz 5
8750 Glarus

Glarus, 16. Juni 2025 / egf
Unsere Referenz: 433-3

Verfügung
Genehmigung nach Art. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG)

Gemeinde: Glarus
Vorhaben: Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühls, Kartoni»
(geringfügige Änderung nach Art. 29 RBG)

Das Departement Bau und Umwelt

zieht in Erwägung:

1. Sachverhalt

- 1.1 Mit Schreiben vom 24. Februar 2025 beantragt die Gemeinde Glarus die Genehmigung der Zonenplanänderung «Ennetbühls, Kartoni» als geringfügige Änderung nach Art. 29 RBG (Art. 28 RBG).
- 1.2 Zur Genehmigung wurden folgende **Unterlagen** eingereicht:
- Zonenplanänderung «Ennetbühls, Kartoni», Parzelle 229, 1:250 vom 31. Oktober 2025
- 1.3 Als **weitere Grundlagen** für die Beurteilung wurden eingereicht:
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV vom Januar 2025 (PMB; Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV)
 - Auszug aus dem Protokoll zur Gemeinderatssitzung vom 19. Dezember 2024
 - Liste der Betroffenen und der Anstösser vom Februar 2025
 - Einverständniserklärungen der Betroffenen und der Anstösser vom 6. Februar 2025, 18. Februar 2025 und 21. Februar 2025

- 1.4 Eine **Mitwirkung** nach Art. 4 RPG und Art. 7 RBG zur Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühls, Kartoni» fand im Vorfeld der vorliegenden geringfügigen Änderung zur damals verfolgten, weitergehenden Zonenplanänderung «Ennetbühls» zwischen dem 12. November 2021 und dem 3. Dezember 2021 statt.
- 1.5 Die Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühls, Kartoni» wurde keiner eigenständigen **Vorprüfung** unterzogen (Art. 3 und 24 RBG). Eine frühere Vorprüfung zur damals verfolgten, weitergehenden Zonenplanänderung «Ennetbühls» mündete im Vorprüfungsbericht vom 19. August 2021. Die aktuell verfolgte planerische Intervention wurde darin nicht beanstandet.
- 1.6 Als geringfügige Änderung nach Art. 29 Abs. 3 RBG erfordert die Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühls, Kartoni» **keine öffentliche Auflage** nach Art. 25 RBG. Als Voraussetzung haben die **Einverständniserklärungen** der Betroffenen und der Anstösser vorzuliegen (Art. 29 Abs. 3 RBG). Dies ist vorliegend der Fall (Einverständniserklärungen vom 6. Februar 2025, 18. Februar 2025 und 21. Februar 2025).
- 1.7 Mit **Beschluss** vom 19. Dezember 2024 hat der **Gemeinderat Glarus** der Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühls, Kartoni» gestützt auf Art. 29 Abs. 4 RBG und vorbehaltlich des Vorliegens der vorgenannten Einverständniserklärungen zugestimmt. In seinem Beschluss zieht er zugleich die von der Gemeindeversammlung Glarus am 2. Juni 2023 beschlossene und unterdessen obsolet gewordene Zonenplanänderung «Ennetbühls» zurück. Dies erfolgte unter Vorbehalt des am 13. Juni 2025 ergangenen **Gemeindeversammlungsbeschlusses** hinsichtlich des Rückzugs der am 2. Juni 2023 beschlossenen Vorlage. Dies ist sachgerecht.
- 1.8 Beim zuständigen Departement wurden keine **Beschwerden** erhoben (Art. 27b RBG).

2. Erwägungen

Allgemeines

- 2.1 Im Rahmen der **Genehmigung** von Nutzungs- und Sondernutzungsplänen prüfen die kantonalen Stellen die Einhaltung der kantonalen und übergeordneten Rechtsvorschriften sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den übergeordneten Plänen (kantonaler Richtplan, Sachpläne des Bundes; Art. 28 RBG).

Gemäss gängiger Praxis werden die Zweckmässigkeit und die Angemessenheit der Planung lediglich eingeschränkt geprüft. Der Gemeinde wird ein hohes planerisches Ermessen eingeräumt. Von einer Genehmigung können nur offensichtlich unzweckmässige Regelungen ausgenommen werden.

Mit der Genehmigung von Nutzungsplänen können vorab **Vorbehalte** und **Auflagen** und in Ausnahmefällen **redaktionelle Änderungen** verbunden werden.

Teilgenehmigungen bzw. die Nichtgenehmigung einzelner Teile können den Anliegen einer umfassenden gesamtheitlichen Nutzungsplanung widersprechen. Sie sind deshalb nur soweit zulässig, so lange zwischen genehmigten und nicht genehmigten Festlegungen keinerlei Zusammenhang besteht und die Vorlage anwendbar bleibt.

- 2.2 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die Vorlage einer verwaltungsinternen Vernehmlassung unterzogen. Nachfolgende **kantonale Fachstellen** haben sich **vorbehaltlos** zur Genehmigungsvorlage geäussert:

- Abteilung Archäologie
- Abteilung Jagd und Fischerei
- Abteilung Landwirtschaft
- Abteilung Mobilität, Fachstelle Langsamverkehr
- Abteilung Mobilität, Fachstelle Kantonsstrasse
- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation, Fachstelle Geoinformation
- Abteilung Tiefbau, Fachstelle Wasserbau
- Abteilung Umweltschutz und Energie
- Abteilung Wald und Naturgefahren, Fachstelle Wald
- Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz
- glarnerSach

2.3 Die von der Gemeinde Glarus eingereichten **Unterlagen sind vollständig**. Die Vorlage zeigt sich umfassend, verständlich und nachvollziehbar. Sie entspricht formell den gesetzlichen Anforderungen. **Ausgangslage, Zweck und Zielsetzungen** ergeben sich folgendermassen:

Die Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni» bezweckt zusammen mit dem parallel erarbeiteten Überbauungsplan «Kartoni» die **Arealentwicklung Kartoni** direkt gegenüber dem Bahnhof Glarus innerhalb des Gebiets Untere Allmeind/Ennetbühl (siehe Kapitel 1.1 PMB). Heute bestehen noch Produktionseinrichtungen der Weidmann Electrical Technology. Einst bildete das Areal Standort der Glarner Textilindustrie und wurde anschliessend von einer Kartonfabrik genutzt. Die Produktion der Weidmann wird seit längerer Zeit heruntergefahren und die Aufgabe des Produktionsstandorts steht bevor.

Gemäss **Richtplankapitel S4.2** handelt es sich beim Areal um einen Teil des **strategischen Entwicklungsschwerpunkts «Bahnhofsgebiet Glarus»**. Dieser ist als Objekt-Nr. S4.2.04 für arbeitsplatzintensive Nutzungen festgesetzt. Wohnen ist in Abstimmung mit den Arbeitsnutzungen möglich.

Die Gemeinde Glarus hat im Rahmen der **kommunalen Richtplanung 2013** das Gebiet Bahnhof Glarus/Ennetbühl ebenfalls als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) definiert. Im Jahr **2016** wurde die **Gesamtrevision der Nutzungsplanung** beschlossen und der nördliche Teil der Unteren Allmeind der Wohnzone 3 (W3) zugewiesen und das Kartoni-Areal in die Wohn- und Arbeitszone (WA3) umgezont.

In den Jahren **2018/19** wurden die in den Richtplänen festgelegten Entwicklungsziele für den ESP Bahnhof Glarus-Ennetbühl konkretisiert und in einen vom Gemeinderat zur Kenntnis genommenen **Masterplan** überführt.

In der Folge haben die Eigentümer des Kartoni-Areals unter engem Einbezug der Gemeinde, der Bevölkerung und eines Fachgremiums ein **Richtkonzept** erarbeitet (Überbauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung; Kartoni Quartier, Richtkonzept Oktober 2021 und Konzept Kartoni-Park; Gestaltungskonzept Februar 2021). Diese Konzeptarbeiten bilden die wegleitende Grundlage für den Überbauungsplan «Kartoni» bzw. die infolgedessen erforderlichen untergeordneten Anpassungen des Zonenplans gemäss vorliegender Vorlage. Zur Realisierung der Bauten im Kartoni-Areal ist im Süden eine geringfügige Anpassung der Bauzonenabgrenzung erforderlich.

Die **Ziele der Arealentwicklung Kartoni** umfassen u.a. Wohnraum, ein Beherbergungsangebot im Hänggiturm, ein Kulturzentrum und einen Begegnungsorts mit Musikschule ("Nukleus") sowie einen Freiraum für die Bevölkerung ("Kartoni-Freiraum").

Im Zuge der Abklärungen zur baulichen Entwicklung auf dem Kartoni-Areal wurden ergänzend zum **Hochwasserschutzprojekt Linth** (Vorprojekt 2014, Ergänzung 2020) weitere Abklärungen zum Hochwasserschutz vorgenommen und für das Areal ein **Hochwasserschutzkonzept** erstellt. Zentrales Element des Hochwasserschutzkonzepts ist die Umlenkung des Dorfbachs und dessen direkte Einführung in die Linth. Zwischenzeitlich wurde das geplante Hochwasserschutzprojekt zu einem **Revitalisierungsprojekt** weiterentwickelt. Mit diesem Revitalisierungsprojekt können in Verbindung mit den bisherigen Hochwasserschutzmassnahmen erhebliche Verbesserungen beim Hochwasserschutz auch im Gebiet Ennetbühl erzielt und ein ökologischer Mehrwert geschaffen werden. Die vorliegende Zonenplanänderung ist materiell gesamthaft koordiniert mit diesen Massnahmen. Dies ist sachgerecht.

Gegenstand der Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni» bilden die untergeordnete Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) durch flächengleiche Umzonung im Bereich der rechtskräftigen Grünzone im Ausmass von 30 m². Es erfolgen weder eine Erweiterung der Bauzone noch eine Erhöhung des Fassungsvermögens. Alle Zonenmutationen liegen innerhalb des räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankarte. Sie betreffen einzig die Parzelle 229 (GB Ennenda).

- 2.4 Für erhebliche Vorteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, ist seitens des Gemeinderats eine **Mehrwertabgabe** zu erheben (Art. 33b des Raumentwicklungs- und Baugesetzes; RBG). Durch die kleinflächige, saldoneutrale Umzonung innerhalb des Siedlungsgebiets entstehen keine erheblichen Vorteile. Es besteht folglich keine Mehrwertabgaberelevanz nach RBG.
- 2.5 Bei Einzonungen hat der Gemeinderat die **Verfügbarkeit** des eingezonten Lands rechtlich sicherzustellen (Art. 5 und Art. 15 Abs. 4 RPG). Das kantonale Recht bietet die nötigen Instrumente dazu in Art. 32a–33a RBG. Vorliegend handelt es sich jedoch lediglich um eine Umzonung. Der betroffene, kleinflächige Teil der Parzelle 229 liegt zudem im Eigentum der öffentlichen Hand. Die Verfügbarkeit ist ohnehin sichergestellt.

Koordinationspflicht (Art. 2 RPG)

- 2.6 Die Planung hat nach dem Raumplanungsgesetz in den Etappen der Richtplanung und der Nutzungsplanung zu erfolgen. Dieser **planerische Stufenbau** ist vorliegend gewahrt. Die Vorlage entspricht sowohl umfassend den Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans als auch diejenigen des kommunalen Richtplans.

Der parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitete Überbauungsplan «Kartoni» ist gesamthaft auf diese Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni» sowie die vorgenannten Hochwasserschutzprojekte und das Revitalisierungsprojekt abgestimmt. Vorliegende Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni» bildet im Sinne der Voraussetzung die nötige nutzungsplanerische Grundlage für die dannzumalige Genehmigung des Überbauungsplans «Kartoni» (öffentliche Auflage erfolgt zwischen dem 28. Februar 2025 und dem 31. März 2025). Das **Koordinationsserfordernis** ist vorliegend in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht gewährleistet.

Änderungen des Zonenplans

- 2.7 In Abstimmung mit der beabsichtigten Entwicklung auf dem Kartoni-Areal gemäss dem evaluierten Richtkonzept erfolgt eine **geringfügige Anpassung der Bauzone** zwischen der Grünzone und der WA3 auf der Parzelle 229 (GB Ennenda). Dabei handelt es sich um eine saldoneutrale und flächengleiche **Arrondierung durch Umzonung** im untergeordneten Ausmass von lediglich 30 m². Diese ist begründet und sachgerecht.

Die Bedingungen für eine geringfügige Änderung des Zonenplans nach Art. 29 Abs. 5 RBG sind gesamthaft erfüllt.

Sachgerecht räumlich mitangepasst wird die für die WA3 bestehende **Überbauungsplanpflicht**. Die mutierten Teilflächen bleiben zudem gesamthaft der **Gefahrenzone 2** zugewiesen. Nicht tangiert von der neu arrondierten WA3 wird die rechtskräftig umgesetzte **Gewässerraumzone** entlang der Linth. Dies ist sachgerecht.

Künftige Anpassungen im Gebiet «Untere Allmeind» des Zonenplans werden zwingend auf das Projekt «Revitalisierung Dorfbach Ennenda» abzustimmen sein, sie dürfen die vorgenannte Revitalisierung nicht behindern. Dies gilt gleichsam für die zurzeit noch ausstehende Umsetzung eines rechtsgenügenden Gewässerraums entlang des Dorfbachs Ennenda (Koordinationsgebote).

Bauordnung

2.8 Es erfolgen keine Änderungen an der rechtskräftigen Bauordnung.

Geodaten

2.9 Die Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni» betrifft Geobasisdatensätze nach Bundesrecht. Die Geodaten sind der kantonalen Fachstelle Geoinformation in digitaler und valider Form (Interlis-Format) zur Verfügung zu stellen.

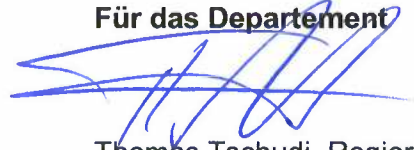
und verfügt sodann:

1. Gestützt auf Art. 28 RBG wird die Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni» bestehend aus der Änderung des Zonenplans Glarus «Ennetbühl, Kartoni», Parzelle 229, 1:250 vom 31. Oktober 2025 – beschlossen als geringfügige Änderung vom Gemeinderat Glarus am 19. Dezember 2024 – genehmigt.
2. Die Geodaten der genehmigten Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni» sind der Fachstelle Geoinformation gesamthaft und innert zwei Wochen nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses in digitaler und valider Form (Interlis-Format) zuzustellen. Die für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) notwendigen Informationen (GeoLink und InKraft-Datum) werden durch die Fachstelle Geoinformation zur Verfügung gestellt.
3. Für die Einbindung der Rechtsvorschriften im ÖREB-Kataster sind der Fachstelle Geoinformation die nach der Genehmigung bereinigten Dokumente (Baureglement und Zonenpläne) als PDF zur Verfügung zu stellen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann binnen 30 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung beim Verwaltungsgericht, Gerichtshaus, Spielhof 6, 8750 Glarus, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift hat die Rechtsbegehren, eine Begründung sowie die Beweisanträge zu enthalten und ist zu unterzeichnen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.

Für das Departement



Thomas Tschudi, Regierungsrat

Versandt am: 12 JUNI 2015

Beilagen:

- 3 x Zonenplanänderung Glarus «Ennetbühl, Kartoni»

Kopie an:

- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation
(inkl. ein Satz Genehmigungsunterlagen)