

Bau und Umwelt
Kirchstrasse 2
8750 Glarus

Einschreiben
Gemeinde Glarus
Gemeinderat
Gemeindehausplatz 5
8750 Glarus

Glarus, 17. Dezember 2025 / chy, mk
Unsere Referenz: 433-1

Verfügung
Genehmigung nach Art. 29 Abs. 4 RBG des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG)

Gemeinde: Glarus
Vorhaben: Zonenplanänderung «Rüfi»; Ortsteil Netstal

Das Departement Bau und Umwelt (DBU)

zieht in Erwägung:

1. Sachverhalt

Planungsvorhaben

- 1.1 Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Glarus soll die planungsrechtliche Grundlage für ein geplantes Wohnbauprojekt auf Parzelle Nr. 1813, Grundbuch Netstal und der darauf basierenden Grenzarrondierung (grundbuchrechtlicher Vollzug am 22. Juli 2024) angepasst werden.
- 1.2 Die nutzungsplanerischen Festlegungen beinhalten eine Einzonung von 30.0 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 sowie eine Auszonung von 41.0 m² von der Wohnzone 2 in die Landwirtschaftszone. Im Weiteren wird die Zuweisung der Gefahrenzone 2 in Abstimmung mit der Bauzonenumlagerung und der Grenzmutation angepasst und erweitert.

Verfahren

- 1.3 Die vorgesehene Anpassung der Nutzungsplanung ist als **geringfügige Änderung nach Art. 29 Abs. 5 RBG** einzustufen. Eine bei Nutzungsplanungsverfahren von Gesetzes wegen erforderliche Mitwirkung der Bevölkerung, eine öffentliche Auflage sowie ein Beschluss der Gemeindeversammlung entfallen. Stattdessen müssen die direkt betroffenen Grundeigentümer, die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und die Baurechtsinhaber mit der Änderung einverstanden sein.

- 1.4 Die Gemeinde Glarus hat mit Schreiben vom 3. September 2024 gestützt auf Art. 29 Abs. 3 RBG die von der Zonenplanänderung **Betroffenen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen direkt informiert** und zur Stellungnahme eingeladen.

Innerhalb der ordentlichen Frist ging bei der Gemeinde eine **Einsprache** gegen die vorgesehene Zonenplanänderung ein.

- 1.5 Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. Dezember 2024 wurde **die Einsprache abgewiesen** und die **Zonenplanänderung** nach Art. 29 Abs. 4 RBG **erlassen**.

Innerhalb der ordentlichen Frist ging beim Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU) eine **Verwaltungsbeschwerde** gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates ein.

- 1.6 Die Gemeinde Glarus stellt mit Schreiben vom 7. Februar 2025 **Antrag auf Genehmigung** der Zonenplanänderung nach Art. 29 Abs. 4 RBG.

Die **Beschwerdebehandlung** durch das DBU nach Art. 27b Abs. 1 Bst. c RBG in Verbindung mit Art. 28 Abs. 2 RBG erfolgt koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid zur Zonenplanänderung Rüfi.

Eingereichte Unterlagen

- 1.7 Zur Genehmigung wurde folgende Unterlage eingereicht:
- Teilzonenplan Netstal «Zonenplanänderung Rüfi» 1:500 vom 12. August 2024

- 1.8 Als weitere Grundlagen für die Beurteilung wurden eingereicht:
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV vom Januar 2025
 - Grundeigentümerliste Betroffene und Anstösser vom 5. August 2024
 - Einverständniserklärungen von 5 Betroffenen
 - Protokollauszug des Gemeinderatsbeschlusses Glarus vom 19. Dezember 2024
 - Einspracheentscheid Zonenplanänderung Rüfi, Netstal vom 20. Januar 2025

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 (kommunaler und kantonaler Richtplan, Sachpläne des Bundes).
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.
- 2.2 Die von der Gemeinde Glarus **eingereichten Unterlagen** dokumentieren den Planungsverlauf vollständig und nachvollziehbar. Sie entsprechen formell den gesetzlichen Anforderungen.
- 2.3 Bei Einzonungen hat die Gemeinde eine **Mehrwertabgabe** zu erheben und die **Verfügbarkeit** des eingezonten Lands rechtlich sicherzustellen (Art. 5 und Art. 15 Abs. 4 RPG). Das kantonale Recht bietet die nötigen **instrumente** dazu (Art. 32a–33m RBG). Gemäss dem Planungsbericht der Gemeinde liegt kein mehrwertrelevanter Tatbestand vor. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung wird mehr Fläche ausgezont als

eingezont. Die von der Teilrevision betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Antragstellerin (Bauparzelle Nr. 1813) sowie der Gemeinde Glarus (Parzelle Nr. 767). Auf der arrondierten Bauparzelle liegt bereits ein Baugesuch vor (BG-Nr. 2023117). Die Frage der Verfügbarkeit ist somit obsolet. Die Argumentation der Gemeinde wird als sachgerecht beurteilt.

Inhaltliche Prüfung

- 2.4 Die eingereichten Unterlagen wurden den betroffenen und zuständigen **kantonalen Fachstellen** zur Prüfung unterbreitet. Die Stellungnahmen nachfolgender Fachstellen liegen vor:

- Abteilung Landwirtschaft
- Abteilung Wald und Naturgefahren, Fachstelle Naturgefahren
- Abteilung Umweltschutz und Energie
- Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz
- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation, Fachstelle Geoinformation

Deren Rückmeldungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

- 2.5 Im Planungsbericht der Gemeinde wird dargelegt, inwiefern die vorliegende Zonenplanänderung Aussagen im kantonalen und kommunalen Richtplan betreffen. Mit der vorgesehenen Planungsmassnahme erfolgt eine geringfügige Baulandarrondierung am Siedlungsrand mit dem Ziel, die Bebaubarkeit einer Baulandparzelle zu optimieren. Die minimale Verkleinerung des Siedlungsgebiets liegt im Ermessensspielraum der Gemeinde und steht nicht im Widerspruch zu den in den Richtplänen definierten Zielen zur Siedlungsentwicklung. Die Prüfung zeigt, dass das Planungsvorhaben mit den **übergeordneten Planungsgrundlagen und -zielen** vereinbar ist.
- 2.6 Gemäss Aussage der Gemeinde gilt die Bauparzelle Nr. 1813 hinsichtlich Verkehr und Werkleitungen als **erschlossen**. Eine geringfügige Baulandarrondierung vermag keine grundlegende Änderung der Erschliessungssituation herbeiführen, zumal die zonenmässigen Nutzungsbestimmungen (Wohnzone 2) nicht geändert haben. Die Gemeinde als zuständige Planungsbehörde der Nutzungsplanung ist nach Art. 34 RBG für die situationsgerechte Erschliessung ihrer Bauzonen verantwortlich.
- 2.7 Aus Sicht der Abteilung **Landwirtschaft** sind mit der vorliegenden Zonenplanänderung keine übergeordneten, landwirtschaftlichen Interessen betroffen. Nach Eintreten der Rechtskraft der neuen Zonenordnung muss die Abteilung Landwirtschaft durch die Gemeinde informiert werden (Kopie Teilzonenplan und wenn möglich via sph-files), damit die beitragsberechtigten Flächen zur Gewährung der Direktzahlungen bestimmt werden können.
- 2.8 Gemäss der Gefahrenkarte liegt die geplante Zonenplanänderung mit der Anpassung an die aktuelle Bauparzellensituation im blauen Gefahrengebiet. Die Änderungen der Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung sind konform mit der aktuellen Gefahrenkarte. Aus Sicht der Fachstelle **Naturgefahren** kann der Zonenplanänderung zugestimmt werden.
- 2.9 Die Abteilung Umweltschutz und Energie hat nach Prüfung der Vorgaben von Bund und Kanton im Bereich **Natur- und Landschaftsschutz** keine Einwände gegen die geplante Zonenplanänderung.
- 2.10 Die Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz hat nach Prüfung der Vorgaben von Bund und Kanton im Bereich **Denkmalpflege und Ortsbildschutz** keine Einwände gegen die geplante Zonenplanänderung.

Geodaten

- 2.11 Die Zonenplanänderung Rüfi betrifft Geobasisdatensätze nach Bundesrecht in Zuständigkeit des Kantons (GS VII A/2/3, Anhang 1). Nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses sind die angepassten Datensätze **Nutzungsplanung (ID 73)** und **Lärmempfindlichkeitsstufen (ID 145)** modellkonform im Interlis-Format der kantonalen Fachstelle Geoinformation für die Aktualisierung des kantonalen Geoportals zur Verfügung zu stellen. Diese Daten werden mit der Genehmigung Bestandteil des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBK). Die für die Datenintegration in den ÖREB-Kataster notwendigen Informationen (GeoLink und InKraft-Datum) werden durch die Fachstelle Geoinformation bereitgestellt. Im Weiteren ist für die Einbindung der Rechtsvorschriften im ÖREB-Kataster der unterzeichnete Teilzonenplan als PDF der Fachstelle zu übermitteln.

Fazit

- 2.12 Das Verfahren zum Erlass der Zonenplanänderung Rüfi wurde von der Gemeinde Glarus korrekt durchgeführt. Die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung nach Art. 29 Abs. 5 RBG sind erfüllt. Aus Sicht der kantonalen Fachstellen steht der vorgesehenen Zonenplanänderung nichts entgegen. Die hängige Beschwerde wurde durch das DBU koordiniert behandelt und abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Auf den Antrag der Gemeinde Glarus zur Genehmigung der Zonenplanänderung kann eingetreten werden.

und verfügt sodann:

1. Gestützt auf Art. 29 Abs. 4 RBG wird die Zonenplanänderung Rüfi bestehend aus dem Teilzonenplan Netstal, Rüfi genehmigt.
2. Nach Eintreten der Rechtskraft der Zonenplanänderung ist gemäss Erwägung 2.7 die Abteilung Landwirtschaft durch die Gemeinde zu informieren, sodass die beitragsberechtigten Flächen zur Gewährung der Direktzahlungen bestimmt werden können.
3. Nach Eintreten der Rechtskraft der Zonenplanänderung sind gemäss Erwägung 2.11 die angepassten Geodaten der genehmigten Nutzungsinhalte inkl. PDF des unterzeichneten Teilzonenplans der Fachstelle Geoinformation 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: **23. Dez. 2025**

Beilagen:

- 3 Expl. Teilzonenplan «Zonenplanänderung Rüfi»

Kopie an:

- Departementssekretariat
- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation
(inkl. zwei Sätze Genehmigungsunterlagen)