



Kanton Glarus
Gemeinde Glarus

8. Mai 2026

Überbauungsplan Stein Parzelle Nr. 217 Grundbuch Riedern

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungsaufgabe



Rapperswil-Jona, 4. Mai 2026
asa AG 2282 / dr, lba, lbr



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 31
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:
David Reinhard
Laura Baruffol
Lisa Braun

Abbildung Titelseite: Isometrie Richtprojekt, asa AG

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	5
1.1	Planungsgebiet	5
1.2	Ortsbauliche Struktur	6
1.3	Projekt	7
2	Rahmenbedingungen und Vorgaben	9
2.1	Kantonale Vorgaben	9
2.2	Kommunale Vorgaben	9
3	Erläuterungen zum Überbauungsplan	14
3.1	Allgemeine Bestimmungen	14
3.2	Bestimmungen zur Bebauung	14
3.3	Bestimmungen zur Erschliessung	17
3.4	Bestimmungen zum Aussenraum	18
4	Abweichungen von der Regelbauweise	20
4.1	Übersichtstabelle	20
4.2	Massnahmen im öffentlichen Interesse	20
4.3	Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	21
5	Verfahren	22
5.1	Erarbeitung	22
5.2	Öffentliche Information und Mitwirkung	29
5.3	Planaufgabe, Erlass und Genehmigung	32
	Anhang	33

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

ARG	Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation (Kanton Glarus)
BauV	Kantonale Bauverordnung
BO	Bauordnung der Gemeinde Glarus
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr (Fzg/Tag)
EnG	Kantonales Energiegesetz
GeKo	Gestaltungskommission (Gemeinde Glarus)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PMB	Planungs- und Mitwirkungsbericht
PP	Abstellplätze für Autos
RBG	Kantonales Raumentwicklungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Überbauungsplan)
StrG	Strassengesetz des Kantons Glarus
ÜP	Überbauungsplan
VP	Abstellplätze für Velos
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
W2	Wohnzone 2-geschossig

1 Planungsgegenstand

1.1 Planungsgebiet

Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 217 im Grundbuch Riedern mit einer Fläche von 1'445 m². Das Planungsgebiet ist ab der Oberdorfstrasse über einen Zufahrtsweg mit dem Namen «Stein» erschlossen. Dieser ist als Sackgasse mit Wendepplatz ausgebildet. Der Zufahrtsweg «Stein» erschliesst im Bestand rund zwanzig Einfamilien- und Reihenhäuser.



Abb. 1: Lage in der Ortschaft Riedern, Plangrafik asa AG (Quelle: swisstopo)



Abb. 2: Ausschnitt amtliche Vermessung (Quelle: GIS Kanton Glarus)

Das Planungsgebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein markanter Terrainsprung mit rund zwei bis drei Metern Höhenunterschied. Ansonsten steigt das Terrain von Nord nach Süd leicht an.



Abb. 3: Blick vom Zufahrtsweg (Stein) in Richtung Planungsgebiet (Wiese links der Strasse). Standort an der Einmündung in die Oberdorfstrasse.



Abb. 4: Blick zurück zur Einmündung in die Oberdorfstrasse



Abb. 5: Blick vom Zufahrtsweg in Richtung Einmündung in die Oberdorfstrasse.



Abb. 6: Blick vom Zufahrtsweg in Richtung Planungsgebiet (Wiese rechts der Strasse). Standort auf Höhe der Gebäude Stein 5/12 (Grundstücke Nrn. 360 bzw. 273).

1.2 Ortsbauliche Struktur

Das Planungsgebiet liegt auf der Rückseite der historischen Bebauung entlang der Oberdorfstrasse. Diese gleicht dem Typus eines Strassendorfes. Die Bauten sind entlang der Strasse dicht aufgereiht, was gegenseitige Grenzbaurechte bedingt. Die unpräzisen Wohnbauten mit dazugehörigen Scheunen, Werkstätten und Nebenbauten zeugen vom ehemaligen Kleinbauern- und Handwerksmilieu mit bescheidenen Ansprüchen. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Kernzone Riedern, welche unter anderem die historische Bebauung entlang der Oberdorfstrasse umfasst.

1.3 Projekt

1.3.1 Machbarkeitsstudie und erste Beurteilung durch die Gestaltungskommission

In einer Machbarkeitsstudie wurden drei grundsätzlich verschiedene Ansätze ausprobiert und deren Qualitäten in Bezug auf das Potential für das Wohnen, die gute Gesamtwirkung, die Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit miteinander verglichen und abgewogen. Auf Grundlage dieser Machbarkeitsstudie kam die Gestaltungskommission (GeKo) Glarus im März 2024 zum Schluss, dass eine Reihenhaustypologie mit vorgelagertem Carport die beste Lösung darstelle. Von den drei geprüften Untervarianten wird die Variante 1c mit der Ausrichtung parallel zum Zufahrtsweg favorisiert. Die GeKo beurteilte den Projektstand als gute Basis für die Erarbeitung eines Überbauungsplans und machte verschiedene Hinweise zur Weiterentwicklung.

Die Machbarkeitsstudie der asa AG vom 14. März 2024 sowie das Protokoll der Sitzung N° 47 der GeKo Glarus vom 26. März 2024 befinden sich im Anhang.

1.3.2 Richtprojekt

Auf Basis der Bestvariante 1c aus der Machbarkeitsstudie wurde das vorliegende Richtprojekt erarbeitet. Die Hinweise der Gestaltungskommission wurden berücksichtigt.

Die Reihenhausbauung besticht durch ihre Einfachheit und Effizienz. Das in fünf Einheiten gegliederte Gebäude nimmt den Geländesprung auf. Im Untergeschoss befinden sich jeweils talseitig der Eingangsbereich sowie ein Zimmer und hangseitig die erforderlichen Kellerräume. Das Wohngeschoss ist im darüberliegenden Erdgeschoss angeordnet und verfügt hangseitig über einen ebenerdig erreichbaren Aussenraum. Im Obergeschoss befinden sich die Individualräume.

Zwischen dem Wohngebäude und dem Carport entsteht eine Gassensituation mit dörflichem Charakter und Aufenthaltsqualitäten. Die Überbauung bietet eine hohe Wohnqualität und lässt sich effizient realisieren. So kann das Ziel von kostengünstigen Häusern für Familien erreicht werden.

Die Häuserzeile ist dem gewachsenen Terrain entlang abgetrept und passt typologisch zur historischen Strassenbauung entlang der Oberdorfstrasse. Zusammen mit dem eingeschossigen Carport und der dazwischenliegenden «Gasse» entsteht ein neues Ensemble mit einer Atmosphäre in der Tradition der Oberdorfstrasse. Die Wohngeschosse mit Aussenraum/Garten kommen in etwa auf das Niveau der Erdgeschosse der Bestandesbauten an der Oberdorfstrasse zu liegen. Der Zugang zu den Häusern erfolgt von der neuen Gasse aus ebenerdig ins Untergeschoss, welches von dieser Zugangsseite als Erdgeschoss erscheint. Der bestehende, wenig attraktive, nach Westen abfallende Abhang wird durch diese Setzung aufgehoben bzw. ins Gebäude hinein verschoben. Jedem Hausteil stehen je ein Aussenraum im Osten und Westen zur Verfügung sowie Ausblicke auf beide Talseiten. Mit der gewählten Anordnung der Bauten kann das kosten-, energie- und CO₂-intensiven Bauen im Untergrund auf ein Minimum reduziert werden.

Berücksichtigung der Hinweise der Gestaltungskommission

Die nachstehende Tabelle legt dar, wie bei der Erarbeitung von Richtprojekt und Überbauungsplan mit den Hinweisen der Gestaltungskommission vom März 2024 in der Weiterentwicklung umgegangen wurde:

Hinweise der Gestaltungskommission:	Berücksichtigung bei der Weiterentwicklung:
Städtebauliche Setzung / volumetrische Ausgestaltung	
Der Carport soll sich möglichst zurückhaltend und als möglichst einfaches Volumen in die Umgebung einfügen. Der Aufbau einer weiteren Giebelrichtung wird als eher kritisch beurteilt. Es ist zwischen Nutzungswert und Erscheinung gut abzuwägen. Grundsätzlich wären eine leichte Erscheinung und eine Transparenz wünschenswert.	Der Carport wird als einfaches Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach konzipiert.
Freiraum	
Eine einfache Erschliessung im Bereich der Gärten wird als gewinnbringend, aber nicht zwingend notwendig eingeschätzt. Es wird empfohlen diese Verbindung informell anzubieten, um die Privatheit auf der Gartenseite zu erhalten.	Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein informeller Durchgang vorgesehen, der es ermöglicht alle Gärten auch vom Aussenraum her zu erreichen.
Die Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Sie soll entweder strassenseitig vom Carport oder in der Gasse zwischen Carport und Wohngebäude erfolgen, keinesfalls auf beiden Seiten. Es wird davon ausgegangen, dass zumindest die Abstellplätze vor dem Carport als Kiesflächen o. ä. erstellt werden kann.	In den Sonderbauvorschriften wurde eine Grundsatzbestimmung aufgenommen, wonach versiegelte Flächen nur zulässig sind, wo dies aufgrund der Nutzung zweckmässig ist. Sowohl die Vorzone zwischen Carport und Zufahrtsweg als auch ein Teil der Gasse sollen mit Sickersteinen erstellt werden. Chaussierte Flächen direkt vor den Hauszugängen oder im Bereich des Carports wären bezüglich Allwettertauglichkeit und Beständigkeit ungünstig. Auch der öffentlich nutzbare Fussweg soll zugunsten der ganzjährigen Nutzbarkeit mit Hartbelag erstellt werden. Die übrigen Aussenraumflächen sind jedoch weitgehend begrünt oder zumindest unbefestigt vorgesehen.
Ausstattung	
Aufgrund des frühen Projektstadiums sind die Ausstattungen noch nicht im Detail ersichtlich. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht als zusätzliche Elemente in Erscheinung treten (Integration Veloabstellplätze, Entsorgung, etc. in Carport).	Die Ausstattungen treten nicht als zusätzliche Elemente in Erscheinung und werden gut in die Umgebungsgestaltung integriert.
Es wird aus Effizienzgründen dringend empfohlen, ein gemeinsames Heizsystem vorzusehen und auf einzelne Anlagen pro Einheit zu verzichten.	Es ist eine zentrale Heizung mit Erdsonde vorgesehen.
Die im Kanton Glarus geltende Photovoltaik-Pflicht ist noch ins Projekt aufzunehmen. Die Dachgestaltung kann allenfalls auf die technischen Erfordernisse angepasst werden (Ausrichtung, Steilheit, etc.).	Auf den Satteldächern des Wohngebäudes ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

2 Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Kantonale Vorgaben

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das Planungsgebiet dem Siedlungsgebiet zu, enthält aber keine weiteren für das Planungsgebiet unmittelbar relevante Vorgaben.

2.1.2 Energieplanung

Energieplanung 2035

Der Kanton Glarus verfolgt den übergeordneten Grundsatz, dass die Energieversorgung bis 2050 klimaneutral erfolgt. Ausgehend von diesem Netto-Null-Ziel bis 2050 legt der Kanton für das Jahr 2035 Ziele und Massnahmen fest. Der Kanton verwendet die Energieplanung 2035 sinngemäss eines Richtplanes und stützt energietechnische Anliegen auf diesen ab.

Die Massnahme R1 (Vorgaben für energetisch vorbildliche Quartiere und Areale) im Handlungsfeld Raumplanung fordert von Kanton und Gemeinden, dass neue Entwicklungen von Quartieren und Arealen energetisch vorbildlich erfolgen. Die Umsetzung erfolgt über die bestehenden Instrumente der Raumplanung, z. B. Überbauungspläne.

Kantonales Energiegesetz

Bei Wohnnutzungen muss gemäss den Bestimmungen im kantonalen Energiegesetz entweder ein Wärmeerzeuger ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen eingebaut werden oder der Wärmebedarf durch den Anschluss an ein Fernwärmenetz gedeckt werden (Art. 14a EnG). Auch die Pflicht zur Eigenstromerzeugung bei Neubauten (Art. 14b EnG) ist auf kantonaler Ebene festgelegt.

2.2 Kommunale Vorgaben

2.2.1 Kommunaler Richtplan

Teilrichtplan Siedlung und Landschaft

Auch der kommunale Richtplan weist das Planungsgebiet dem Wohngebiet (gelb) zu. Zudem ist das Planungsgebiet ein Eignungsgebiet für Wohn- und Mischnutzung (orange schraffiert). Gemäss den Massnahmenblätter (Siedlung S 4.1) zum Richtplan sollen, wo möglich Baulandreserven mobilisiert werden, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und eine Qualitätssicherung zu ermöglichen.

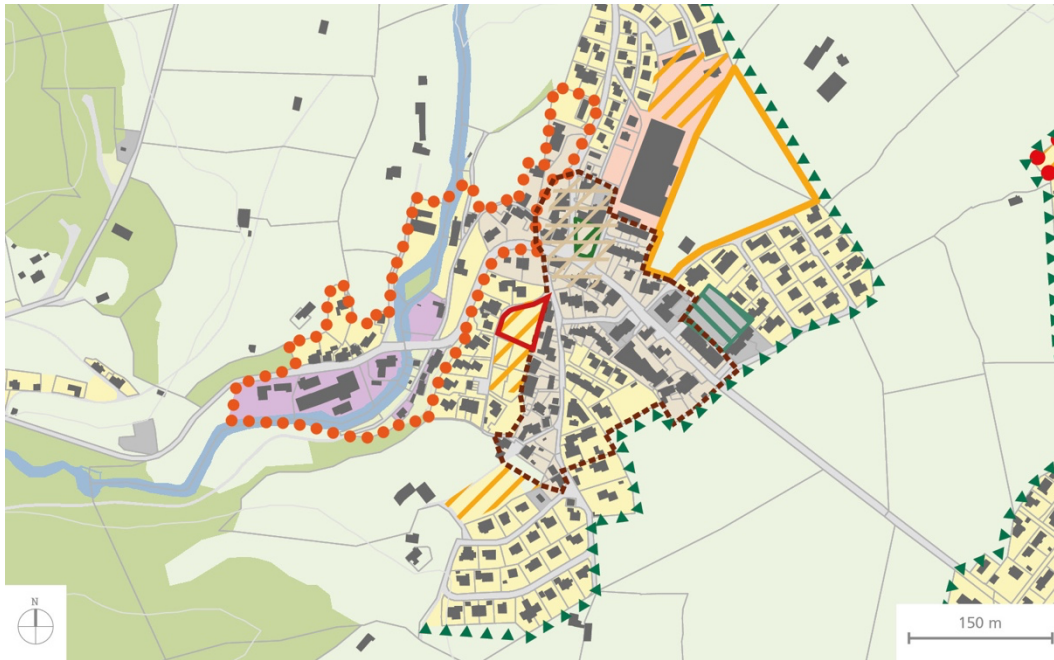


Abb. 7: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: Gemeinde Glarus)

Teilrichtplan öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr an der Bushaltestelle Riedern GL, Schulhaus erschlossen und liegt in der Güteklasse D. Der Fussweg zur Bushaltestelle ist rund 150 m lang



Abb. 8: Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan öffentlicher Verkehr (Quelle: Gemeinde Glarus)

Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr



Abb. 9: Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr (Quelle: Gemeinde Glarus)

Das Planungsgebiet liegt an der Erschliessungsstrasse «Stein», welche die Eigenschaften eines sogenannten Zufahrtsweges erfüllt. Folgendes sind gemäss Dimensionierungsrichtlinien (Anhang zum Massnahmenblatt Verkehr V 1.1) die Anforderungen an einen Zufahrtsweg:

- Die Hauptfunktion ist das Erschliessen
- Fuss- und Radverkehr kommen vor allem in Längsrichtung vor
- Schwerverkehr kommt nur in Ausnahmefällen vor
- Die Verkehrsbelastung beträgt bis 50 Mfz/h in der Spitzenstunde bzw. 400 Mfz pro Tag (DTV)

Nach Dimensionierungsrichtlinien gelten für einen Zufahrtsweg folgende Parameter:

- Fahrgeschwindigkeit 20–30 km/h
- Massgebender Begegnungsfall: PW/Velo bei stark reduzierter Geschwindigkeit
- Keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Radverkehr und Fussverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn
- Fahrbahnbreite mindestens 3.0 m

Um und im Planungsgebiet ist gemäss den Massnahmenblättern (Verkehr V 1.6) eine Verkehrsberuhigung vorgesehen.

2.2.2 Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone W2 (gelb). Die östlich angrenzenden Grundstücke liegen in der Kernzone Riedern KR (braun).

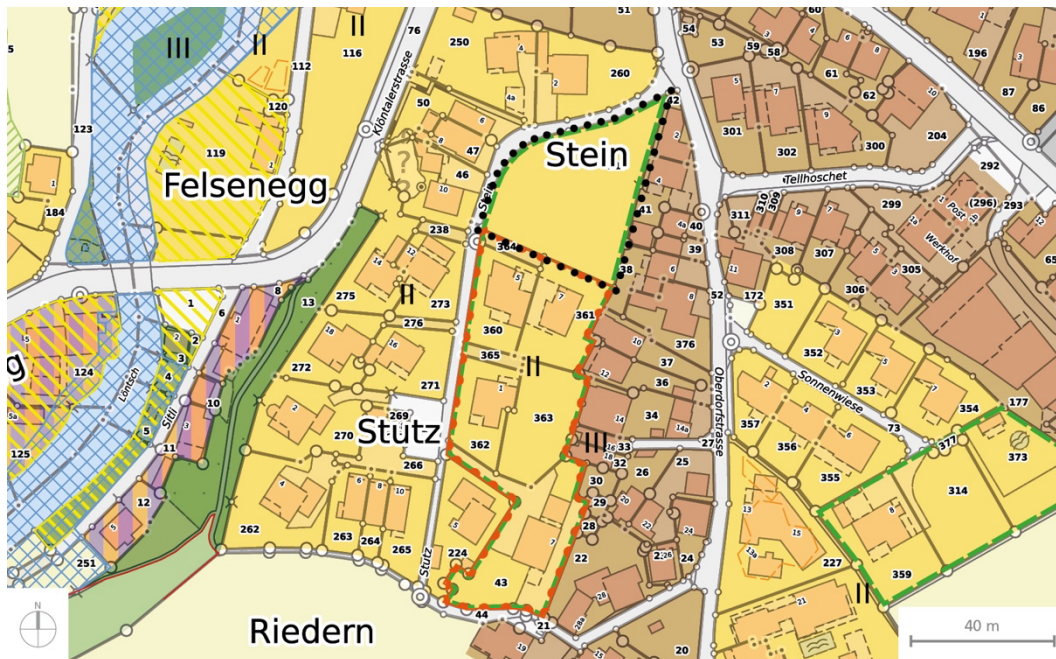


Abb. 10: Ausschnitt kommunaler Zonenplan (Quelle: GIS Kanton Glarus), das Planungsgebiet ist mit schwarzen Punkten dargestellt

2.2.3 Bauordnung der Gemeinde Glarus

Wohnzone W2

In der Bauordnung (BO) sind für die Wohnzone W2 folgende Grundmasse festgelegt:

	ES (LSV)	Vollgeschosse	Fassadenhöhe traufseitig / ohne Attika	Gesamthöhe	Maximale Gebäudelänge	Grünflächenziffer
Wohnzone W2	II	2	7.5 m	11.5 m	35 m	0.35 ^a

In der Gemeinde Glarus gilt ausserhalb der Kernzonen grundsätzlich die offene Bauweise.

Überbauungsplanpflicht

Das Planungsgebiet ist auch Teil einer überlagernden Zone mit Überbauungsplanpflicht (grün gestrichelte Umrandung). Diese umfasst neben der Parzelle Nr. 271 (Planungsgebiet) die Parzellen Nrn. 43 sowie 360–365. Für das südliche, weitgehend überbaute Gebiet wurde vom Gemeinderat Riedern der Überbauungsplan «Überbauung Parz. 43» erlassen (rot gepunktete Umrandung).

^a Bei Reihenhausbebauungen kann die Grünflächenziffer um 0.05 reduziert werden.

2.2.4 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au (rosa). Der westlichste Teil des Planungsgebiet ist zudem mit einem Erdsondenausschlussbereich (rote Punkte) überlagert. Die Bohrungen für die vorgesehene Nutzung von Erdwärme mittels Erdsonde müssen ausserhalb des Ausschlussbereichs erfolgen und benötigen eine Spezialbewilligung nach Art. 19 des Geschwässerschutzgesetzes.

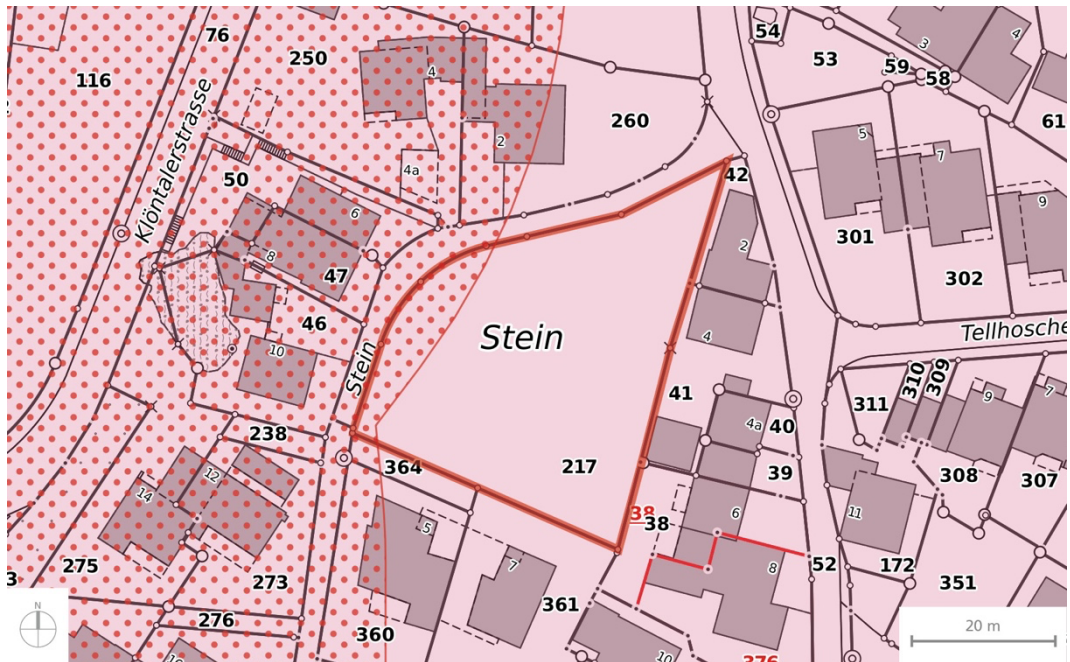


Abb. 11: Ausschnitt Gewässerschutzfestlegung im Planungsgebiet (Quelle: GIS Kanton Glarus)

3 Erläuterungen zum Überbauungsplan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 217 im Grundbuch Riedern mit einer Fläche von 1'445 m². Die Mindestarealgrösse zur Erstellung eines Überbauungsplans von 1'400 m² ist erfüllt.

3.2 Bestimmungen zur Bebauung

3.2.1 Baubereiche

Im Überbauungsplan werden zwei Baubereiche für Gebäude festgelegt:

- Baubereich H für ein dreigeschossiges Reihenhaus
- Baubereich C für einen eingeschossigen Carport

Baubereiche umfassen nach Art. 56 der kantonalen Bauverordnung (BauV) einen bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien festgelegt wird. Die Baubereiche gehen somit sämtlichen Bestimmungen zu Gebäude-, Grenz- oder Strassenabständen sowie zur Gebäudelänge vor. Im Folgenden werden die festgelegten Baubereiche erläutert und in Bezug zur Regelbauweise gesetzt.

Geschlossene Bauweise

Für das Planungsgebiet gilt zugunsten einer guten Einordnung und effizienten Bauweise explizit die geschlossene Bauweise (Reihenhaus-Typologie). In der Gemeinde Glarus gilt nach Regelbauweise ausser in Kernzonen grundsätzlich die offene Bauweise. Im Rahmen eines Überbauungsplans kann jedoch zugunsten einer besseren Lösung von der Regelbauweise abgewichen werden. Die geschlossene Bauweise erlaubt eine Abparzellierung der einzelnen Hausteile des Reihenhauses.

Die maximale Gebäudelänge nach Regelbauweise wird eingehalten. Siehe dazu die Vergleichstabelle im Kapitel 4.1.

Unterschreitung Strassenabstand

Der Baubereich H (Reihenhaus) hält punktuell gegenüber dem Zufahrtsweg nur einen Abstand von 2.85 m ein. Der Strassenabstand beträgt 4.00 m (Art. 70 StrG). Es kann eine Ausnahme nach Art. 70 Abs. 4 StrG erteilt werden, da die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und kein Ausbau der Stichstrasse erforderlich ist. Die Ausnahme wird auch im Hinblick darauf erteilt, dass im betreffenden Bereich auf dem privaten Grundstück zugunsten der Sicherheit der Zufussgehenden ein öffentlicher Fussweg erstellt wird.

Mit Blick auf die historische Bebauung entlang der Oberdorfstrasse kann die unmittelbare Nähe von Bauten zur Strasse, als ortstypisches, konstituierendes Element des Siedlungsbildes konstatiert werden.

Der Baubereich C (Carport) hält den Strassenabstand ein.

Grenz- und Gebäudeabstand

Die Baubereiche halten sowohl den Grenzabstand von 4.00 m gegenüber den Nachbargrundstücken (Art. 51 RBG) als auch den Gebäudeabstand von 8.00 m gegenüber den benachbarten Bestandesbauten (Art. 52 RBG und bestehende Näherbaurechte) ein. Der Gebäudeabstand zwischen den beiden Baubereichen C und H beträgt lediglich 4.30 m. Dies wäre auch nach Regelbauweise zulässig, da eingeschossige Bauten mit einer Fassadenhöhe bis zu 3.30 m bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht fallen (Art. 52 RBG).

Klein-, Neben- und Anbauten

Die Erstellung von allfälligen Klein-, Neben- oder Anbauten ist nach den Bestimmungen der Regelbauweise (Art. 52 und 53 BO) zulässig. Denkbar sind zum Beispiel Velo-unterstände oder Geräteschuppen.

Vorspringende Gebäudeteile

Auch bezüglich Dachvorsprüngen und Vordächern gelten die Bestimmungen der Regelbauweise (Art. 58 BO). Andere vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, offene Vortreppen, usw. sind hingegen ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

Für den Carport (Baubereich C) ist im Richtprojekt ein Dach mit durchgehendem Rand vorgesehen, das an der Ecke in den Strassenabstand hineinragt. Gemäss Art. 58 Abs. 2 BO darf die Fassadenflucht um höchstens 2.00 m überragt werden. Das Gebäude selbst hält den Strassenabstand von 4.00 m ein und lässt ausreichend Raum für die Durchwegung und Bepflanzung.

3.2.2 Geschossigkeit und Höhe

Regelung im Überbauungsplan

Mit dem Überbauungsplan Stein werden im Baubereich H drei statt zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Gegenzug wird einerseits die Erstellung von zusätzlichen Dachgeschossen ausgeschlossen. Andererseits wird die Bestimmung ergänzt, dass im untersten Vollgeschoss höchstens 60 % der Geschossfläche des darüber liegenden Vollgeschosses als anrechenbare Geschossfläche erstellt werden darf. Auf der übrigen Geschossfläche können Kellerräume erstellt werden, die nicht belichtet sind und dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienen. Mit diesen Bestimmungen wird eine Mehrausnutzung ausgeschlossen, obwohl die Anzahl Vollgeschosse erhöht wird.

Die zulässige Fassadenhöhe wird um zwei Meter erhöht (9.50 m statt 7.50 m), die Gesamthöhe hingegen um einen halben Meter reduziert (11.00 m statt 11.50 m).

Im Rahmen eines Überbauungsplans sind gemäss Art. 49 Abs. 2 BO ein zusätzliches Vollgeschoss sowie die Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe um jeweils 3.50 m zulässig. Die nachstehende Vergleichstabelle zeigt auf, dass das Projekt hinsichtlich Höhenentwicklung sehr moderat ist und den möglichen Rahmen bei weitem nicht ausreizt.

	Anzahl Voll- geschosse	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Gebäude- länge
Regelbauweise (Wohnzone W2)	2	7.50 m	11.50 m	35.00 m
Maximal möglich im Rahmen eines Überbauungsplans (Art. 49 BO)	3	11.00 m	15.00 m	k. A.
Festlegung im Überbauungsplan Stein	3	9.50 m	11.00 m	30.60 m
Richtprojekt	3	max. 9.08 m	max. 10.23 m	30.60 m

Für den Baubereich C (Carport) ist maximal ein Vollgeschoss sowie eine maximale Gesamthöhe von 3.30 m zulässig.

Richtprojekt

Das Gebäude im Richtprojekt ist baurechtlich als Reihenhaus mit drei Vollgeschossen (ohne Untergeschoss oder Dachgeschoss) zu werten. In den Ansichten Ost und West ist aufgezeigt, wie hoch die Gebäudeteile vorgesehen sind und wie hoch sie maximal sein dürfen. Die grünen Linien und Punkte zeigen die Fassadenhöhe, die blauen Linien und Punkte die Gesamthöhe.

Untergeschosse

Das Richtprojekt sieht keine Untergeschosse vor, sie wären jedoch im Rahmen der Bestimmungen nach Regelbauweise zulässig. Der Überbauungsplan enthält diesbezüglich keine spezifischen Bestimmungen.

3.2.3 Gebäude-Typologie und Gestaltung

Um mit dem Überbauungsplan die Qualitäten des Richtprojekts zu sichern, ist im Baubereich H die Bebauung mit Reihenhäusern in geschlossener Bauweise mit Satteldächern quer zur Längsrichtung des Baubereichs vorgeschrieben. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ist die Anzahl Wohneinheiten (fünf) vorgegeben.

Im Baubereich C ist die Bebauung mit einem Carport mit einem Flachdach oder flach geneigten Schrägdach vorgeschrieben.

Das Richtprojekt ist hinsichtlich Gebäudeausdruck und Gestaltung richtungsweisend. Der Überbauungsplan enthält bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Belichtungselementen keine weiteren spezifischen Bestimmungen. Es gelten damit die Bestimmungen gemäss Regelbauweise (Art. 64 BO).

Die vorgesehene Photovoltaik-Anlage wird im folgenden Kapitel erläutert.

3.2.4 Energie

Gestützt auf die Massnahme R1 (Vorgaben für energetisch vorbildliche Quartiere und Areale) in der kantonalen Energieplanung 2035 wird in den SBV festgelegt, dass die Neubauten die Klasse A gemäss Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erreichen müssen. Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Effizienz in den drei Kategorien Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Direkte CO₂-Emissionen in sieben Klassen (A bis G) an. Der GEAK basiert auf einer schweizweit einheitlichen Berechnungsmethodik für Bestandesbauten und Neubauten. Der Nachweis ist auch mit einem anderen, gleichwertigen Label möglich.

Im Richtprojekt ist aufgezeigt, dass mindestens die nach Süden ausgerichtete Seite der Satteldächer mit einer vollflächigen Photovoltaik-Anlage gedeckt wird. Da die Pflicht zur Eigenstromerzeugung bei Neubauten bereits auf kantonaler Ebene festgelegt ist, sind im Überbauungsplan keine Bestimmungen erforderlich.

3.3 Bestimmungen zur Erschliessung

3.3.1 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über den Zufahrtsweg «Stein». Die bestehenden Erschliessungsstrasse ist gemäss der Dimensionierungsrichtlinie im kommunalen Richtplan ausreichend dimensioniert. Das Projekt wurde zudem von der glarnerSach auf die Einhaltung der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) überprüft. Die Erschliessung entspricht auch diesbezüglich den Vorgaben.

Die Zu- und Wegfahrt mit Motorfahrzeugen ist nur im Bereich des Carports gestattet. Die erforderlichen Sichtweiten sind im Richtprojekt nachgewiesen.

3.3.2 Öffentliche Fusswegverbindung

Zugunsten der Verkehrssicherheit wird auf dem Privatgrundstück und auf freiwilliger Basis ein öffentliches Trottoir erstellt, das dem gesamten Quartier dient. Die öffentliche Fusswegverbindung wird mit einem Servitut zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Das Trottoir wird mit Hartbelag erstellt und kann im Begegnungsfall auch von Fahrzeugen zum Ausweichen genutzt werden. Mögliche Stellen für die Begegnung von zwei Personenwagen sind im Richtprojekt mit Schleppkurven dargestellt. Um das Befahren über längere Strecken zu verhindern, könnte das Trottoir punktuell mit Pfosten gesichert werden. Die Notwendigkeit von Pfosten sowie die Ausgestaltung und Höhe des Randabschlusses zwischen Trottoir und Fahrbahn sind mit der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren zu klären.

3.3.3 Abstellplätze

Im Carport sowie auf dem Bereich davor werden pro Wohneinheit jeweils zwei Abstellplätze für Autos hintereinander angeordnet. Um die Nutzung flexibel und individuell anpassbar zu halten, sind im Grundausbau keine Garagentore vorgesehen. Die spätere Erstellung eines abschliessbaren Garagentors ist bei Bedarf und an der individuell geeigneten Lage möglich. Die Parkierung ist damit sehr flächeneffizient und zweckmässig gelöst.

Aufgrund der laufenden Elektrifizierung der Mobilität werden die Elektroanschlüsse im Carport selbstverständlich darauf ausgelegt, dass Ladestationen für Elektro-Fahrzeuge installiert werden können. Von einer erheblichen Auswirkung auf das Stromnetz des Stromversorgers ist nicht auszugehen.

Pro Wohneinheit sind in der Nähe der Hauseingänge fünf Veloabstellplätze (VP) zu erstellen (mindestens drei davon witterungsgeschützt). Im Richtprojekt ist eine mögliche Anordnung der Veloabstellplätze im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss

sowie vor den Hauseingängen aufgezeigt. Bei Bedarf können für die Veloabstellplätze vor den Hauseingängen Anbauten erstellt werden.

Die Bestimmungen im Überbauungsplan entsprechen quantitativ den Vorgaben gemäss Regelbauweise und präzisieren diese hinsichtlich Lage und Anordnung der Abstellplätze. Der Nachweis befindet sich im Anhang.

3.3.4 Containerstandort

Die Gemeinde sah im Planungsgebiet gestützt auf die revidierte, kommunale «Verordnung über die Abfallbeseitigung» die Errichtung einer öffentlichen Kehrichtsammelstelle mit einem Unterflurcontainer-System vor. Aufgrund des Widerstands wird auf die Festlegung einer öffentlichen Kehrichtsammelstelle im Überbauungsplan verzichtet.

Der Entwurf des Konzeptes der öffentlichen Sammelstellen der Gemeinde sieht innert zumutbarer Gehdistanz (max. 350m) alternative Standorte vor.

Für die Sammlung und Bereitstellung von Abfällen ist stattdessen integriert in den Carport ein Standort für Rollcontainer vorgesehen, der lediglich dem Planungsgebiet dient (keine öffentliche Kehrichtsammelstelle).

3.4 Bestimmungen zum Aussenraum

3.4.1 Umgebungsgestaltung

Generelle Vorgaben

Um sicherzustellen, dass die geforderten erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gestaltung, Ökologie und Klima erfüllt werden, wurden konkrete Bestimmungen in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Damit möglichst viel Meteorwasser vor Ort versickern kann, sind die Aussenraumflächen im Grundsatz unversiegelt/sickerfähig auszuführen. Versiegelte Flächen sind nur zulässig, wo dies aufgrund der Nutzung erforderlich ist.

Bepflanzung

In den Bestimmungen werden ökologisch wertvolle Grünflächen und das Pflanzen von mittel- und grosskronigen Bäumen eingefordert. Es sind Arten zu bevorzugen, die gemäss der «Grünen Liste» der Stiftung InfoFlora für den Kanton Glarus empfohlen werden. Die Verwendung von invasiven Neophyten wird explizit ausgeschlossen.

- www.infoflora.ch: Grüne-Liste-Tool / Liste der invasiven Neophyten
- www.gl.ch: Abteilung Umweltschutz und Energie, Was pflanzen?

Um bei Ansaaten ein optimales Ergebnis zu erreichen, soll autochthones (einheimisches) Saatgut verwendet werden.

An der südwestlichen Grenze wird als Sichtschutz sowie zur Gestaltung des Übergangs vom aufgeschütteten Terrain zum natürlichen Geländeverlauf eine Wildhecke gepflanzt.

Aussenraumbereiche

Der Aussenraum wird in drei Bereiche unterteilt, für die unterschiedliche Bestimmungen hinsichtlich der Nutzung, der Zulässigkeit von Anlagen und Ausstattungen sowie der Bepflanzung gelten. Der Aussenraumbereich «Gemeinschaft» dient als Ergänzung zu den privaten Gartenbereichen dem gemeinschaftlichen Aufenthalt und der Begegnung. Er wird ökologisch wertvoll bepflanzt und mit einfachen Sitzgelegenheiten und Spielgeräten ausgestattet.

Grünflächenziffer

Von der Grundstücksfläche von 1'445 m² sind gemäss Richtprojekt rund 540 m² (37 %) Grünflächen. Die Grünflächenziffer von 0.35 kann eingehalten werden, ohne die nach Regelbauweise zulässige Reduktion um 0.05 bei Reihenhausbebauungen in Anspruch zu nehmen. Der definitive Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3.4.2 Terrainveränderungen

Mit den spezifischen Bestimmungen wird die Geländemodellierung mit einer Aufschüttung zwischen dem Baubereich H und der östlichen Grundstücksgrenze gemäss Richtprojekt ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass die Übergänge zum natürlichen Geländeverlauf gut ausgestaltet werden. Nur südlich des Baubereichs H ist eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 1.00 m zulässig.

Abgesehen von der Terrainveränderung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird das Terrain weitgehend unverändert belassen.

4 Abweichungen von der Regelbauweise

4.1 Übersichtstabelle

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise:

	Regelbauweise	Überbauungsplan Stein	Abweichung	Max. Abweichung mit Überbauungsplan (Art. 49 BO)
Anzahl Vollgeschosse	2 VG	Baubereich H: 3 VG Baubereich C: 1 VG	+ 1 VG –	+ 1 VG
Dachgeschoss	Zulässig	Nicht zulässig	Kein Dachgeschoss	–
Untergeschoss	Zulässig	Zulässig	–	–
Fassadenhöhe (traufseitig, ohne Attika)	7.50 m	Baubereich H: 9.50 m Baubereich C: –	+ 2.00 m	+ 3.50 m
Gesamthöhe	11.50 m	Baubereich H: 11.00 m Baubereich C: 3.30 m	– 0.50 m –	+ 3.50 m
Gebäuelänge	35.00 m	Baubereich H: 30.60 m Baubereich C: 21.00 m	– 4.40 m – 14.00 m	–
Bauweise	Offen	Geschlossene Bauweise		–
Strassenabstand	4.00 m	2.85 m	– 1.15 m (punktuell)	–
Terrainveränderungen	Minimieren	Spezifische Bestimmungen zu einzelnen Bereichen	±	–

4.2 Massnahmen im öffentlichen Interesse

Die nachfolgende Tabelle zeigt das öffentliche Interesse am Überbauungsplan Stein:

Massnahme	Erläuterung
Umsetzung der Überbauungsplanpflicht	Mit der Festlegung einer überlagernden Zone mit Überbauungsplanpflicht in der Bauordnung ist das öffentliche Interesse am Erlass eines Überbauungsplans dokumentiert. Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Restparzelle innerhalb der Zone mit Überbauungsplanpflicht, die vom rechtskräftigen Überbauungsplan Parz. 43, der für das restliche Gebiet gilt, nicht erfasst wird.
Überbauung einer Baulücke	Der Überbauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, um eine Baulücke im weitgehenden überbauten Quartier zu überbauen. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass das rechtskräftig eingezonte Bauland auch tatsächlich überbaut wird.
Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum	Die Bauherrschaft beabsichtigt mit dem Projekt Wohnraum zu schaffen, der insbesondere für Familien mit Kindern sehr attraktiv und dennoch bezahlbar ist. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass Familien in der Gemeinde Glarus und explizit auch im Ort Riedern geeigneten Wohnraum finden.
Öffentliche Fusswegverbindung	Entlang des Zufahrtswegs wird zugunsten der Sicherheit der Zufussgehenden ein öffentlicher Fussweg erstellt. Die Wegverbindung wird mit einem Servitut zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

4.3 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Wenn mit einem Überbauungsplan gegenüber der Regelbauweise eine Mehrnutzung zugelassen wird, ist gestützt auf Art. 5 und 15 RPG sowie Art. 33b ff RGB für erhebliche Vorteile eine Mehrwertabgabe zu erheben.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat festgelegt. Massnahmen, die von öffentlichem Interesse sind, werden angemessen an die Mehrwertabgabe angerechnet.

5 Verfahren

5.1 Erarbeitung

5.1.1 Kantonale Vorprüfung

Der Überbauungsplan wurde dem Departement Bau und Umwelt (DBU) zur Vorprüfung eingereicht. In einer verwaltungsinternen Vernehmlassung haben sich die folgenden Fachstellen zur Vorlage geäußert:

- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation, Fachstelle Geoinformation
- Abteilung Umweltschutz und Energie
- glarnerSach

Der Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation vom 5. Juni 2025 enthält zum einen **Hinweise und Anregungen (H)** sowie zwingend zu bereinigende **Genehmigungsvorbehalte (Z)**.

Hinweise und Anregungen (H) sowie Genehmigungsvorbehalte (Z)	Umgang bei der Überarbeitung
<p>Würdigung</p> <p>1.5 Mit dem ÜP „Stein“ lässt sich grundsätzlich ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklichen. Dies liegt im öffentlichen Interesse (Art. 23 Abs. 4 RBG). Zugunsten der Stringenz und Belastbarkeit ist der ÜP „Stein“ – abgestimmt auf das Richtprojekt – in einigen Punkten noch zu stärken (siehe Ziffer 3 Vorprüfungsergebnis).</p>	<p>Die Unterlagen wurden aufgrund der im Vorprüfungsbericht genannten Beurteilungspunkte überarbeitet.</p>
<p>Vollständigkeit</p> <p>2.1 Die Unterlagen sind weitgehend vollständig. Gemäss PMB wird sich die Gestaltungskommission Glarus noch zu den Abweichungen von der Regelbauweise zu äussern haben. Aus fachlicher Sicht sollte dies zweckmässigerweise vor der öffentlichen Auflage erfolgen (H).</p>	<p>Vor der öffentlichen Auflage erfolgt eine Beurteilung durch die Gestaltungskommission.</p>
<p>Planungsrechtliches Verfahren</p> <p>2.2 Die Gemeinde hat per dato weder ein Mitwirkungsverfahren nach Art. 4 RPG bzw. Art. 7 RBG noch eine öffentliche Auflage nach Art 25 RBG durchgeführt. Dies ist im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung nach Art. 3 und 24 RBG vorgesehen (siehe dazu auch Rz 2.1). Dies ist sachgerecht. Die wichtigsten Ergebnisse der Mitwirkung werden zur Erläuterung und Begründung im PMB öffentlich zugänglich darzulegen sein (H).</p>	<p>Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 28.05.2025 bis zum 27.06.2025 durchgeführt. Die eingegangenen Mitwirkungseingaben sowie der Umgang damit werden im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt.</p>
<p>Mehrwertabgabe</p> <p>3.1 Für erhebliche Vorteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, ist seitens des Gemeinderats eine Mehrwertabgabe zu erheben (Art. 33b RBG). Als solche raumplanerische Massnahme gelten u.a. Sondernutzungsplanungen wie vorliegend.</p> <p>Gemäss PMB (Kapitel 4.3) ermittelt der Gemeinderat Glarus zwischenzeitlich den Planungsmehrwert des ÜP „Stein“. Auch dies sollte optimalerweise noch vor der öffentlichen Auflage erfolgen (siehe dazu Rz 2.1 und 2.2; H)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Gemäss Art. 7 Bauordnung Glarus wird zur Sicherung der Zahlung ein Überbauungsplan/ eine Baubewilligung nur erlassen/erteilt, wenn die Zahlung geleistet wurde/grundpfandlich gesichert ist. Mit der Genehmigungseingabe des ÜP „Stein“ ist entsprechend ein Entwurf eines öffentlichen Vertrags beizubringen (Z).</p>	<p>Ist so vorgesehen.</p>

Siedlungsentwicklung nach innen

3.2 An zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen (ÖV-Güteklasse A bis C) werden Priorität höhere oder hohe bauliche Dichten in Verbindung mit einer hohen Siedlungsqualität angestrebt (S2-B/1 und S2-B/2). Alle weiteren Bauzonenreserven – wie vorliegend – sind lagegemäss und generell haushälterisch zu nutzen.

Kenntnisnahme.

Die Parzelle Nr. 217 (GB Riedern) in der Wohnzone W2 wird durch die Bebauung mit einem Reiheneinfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten kompakt genutzt. Auf dem Areal, das 1'445 m² umfasst, lässt sich auf diese Weise eine Einwohnerdichte von über 80 E/ha realisieren. Das ist sachgerecht.

Abweichung von der Grundordnung

3.3 Unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart kann mit dem Überbauungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden. Dabei ist gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis zu gewährleisten (Art 23 Abs. 4 RBG). Die Gestaltungskommission Glarus würdigte das vorgeschlagene Richtprojekt an ihrer Sitzung vom 26. März 2024 als sehr gute Konzeption und Basis für den Überbauungsplan. Das Projekt füge sich gut in den Kontext ein, die städtebauliche Setzung folge schlüssig der Logik der örtlichen Topographie und die Ausrichtung auf Familien als Zielgruppe samt deren Bedürfnisse werde begrüsst.

Die Gestaltungskommission hat den Überbauungsplan und die Abweichungen von der Regelbauweise an ihrer Sitzung vom 27. Oktober 2025 positiv beurteilt. Die Gestaltungskommission bescheinigt, dass mit den Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen des Überbauungsplans ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis erreicht wird.

Gemäss Rz 2.1 wird nochmals eine Beurteilung der Gestaltungskommission zu den Abweichungen von der Regelbauweise erfolgen. Dies ist sachgerecht. Die Ergebnisse dieser Beurteilung werden ebenfalls angemessen im PMB zu dokumentieren sein (H).

Siedlungsqualität

3.4 An zentralen und gut erschlossenen Lagen wird eine Siedlungsentwicklung nach innen in Verbindung mit einer hohen Siedlungsqualität angestrebt (S2-b/1). Konstituierend für die Siedlungsqualität sind ergänzend zu Rz 3.2 u.a. Ortsbild- und Denkmalschutz, Städtebau und Architektur, Wohnraumtypologien, Frei-, Strassen- und Erholungsraum, Natur und Klimaanpassung im Siedlungsgebiet sowie Energieeffizienz. Zugunsten der Siedlungsqualität und insbesondere zur Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung kann gemäss Art. 78 Abs. 2 Bauordnung Glarus ein qualifiziertes Verfahren als Grundlage für den Überbauungsplan verlangt werden.

Kenntnisnahme.

Ursprünglich war beabsichtigt, das Richtprojekt mittels eines Architekturwettbewerbs zu evaluieren. Es zeigte sich jedoch, dass die Projektentwicklung mit der Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG zielführender ist. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde Glarus und wird von der Gestaltungskommission gestützt.

Aus kantonalen Sicht sichert, fördert und steuert der ÜP „Stein“ mit den Festlegungen im Situationsplan (u.a. Setzung der Baukörper, Volumetrie, Aussenräume und Bepflanzung) sowie mit den Art. 4-7 und 14-17 SBV samt dem für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren richtungsweisenden Richtprojekt (Art. 1 Abs. 3 SBV) grundsätzlich eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Die einschlägigen gesetzlichen und richtplanerischen Vorgaben zur Qualitätsförderung lassen sich gut erfüllen. Spezifische Zielsetzungen gemäss Ziffer 6, Anhang I der Bauordnung Glarus bestehen nicht.

In Art. 1, 6 und 7 sowie 16 SBV wird das Richtprojekt als richtungsweisende Grundlage bezeichnet. Dies ist zweckmässig. Es ist jedoch wichtig, dass im Situationsplan und mit

Hinweise und Anregungen (H) sowie Genehmigungsvorbehalte (Z)

Umgang bei der Überarbeitung

den SBV die zentralen, konstituierenden Belange – ortsbau-licher und qualitativer Natur – konkret umgesetzt und gesichert sind. Das Richtprojekt dient ausschliesslich indirekt der Qualitätsförderung (qualitative Beurteilungshilfe). Im Baubewilligungsverfahren kann es "lediglich" als Massstab für die Qualität und als Auslegungshilfe bei Ermessungsfragen Anwendung finden. Es ist nicht grundeigentümerverbindlich und kann auch nicht einseitig durchgesetzt werden. In diesem Lichte erscheinen Ergänzungen und Präzisierungen des Situationsplans und der SBV erforderlich (siehe nachfolgend; Z).

Ortsbild und Denkmalschutz

3.5 Die Ortschaft Riedern ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst. Ausser einem Verzeichnisobjekt östlich der Parzelle Nr. 363 (GB Riedern) bestehen im Umfeld keine weiteren, zu berücksichtigenden Schutzobjekte hinsichtlich Umgebungsschutz. Es ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen zur Einpassung und zur Gesamtwirkung (Art. 47 RBG).

Kenntnisnahme.

Weitere Themen der Siedlungsqualität

3.6 Der in zwei Bereiche differenzierte Aussenraum scheint folgerichtig. Die Umgebungsgestaltung hat gemäss Art. 14 Abs. 1 SBV erhöhten Anforderungen zu genügen. Zusammen mit den Vorgaben zur Bepflanzung inkl. schematische Baumstandorte ist grundsätzlich ein gutes Ergebnis zu erreichbar (siehe nachfolgend).

Kenntnisnahme.

Gemäss PMB (Kapitel 4.2) ist die Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum vorliegend ein wichtiges Ziel (sog. Massnahmen im öffentlichen Interesse). Zugunsten der Gemeinschaft, der Begegnung und des Aufenthalts (als wichtiger Teil des ortsbaulich besseren Ergebnisses) ist der lediglich im Richtprojekt angetönte, bewusst gestaltete Bereich im nördlichen Teil des Grundstücks – in Kombination mit der dort vorgesehenen Baumpflanzung – angemessen zu sichern im ÜP „Stein“ (Z).

In den SBV wurde eine weiterer Aussenraumbereich «Gemeinschaft» mit spezifischen Bestimmungen ergänzt. Die Baumpflanzung ist in den SBV und im Situationsplan gesichert.

Gemäss Art. 9 Abs. 2 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) sorgen der Kanton und die Gemeinden im Rahmen ihrer Möglichkeiten zudem für genügend naturnahe Flächen im Siedlungsgebiet. Dieser Pflicht gilt es unter anderem bei der Erteilung von Baubewilligungen nachzugehen (Art. 10 Abs. 1 KNHV). Das vorliegende Richtplanprojekt ist diesbezüglich noch nicht detailliert ausgestaltet. Art. 14 Abs. 1 SBV scheint jedoch sachgerecht. Nebst dem folgerichtigen Ausschluss von Schottergärten sollten aber auch kiesige Flächen zur Entwicklung von Ruderalvegetation gefördert werden. Weiter sind auch Art. 14 Abs. 2, 3 und 4 SBV zweckmässig. Abs. 4 ist derart zu ergänzen, dass einheimische Arten vorzusehen sind (ein hoher ökologischer Wert ist nur so erreichbar). Weiter soll bei der Wahl der Pflanzen die „Grüne Liste“ für den Kanton Glarus Anwendung finden. Auf diese Weise lassen sich die Anforderungen der KNHV im ÜP „Stein“ angemessen gewährleisten (Z).

SBV sowie PMB wurden entsprechend ergänzt.

Weiter wird empfohlen, gegenüber den beiden Parzellen Nrn. 361 und 364 (GB Riedern) eine optisch wirksame Bepflanzung im Situationsplan vorzusehen. Diese hat – insbesondere im Zusammenhang mit der resultierenden, anspruchsvollen Terrainsituation aufgrund der Terrinaufschüttung samt stirnseitiger Gebäudeerscheinung (gemäss Art. 16 SBV) – einen harmonischen Abschluss und Übergang zu bewerkstelligen (H).

SBV, Richtprojekt sowie PMB wurden entsprechend ergänzt.

Hinweise und Anregungen (H) sowie Genehmigungsvorbehalte (Z)

Umgang bei der Überarbeitung

Mit den Abstellplätzen für Velos kann der Aussenraum unter Druck geraten (Art. 11 SBV). Aus freiräumlicher Sicht ist es – ausgehend von den Unterlagen samt Richtprojekt – noch nicht erstellt, dass sich jedenfalls eine gute Lösung abzeichnet. Die Parkierung für die Velos ist konzeptuell im PMB oder im Richtprojekt aufzuzeigen (Z).

Richtprojekt sowie PMB wurden entsprechend ergänzt.

Bei der Begrünung von Aussenräumen und der Wiederbegrünung bei Bauvorhaben entscheidet die Wahl des Saatguts, wie naturnah sich die Flächen danach entwickeln und wie wertvoll diese für die einheimische Lebensraum- und Artenvielfalt sind. Um bei Ansaaten ein optimales Ergebnis zu erreichen, wird autochthones (einheimisches) Saatgut empfohlen (siehe auch Merkblatt gemäss Beilage; H).

Der PMB wurde entsprechend ergänzt.

Die Überlegungen zur Energieeffizienz der Gebäude werden grundsätzlich unterstützt (Art. 13 SBV). Die in den Sonderbauvorschriften vorgeschriebene Erreichung des Standards GEAK A/A/A stellt sicher, dass die Gebäude energetisch vorbildlich erstellt werden (über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehend). Aus fachlicher Sicht wird jedoch darauf hingewiesen, dass einige wichtige Belange, die für eine vorbildhafte Überbauung und Nutzung relevant sind, bei einer GEAK-Zertifizierung nicht berücksichtigt sind (u.a. graue Energie bei Erstellung, erhöhte Anforderungen an Eigenstromproduktion sowie Mobilität und Wohnqualität). Es wird empfohlen, Vorgaben zu statuieren hinsichtlich der Infrastruktur für Elektromobilität (Einbau von Leerrohren und einen Teilausbau einzelner Ladestationen bei den Abstellplätzen) sowie erhöhter Anforderungen an die Eigenstromproduktion (Ausnutzung der Dachflächen, Nutzung des Potenzials an den Fassaden) und allenfalls auch bzgl. der Grenzwerte für die graue Energie (H).

In den SBV wurde eine Bestimmung zu La-
deinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge ergänzt.

Ebenfalls ist zu gewährleisten, dass eine gemeinsame Wärmeverorgung (Nahwärmeverbund für Wärme und Kälte) sichergestellt wird; allenfalls unter Einbezug der näheren Nachbarschaft (siehe auch Rz 3.16; Z).

Die SBV wurden entsprechend ergänzt.

Gemäss PMB ist die Nutzung von Erdwärme mittels einer Erdsonde vorgesehen. Die dafür erforderlichen Bohrungen benötigen eine kantonale Spezialbewilligung nach Art. 19 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Eine solche können wir in Nachachtung der obenstehenden Erwägungen in Aussicht stellen. Die Bohrungen dürfen rund 70 m tief bis auf die Kote +460.00 m ü. M. ausgeführt werden. So geht von der Erdsonde keine Gefährdung des Grundwassers aus. Zudem liegen Teile des Grundstücks im Erdsondenausschlussgebiet (siehe kantonale Gewässerschutzkarte). Die Bohrungen für die Erdsonden müssen ausserhalb davon erstellt werden. Die Gesuchstellung kann dannzumal mit dem Formular N2 erfolgen (siehe Online-Schalter www.gl.ch; H).

Der PMB wurde entsprechend ergänzt.

Abstimmung Siedlung & Verkehr

3.7 Das Planungsgebiet weist „lediglich“ eine öV-Güteklasse D auf. Der Fussweg bis zur nächsten Bushaltestelle ist rund 150 m lang. Ausgehend davon scheinen die getroffenen Anordnungen zur Parkierung für Autos und Velos – unter Berücksichtigung vorstehender Erwägungen – zweckmässig gemäss der kantonalen Mobilitätsstrategie.

Kenntnisnahme.

Im Zusammenhang mit der Festlegung der einzelnen, schematischen Zu-/ Wegfahrten ab dem Areal auf den Zufahrtsweg Stein gemäss dem Situationsplan sind die einzuhaltenden Sichtzonen nachzuweisen (Kurvenbereich; Z).

Die Parkierung und Bepflanzung wurden angepasst und der Nachweis der Sichtzonen im Richtprojekt ergänzt.

**Hinweise und Anregungen (H) sowie
Genehmigungsvorbehalte (Z)**

Umgang bei der Überarbeitung

Die Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes im nördlichen Teil des Planungsgebiets ist sachgerecht. Die gesicherte Stellfläche für Notzufahrten ist zweckmässig. Bezüglich Zufahrt für die Feuerwehr wird festgehalten, dass die Richtlinie „Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ der Feuerwehrkoordination Schweiz zu beachten ist. Dazu ist mit der glarnerSach frühzeitig eine Absprache zu treffen (H).

Das Projekt und die Situation vor Ort wurden von der glarnerSach geprüft: Gemäss schriftlicher Auskunft ist die bestehende Erschliessung für Notfallfahrzeuge ausreichend. Solange die Gebäude eine maximale Gesamthöhe von 11.0 m einhalten, ist keine Stellfläche für Hubretter auszuweisen.

Weitere materielle Belange

Kenntnisnahme.

3.8 Bei der Bautätigkeit besteht eine nicht unerhebliche Gefahr, dass sich invasive Neophyten unkontrolliert weiterverbreiten (z. B. durch unsachgemäßes Verschieben von Boden, durch die falsche Entsorgung von Schnittgut oder durch die Übertragung durch Fahrzeuge, Maschinen und Werkzeuge). Gemäss Art. 6 der Freisetzungsordnung (FrSV) besteht eine Sorgfaltspflicht im Umgang mit invasiven gebietsfremden Organismen. Nach Art. 15 FrSV müssen Menschen, Tiere, Umwelt und die biologische Vielfalt vor gebietsfremden Organismen geschützt werden. Für den Umgang mit Bodenaushub gelten gemäss Art. 15 FrSV sowie Art. 16 und 18 der Abfallverordnung (WEA) besondere Auflagen. Illegales Deponieren von biologisch belastetem Bodenmaterial ist gemäss Umweltschutzgesetz (USG) strafbar. Aufgrund der kantonalen Neobiotaverordnung (NBV) sind bestimmte invasive Neophyten zu bekämpfen.

Im Hinblick auf das Baugesuchsverfahren wird angezeigt, dass Vorabklärungen und Massnahmen gegen die Verbreitung und Verschleppung von invasiven Neophyten nötig sein werden. In diesem Zusammenhang wird Art. 14 Abs. 4 SBV unterstützt (siehe dazu auch das Merkblatt in der Beilage; H).

Sonderbauvorschriften (SBV)

3.9 Art. 1 SBV – Bestandteile: Zugunsten der Rechtsklarheit wird empfohlen, den Plan – verstanden als Bestandteil des ÜP „Stein“ – besser als Situationsplan 1:500 zu bezeichnen und nicht eigentlich als Überbauungsplan 1:500 (H).

Die Bezeichnung wurde angepasst.

3.10 Art. 2 SBV – Geltungsbereich: Ebenfalls zugunsten der Rechtsklarheit wird empfohlen, die Terminologie in den SBV und in der Legende des Situationsplans kongruent zu halten. Entsprechend sollte die Begrifflichkeit „Perimeter Überbauungsplan“ in Abs. 1 verwendet werden (H).

Die Bezeichnung wurde angepasst.

3.11 Art. 4 SBV – Baubereiche: Baubereiche regeln und definieren – positiv geplant – den bebaubaren Bereich gemäss Art. 56 BauV. Im Umkehrschluss sind ausserhalb der Baubereiche (faktisch negativ geplant) Dächer (gemäss Art 7 Abs. 2 SBV) oder Klein- und Nebenbauten sowie Anbauten nicht ohne weiteres oder gestützt auf die Regelbauweise zulässig innerhalb eines ÜP. Abs. 1 und/ oder der Situationsplan sind entsprechend den verfolgten Absichten gemäss PMB (Kapitel 3.2.1) zu ergänzen. Zudem sollte der im Glarner Planungs- und Baurecht verwendete Begriff Gebäude anstelle von Hauptbauten verwendet werden (siehe dazu auch Art. 32-34 BauV; Z).

Die SBV wurden entsprechend ergänzt und die Bezeichnung angepasst.

3.12 Art. 5 SBV – Geschossigkeit und Höhe: Mit Sondernutzungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete sogenannte Sonderbauordnungen aufgestellt. ÜP mit Richtprojekten – wie vorliegend – entsprechen sodann Projektplanungen, die bewusst enger gefasst sind, um die angestrebte hochwertige Konzeption tatsächlich zur Umsetzung zu bringen. Für die Projektierung ist dabei lediglich ein angemessener Spielraum zu belassen. Vorliegend scheint dieser im Bereich der zulässigen Gesamthöhe

Die SBV wurden entsprechend ergänzt. Namentlich wurde die maximal zulässige Gesamthöhe gegenüber der Regelbauweise um einen halben Meter reduziert (11.00 m statt 11.50 m).

Mit der geschlossenen Bauweise und der Festlegung der fünf Wohneinheiten und der Dachneigung quer zur Längsrichtung

Hinweise und Anregungen (H) sowie Genehmigungsvorbehalte (Z)

Umgang bei der Überarbeitung

deutlich zu gross gewählt (siehe auch Plan-Nr. 2282_102 gemäss Richtprojekt). Es könnte ortsbaulich eine völlig andersartige, stark vom Richtprojekt abweichende Bebauung mit weit weniger subtilem Ausdruck resultieren. Gleiches gilt für die Bestimmung in Abs. 2. Damit die dem Richtprojekt seitens der Gestaltungskommission attestierte hohe Qualität im Bereich der Volumetrie planungsrechtlich auch gesichert ist, namentlich die Feingliedrigkeit, die eine kleinteilige, quartier- und kernzonenangepasste Wahrnehmung begünstigt, sind entsprechend Anpassungen vorzunehmen (Z).	der Bauten werden eine Staffelung und Gliederung des Gebäudes sichergestellt.
3.13 Art. 6 SBV – Gebäude-Typologie und Gestaltung: Unter diesem Titel ist im Sinne einer wirksamen hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen die konkrete Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten (fünf) vorzugeben (Z).	Die SBV wurden entsprechend ergänzt.
3.14 Art. 7 SBV – Dachgestaltung: Bzgl. Abs. 2 siehe die Anmerkungen zu Art. 4 SBV. In Abs. 4 sollte konkretisiert werden, dass die Solaranlagen in die Dachfläche integriert auszuführen sind (siehe auch Rz 3.6; H).	Die SBV wurden entsprechend konkretisiert.
3.15 Art. 11 SBV – Abstellplätze für Velos: Unter Beachtung von Rz 3.6 sollte in Abs. 2 klargestellt werden, um welchen Aussenbereich nach Art. 15 SBV es sich konkret handelt („Allgemein“ oder „Garten“; Z).	Die SBV wurden entsprechend angepasst.
3.16 SBV – Energie: Eine gemeinsame Wärme- und Kälteerzeugung sowie -verteilung ist konkret vorzugeben (siehe auch Rz 3.6; Z).	Die SBV wurden entsprechend ergänzt.
3.17 Art. 14 SBV – Umgebungsgestaltung und Bepflanzung: Im Sinne der Förderung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung sollen versiegelte Flächen nur dort zulässig sein, wo diese aufgrund der Nutzung tatsächlich notwendig sind. Mit der Terminologie „zweckmässig“ wird vermeidbaren Auslegungen und Diskussionen im Vollzug Vorschub geleistet (H).	Die SBV wurden entsprechend angepasst.
3.18 Art. 16 SBV – Terrainveränderungen: Zur Rechtsklarheit ist unmissverständlich zum Ausdruck zu bringen, dass die zulässige Terrinaufschüttung entlang der östlichen Grundstücksgrenze „lediglich“ zwischen der östlichen Baubereichsbegrenzung des Baubereichs H und der östlichen Grundstücksgrenze zulässig ist. Zudem ist die Höhe der Terrinaufschüttung mit dem Begriff „angrenzendes Erdgeschoss“ nicht zweckmässig geregelt. Die Höhenlage der Erdgeschosse der zusammengebauten Gebäude im Baubereich H sind im Situationsplan nicht bindend festgelegt. Es bleibt auch unklar, inwiefern sich diese optimal zum bestehenden Terrain (markanter Terrainsprung gemäss PMB Kapitel 1.1) verhalten. Es sind entsprechende rechtsklärende Präzisierungen vorzusehen (Z).	In den SBV wurde eine Bestimmung ergänzt, welche den Bereich eindeutig definiert und die maximale Terrinaufschüttung mit Höhenkoten in m ü. M begrenzt.
Situationsplan	
3.19 Der Legendenpunkt „Öffentliche Kehrriechtsammelstelle (Lage schematisch)“ ist als zwingende Ausstattung gestützt auf Art. 3 und 12 SBV zur Zwecksicherung des ÜP „Stein“ und zur Raumsicherung in den Genehmigungsinhalt aufzunehmen (Z).	Da auf die Erstellung einer öffentlichen Kehrriechtsammelstelle verzichtet wird, wurde der Legendenpunkt geändert und verbleibt als Hinweis im Situationsplan. Siehe dazu auch die Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel zum Mitwirkungsverfahren.
3.20 Zugunsten der Vollzugsfreundlichkeit wird empfohlen, bei den Legendeneinträgen im Situationsplan die zugehörigen Artikel der SBV zu ergänzen (H).	Die zugehörigen SBV-Artikel wurden bei den Legendeneinträgen im Situationsplan ergänzt.

Hinweise und Anregungen (H) sowie Genehmigungsvorbehalte (Z)	Umgang bei der Überarbeitung
3.21 Zugunsten der Sicherung des „besseren Ergebnisses“ ist eine inhaltliche Stärkung des Situationsplans umzusetzen; dies ausgehend der vorstehenden Erwägungen u.a. in den Rz 3.4, 3.6 und 3.7 (Z).	Der Situationsplan wurde mit der Umsetzung von verschiedenen, vorangehenden Punkten inhaltlich gestärkt.

5.1.2 Zweite Beurteilung durch die Gestaltungskommission

Die Gestaltungskommission (GeKo) hat den Überbauungsplan und die Abweichungen von der Regelbauweise an ihrer Sitzung vom 27. Oktober 2025 erneut geprüft und positiv beurteilt. Die GeKo formuliert in ihrer Stellungnahme die nachstehende Gesamtbeurteilung und Empfehlung. Die gesamte Stellungnahme der GeKo Glarus (Protokoll der Sitzung vom 27. Oktober 2025) befindet sich im Anhang.

Gesamtbeurteilung:

Die GeKo beurteilt das Richtprojekt mit den zugrundeliegenden ortsbaulichen Grundlagen und den Entwurf zum Überbauungsplan «Stein, Parzelle 217, GB Riedern» positiv. Es postuliert mit dem Typus «Reiheneinfamilienhaus» einen bewährten Ansatz zur Erstellung von bezahlbarem Wohnraum für Familien. Zu Reihen addierte Häuser finden sich in Riedern als vertrautes Element in der Kernzone.

Dem Projekt kann attestiert werden, einen Beitrag zur Innenentwicklung in verdichteter Bauweise zu leisten und gleichzeitig eine wertvolle Ergänzung des bestehenden Ortsbildes zu bewirken.

Die Zusammenarbeit mit Eigentümerin und Architekt gestaltete sich konstruktiv, die Empfehlungen nach der ersten Präsentation einer Machbarkeitsstudie wurden eingearbeitet und führten zum nun vorliegenden, qualitativ hochstehenden Ergebnis in Form des Richtprojekts.

Die Festlegungen im Überbauungsplan sind zweckmässig, die beanspruchten Abweichungen von der Regelbauweise dienen hauptsächlich zur Erreichung eines besseren Ergebnisses.

Empfehlungen:

Der Überbauungsplan definiert weitgehend geeignete Vorgaben, um die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts zu sichern. Mit der Einarbeitung der obigen Empfehlungen kann das Richtprojekt punktuell weiter optimiert werden.

Fazit:

Das Richtprojekt und der «Überbauungsplan Stein, Parzelle 217, GB Riedern» werden durch die GeKo positiv bewertet. Die Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis als das Bauen nach Regelbauweise.

Die Stellungnahme der Gestaltungskommission enthält verschiedene Empfehlungen für die weitere Verbesserung verschiedener Aspekte im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung und Einpassung des Projekts. Diese sind entsprechend zu prüfen und in den Überbauungsplan und entsprechend in das nachfolgende Bauprojekt einzuarbeiten.

Im Überbauungsplan wurden aufgrund der Empfehlungen der GeKo folgende Ergänzungen aufgenommen:

- Das Reihenhaus ist so zu gestalten, dass die Gliederung in verschiedene Wohneinheiten ablesbar ist.
- Die im Überbauungsplan festgelegten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Die weiteren Hinweise der GeKo werden stufengerecht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

5.2 Öffentliche Information und Mitwirkung

Der Überbauungsplan wurde vom 28. Mai bis 27. Juni 2025 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Es gingen insgesamt elf Eingaben ein. In der nachfolgenden Tabelle sind die Mitwirkungseingaben thematisch zusammengefasst und beantwortet. In der hintersten Spalte ist dargelegt, ob die Eingabe im Projekt berücksichtigt wird.

Mitwirkungseingaben (thematisch zusammengefasst)	Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	Berücksichtigung im Projekt
Trottoir Es wird über die gesamte Länge der Parzelle Nr. 217 ein durchgehendes Trottoir gefordert, das auch von Fahrzeugen zum Ausweichen genutzt werden kann. Das Trottoir soll mit Hartbelag und nicht mit Kies erstellt werden.	Gemäss der Dimensionierungsrichtlinien im kommunalen Richtplan wird der Fussverkehr auf Erschliessungsstrassen des Typs Zufahrtswege und Zufahrtsstrasse grundsätzlich im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 217 erstellt zugunsten der Verkehrssicherheit auf seinem Privatgrundstück und auf freiwilliger Basis ein Trottoir, das dem gesamten Quartier dient. Damit das Trottoir im Begegnungsfall auch von Fahrzeugen zum Ausweichen genutzt werden kann, wird es mit Hartbelag statt mit Kies erstellt.	Wird berücksichtigt.
Auto-Abstellplätze Die Anzahl Auto-Abstellplätze sei zu gering. Zudem fehle es an Auto-Abstellplätze für Besuchende. Bei sämtlichen Abstellplätzen sei auf genügende Sichtverhältnisse zu achten.	Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze wurde nach den Vorgaben der kommunalen Parkplatzverordnung sowie der massgebenden VSS-Norm 40 281 ermittelt. Die geforderte Anzahl an Abstellplätzen wird bereitgestellt. Das Richtprojekt wurde so überarbeitet, dass pro Wohneinheit jeweils zwei Auto-Abstellplätze angeboten werden. Der Nachweis der erforderlichen Sichtverhältnisse wurde im Richtprojekt ergänzt.	Wird berücksichtigt.
Einmündung Oberdorfstrasse Beim Knoten Stein/Oberdorfstrasse bestünden aufgrund der Hecke nach links und aufgrund des Carports nach rechts ungenügende Sichtverhältnisse. Das Gefahrenpotenzial erhöhe sich durch zunehmenden Verkehr. Es sollen Massnahmen, wie zum Beispiel ein Verkehrsspiegel, geplant werden.	Der Knoten befindet sich ausserhalb des Planungsgebietes und die kritisierten Punkte bezüglich Sichtverhältnisse betreffen Drittgrundstücke. Es können keine Festlegungen ausserhalb des Perimeters des Überbauungsplans getroffen werden.	Kenntnisnahme.

Mitwirkungseingaben (thematisch zusammengefasst)	Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	Berücksichtigung im Projekt
<p>Schneeräumung</p> <p>Es soll aufgezeigt werden, wie die Schneeräumung für das Quartier nach Überbauung der Wiese funktionieren soll.</p>	<p>Der Grundeigentümer hat die temporäre Nutzung seines Grundstücks im Rahmen der Schneeräumung jahrelang und ohne Entschädigung geduldet. Eine rechtliche Grundlage für diese Nutzung existiert jedoch nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Unterflurcontainer</p> <p>Auf die Erstellung eines Unterflurcontainers (UFC) solle verzichtet werden. Der geplante UFC führe zu mehr Verkehr, Lärm und Geruchsbelästigungen. Der Strassenraum sei bereits beengt und die Situation würde mit der Erstellung der Sammelstelle an dieser Lage weiter verschlechtern.</p>	<p>Auf die Festlegung einer öffentlichen Kehrichtsammelanlage im Überbauungsplan wird aufgrund des Widerstands im Mitwirkungsverfahren verzichtet. Der Entwurf des Konzepts der öffentlichen Sammelstelle der Gemeinde sieht innert zumutbarer Gehdistanz (max. 350 m) alternative Standorte vor.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p>Bauliche Dichte / Höhe</p> <p>Die bauliche Dichte erscheine unverhältnismässig hoch. Das Projekt sei mit drei statt zwei Geschossen zu hoch für die Wohnzone W2. Die Qualität des Richtprojektes, insbesondere des Aussenraums, wird in Frage gestellt. Mit dem Überbauungsplan dürfe kein Privileg für einen Spekulationsbau geschaffen werden.</p>	<p>Die bauliche Dichte und die Höhe entsprechen den Vorgaben gemäss Bauordnung (BO) und Zonenplan. Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2 mit überlagernder Zone mit Überbauungsplanpflicht. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BO darf im Rahmen eines Überbauungsplans ein weiteres Vollgeschoss realisiert werden.</p> <p>Die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe dürfen mit einem Überbauungsplan um max. 3.5 m (also auf max. 11 resp. 15 m) erhöht werden.</p> <p>Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die Fassadenhöhe um zwei Meter erhöht (von 7.5 m auf 9.5 m). Die zulässige Gesamthöhe hingegen wird um einen halben Meter reduziert (von 11.5 m auf 11 m).</p> <p>Die maximale Gebäudelänge von 35.0 m (gem. Art. 12, Abs. 1 BO) wird nicht ausgeschöpft. Der Baubereich für die Reihenhäuser ist lediglich 30.6 m lang.</p> <p>Die Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus attestiert dem Projekt eine hohe Qualität und beurteilt die bauliche Dichte als angemessen.</p> <p>Der Kanton weist im Vorprüfungsbericht darauf hin, dass die Bauzonenreserven generell häuslicher zu nutzen seien. Die vorgesehene Bebauung mit einem Reiheneinfamilienhaus wird als sachgerecht beurteilt.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p>Ungenügende Erschliessung</p> <p>Die Erschliessung der Parzelle sei unzureichend. Die bestehende einspurige Erschliessungsstrasse sei zu schmal, es fehlen Ausweichmöglichkeiten bei Gegenverkehr und teilweise sei die Sicht eingeschränkt. Die Wendemöglichkeiten am Ende der Strasse seien ungenügend. Die Erschliessungsstrasse sei für</p>	<p>Gemäss der Dimensionierungsrichtlinien im kommunalen Richtplan ist die Erschliessungsstrasse ausreichend dimensioniert. Bei dem Wendehammer handelt es sich um eine bestehende Situation ausserhalb des Projektperimeters. Der Überbauungsplan kann dazu keine Aussagen treffen. Die bestehende Situation</p>	<p>Wurde überprüft.</p>

Mitwirkungseingaben (thematisch zusammengefasst)	Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	Berücksichtigung im Projekt
Notfallfahrzeuge (Feuerwehr, Ambulanz) zu schmal.	<p>am Wendehammer wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.</p> <p>Das Projekt wurde von der glarnerSach auf die Einhaltung der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten überprüft. Die Erschliessung entspricht den Vorgaben.</p>	
<p>Nicht ortstypisch, zu städtisch</p> <p>Die geplante Überbauung, bestehend aus fünf Reihenhäuser, passe mit ihrer städtischen Wirkung und dichten Bauweise nicht in die ländliche Struktur des Quartiers.</p>	<p>Gemäss Art. 17 Abs. 1 Bauordnung (BO) ist die Wohnzone W2 für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bestimmt.</p> <p>Die Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus beurteilt die Konzeption mit Reihenhäusern sowie die Einfügung in den ortsbaulichen Kontext als gut.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Abstände</p> <p>Die Abstände gemäss Bau- und Zonenordnung sollen eingehalten werden.</p>	<p>Alle Grenz- und Gebäudeabstände werden eingehalten. Lediglich der Strassenabstand wird punktuell unterschritten.</p> <p>Es wird eine Ausnahme nach Art. 70 Abs. 4 Strassengesetz (StrG) erteilt, da die Verkehrssicherheit gewährleistet und kein Ausbau der Strasse erforderlich ist. Die Ausnahme wird auch im Hinblick darauf erteilt, dass im betreffenden Bereich auf dem privaten Grundstück zugunsten der Sicherheit der Zufussgehenden ein öffentlicher Fussweg erstellt wird.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Grünflächen</p> <p>Die Überbauung der Wiese und damit die Versiegelung einer Grünfläche sei ökologisch bedenklich und widerspreche den aktuellen Bestrebungen im Umwelt- und Klimaschutz. Es ist keine Kompensation der Grünfläche oder ein ökologischer Ausgleich vorgesehen. Es fehlen Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und zur Begrenzung der Überhitzung im Siedlungsraum. Aufgrund der verdichteten Bauweise sind im Aussenraum nur minimale Grünflächen geplant. Es wird eine Überarbeitung des Projekts mit vernünftigen Grünflächen verlangt.</p>	<p>Das Planungsgebiet ist rechtskräftig eingezontes Bauland und wird entsprechend seiner Bestimmung und zonenkonform überbaut.</p> <p>Die in allen Wohnzonen geltende Grünflächenziffer von 0.35 wird eingehalten, ohne die bei Reihenhausbauungen mögliche die Reduktion um 0.05 in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften enthalten verschiedene Bestimmungen zugunsten von Ökologie und Biodiversität, die weit über die Bestimmungen nach Regelbauweise hinausgehen: Flächen im Aussenraum sind im Grundsatz unversiegelt/sickerfähig zu erstellen. Es sind ökologisch wertvolle Grünflächen anzulegen und mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Bäume</p> <p>Die Bäume entlang der Strassen würden die Strasse zusätzlich verengen.</p>	<p>Bäume im Siedlungsraum haben viele positive Eigenschaften: Sie gliedern den Strassenraum, geben Schatten, verbessern das Lokalklima und sind ökologisch wertvoll.</p> <p>Die Bäume halten einen angemessenen Abstand zur Strasse ein und dürfen die</p>	Kenntnisnahme.

Mitwirkungseingaben (thematisch zusammengefasst)	Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	Berücksichtigung im Projekt
Spielplätze	Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. In den Sonderbauvorschriften ist explizit bestimmt, dass die Freihaltung des erforderlichen Lichtraumprofils sicherzustellen ist.	
Mit der Verdichtung durch zusätzliche Wohneinheiten fehle es in den Aussenräumen an Spiel- und Aufenthaltsflächen für Familien mit Kindern.	Die Überbauung weist einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich auf und alle Wohneinheiten verfügen über einen privaten Garten, der für Aufenthalt und Spiel genutzt werden kann. Spielplätze sind gemäss Art. 67, Abs. 1 BO erst ab zehn Wohneinheiten zu erstellen.	Kenntnisnahme.
Erneutes Mitwirkungsverfahren	Die Eingaben aus der Mitwirkung sowie die Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wurden geprüft und die Unterlagen entsprechend überarbeitet. Als nächster Schritt erfolgt die öffentliche Auflage. Das Vorgehen entspricht den kantonalen Vorgaben.	Kenntnisnahme.
Mangelhafte Information	Die Information entspricht den gesetzlichen Vorgaben: Abgestützt auf die Bestimmungen zum Baugesuchsverfahren hat die Gemeinde die Anwohnenden in einem Radius von 30 m um das Planungsgebiet persönlich angeschrieben sowie die Mitwirkungsaufgabe im Amtsblatt publiziert.	Kenntnisnahme.
Aufschüttung und Sitzplatz	Eine Unterbauung im Bereich der Gärten ist nicht vorgesehen und kann von Dritten auch nicht eingefordert werden. Mit dem Wohnen verbundene, normale Lärmimmissionen wie Gespräche im Aussenraum oder Kinderspiel sind in einer Wohnzone grundsätzlich gegenseitig zu dulden.	Kenntnisnahme.
Kiesweg	Der geplante Kiesweg entlang der Grenzmauer sei störend und solle weggelassen werden.	Kenntnisnahme.

5.3 Planaufgabe, Erlass und Genehmigung

5.3.1 Öffentliche Planaufgabe

(noch ausstehend)

5.3.2 Erlass- und Genehmigungsverfahren

(noch ausstehend)

Anhang

- Überbauungsplan Parzelle Nr. 43, Beschluss Gemeinderat Riedern vom 10. März 2010
- Machbarkeitsstudie «Stein» Riedern (bestehend aus fünf Variantenplänen und einem Begleitschreiben/Kurzbericht) vom 14. März 2024
- Stellungnahme der Gestaltungskommission Glarus (Beurteilung Projekt), Sitzung vom 26. März 2024
- Nachweis Abstellplätze für Autos und Velos vom 8. Dezember 2025
- Überprüfung der Feuerwehrezufahrt für den Hubretter, Schreiben glarnerSach vom 5. August 2025
- Stellungnahme der Gestaltungskommission Glarus (Beurteilung Überbauungsplan und Abweichungen von der Regelbauweise), Sitzung vom 27. Oktober 2025