

Einschreiben
Gemeinde Glarus
Gemeinderat
Gemeindehausplatz 5
8750 Glarus

Glarus, 20. April 2026 / chy, mk
Unsere Referenz: 433-1

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

Gemeinde: Glarus
Vorhaben: Zonenplanänderung «Hornergüetli»; 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. 790, Grundbuch Netstal und die darauf basierende Grenzmutation angepasst werden.
- 1.2 Die nutzungsplanerischen Festlegungen beinhalten eine Einzonung von 59.6 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 sowie eine Auszonung von 59.6 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 20. November 2025 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.

Im Rahmen dieser Vernehmlassung stimmten sämtliche Betroffenen der vorliegenden Zonenplanänderung zu.

- 1.5 Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. Januar 2026 wurde die **Zonenplanänderung** nach Art. 29 Abs. 4 RBG **erlassen**.
- 1.6 Die Gemeinde Glarus stellt mit Schreiben vom 3. Februar 2026 den **Antrag auf Genehmigung** der Zonenplanänderung Hornergüetli nach Art. 29 Abs. 4 RBG.

Eingereichte Unterlagen

- 1.7 Zur Genehmigung wurde folgende Unterlage eingereicht:
 - Teilzonenplan «Zonenplanänderung Netstal, Hornergüetli» 1:500 vom 14. Januar 2026
- 1.8 Als weitere Grundlagen für die Beurteilung wurden eingereicht:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV vom Januar 2026
 - Liste der Grundeigentümer mit schriftlichem Einverständnis
 - Protokollauszug des Gemeinderatsbeschlusses Glarus vom 22. Januar 2026

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, da im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung gleich viel Fläche ausgezont wie eingezont wird. Die von der Teilrevision betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Antragstellerin (Parzelle Nr. 790) und es liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor. Aufgrund dessen wird auf die Sicherung der Verfügbarkeit verzichtet. 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
- glarnerSach
- 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. Diese flächengleiche Bauzonenumlagerung steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den in den Richtplänen definierten Zielen zur Siedlungsentwicklung. Hinsichtlich der Lage im Vorranggebiet für die Landwirtschaft bleibt die Begründung im Planungsbericht zwar auf eine flächenbezogene Betrachtung beschränkt und damit knapp; aufgrund der Geringfügigkeit ergibt sich jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktionen. Die Prüfung zeigt, dass das Planungsvorhaben mit den **übergeordneten Planungsgrundlagen und -zielen** vereinbar ist.
- 2.6 Gemäss Aussage der Gemeinde gilt die Parzelle Nr. 790 hinsichtlich Verkehr und Werkleitungen als **erschlossen**. Da die vorliegende Zonenplanänderung keine wesentliche Intensivierung der Nutzung oder grundlegende Änderung der Erschliessung bewirkt, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Erschliessungssituation grundsätzlich nicht verändert. Die Gemeinde als zuständige Planungsbehörde der Nutzungsplanung ist nach Art. 34 RBG für die situationsgerechte Erschliessung ihrer Bauzonen verantwortlich. Die Ausführungen zur Dimensionierung und zur rechtlichen Sicherung (Einkauf Grundeigentümer in die private Erschliessung) sind im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu klären. Insgesamt erscheint die Erschliessung im Grundsatz gewährleistet.
- 2.7 Da es sich beim Grundeigentümer um einen landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb handelt und die umliegenden Parzellen von ihm selbst bewirtschaftet werden, bestehen seitens der **Landwirtschaft** keine Einwände.
- 2.8 Gemäss der Gefahrenkarte liegt die geplante Zonenplanänderung im blauen Gefahrengebiet für Lawinenereignisse sowie im Restgefährdungsgebiet für Hochwasserereignisse. Durch den geplanten flächengleichen Abtausch von Wohnzone und Landwirtschaftszone entsteht keine zusätzliche oder erhöhte Gefährdungssituation. Insbesondere wird keine neue, wesentlich stärkere Exposition gegenüber Naturgefahren geschaffen. Aus Sicht der Fachstelle **Naturgefahren** steht der Zonenplanänderung nichts entgegen.
- 2.9 Die Abteilung Umweltschutz und Energie hat nach Prüfung der Vorgaben von Bund und Kanton im Bereich **Naturschutz** 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.
- 2.11 Seitens glarnerSach bestehen keine Bemerkungen zur Zonenplanänderung. Aus Sicht **Brandschutz** ist der geplanten Zonenplanänderung zuzustimmen.

Geodaten

- 2.12 Die Zonenplanänderung Hornergüetli 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

- 2.13 Das Verfahren zum Erlass der Zonenplanänderung Hornergüetli 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. Auf den Antrag der Gemeinde Glarus zur Genehmigung der Zonenplanänderung kann eingetreten werden.

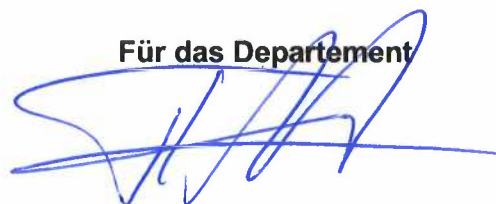
und verfügt sodann:

1. Gestützt auf Art. 29 Abs. 4 RBG wird die Zonenplanänderung Hornergüetli bestehend aus dem Teilzonenplan Netstal, Hornergüetli genehmigt.
2. Nach Eintreten der Rechtskraft der Zonenplanänderung sind gemäss Erwägung 2.12 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: 21. APR. 2026

Beilagen:

- 3 Expl. Teilzonenplan «Zonenplanänderung Netstal, Hornergüetli»

Kopie an:

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