



**Gemeinde Seedorf**

## **Teilrevision Nutzungsplanung - Emil Gisler AG** Öffentliche Auflage

**Bericht nach Art. 47 RPV**

Altdorf, 31. August 2020

**Flurin Kern**

flurin.kern@achtgradost.ch

**Martin Imholz**

martin.imholz@achtgradost.ch

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand und Ziele</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage .....	1
1.2	Anlass der Teilrevision .....	1
1.3	Beurteilung Planbeständigkeit .....	2
1.4	Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung.....	2
1.5	Planungsgegenstand der Teilrevision .....	2
<b>2</b>	<b>Organisation und Verfahren</b> .....	<b>3</b>
2.1	Terminplan .....	3
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Grundlagen und Arbeitshilfen .....	4
3.2	Naturgefahren .....	4
3.3	BLN- Gebiet Vierwaldstättersee.....	4
3.4	Waldgrenze .....	4
3.5	Lärm .....	5
3.6	Mehrwertabgabe .....	5
<b>4</b>	<b>Änderung Nutzungsplanung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Flächenabtausch L253.1204 / L295.1204.....	6

## Anhang

1. Entwurf Zonendimensionierung

## Versionskontrolle

Version	Datum	Autor(en)	Änderungen
1.0	14. August 2020	Flurin Kern Martin Imholz	kant. Vorprüfung
2.0	31. August 2020	Flurin Kern	Öffentliche Auflage

## Abkürzungen

Abkürzung	Definition
ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Uri
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
LSV	Lärmschutz-Verordnung SR 814.41
PBG	Planungs- und Baugesetz RB 40.1111
RPG	Raumplanungsgesetz SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Seedorf wurde vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 genehmigt. Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden im Gebiet Weid Flächen von der Landwirtschaftszone neu der Industrie- bzw. der Gewässerraumzone zugewiesen, um die Betriebserweiterung der Emil Gisler AG zu ermöglichen. Weiter musste ein Bebauungs- und Nutzungskonzept über die neu eingezonten Flächen sowie über weitere Teile des Areals erstellt werden, welches die künftige Erschliessung, Bebauung und Nutzung inklusive der Realisierungsetappen aufzeigt. Mittels Sondernutzungsplanung, welche vom Regierungsrat am 18. Juni 2019 genehmigt worden ist, wurde das Bebauungs- und Nutzungskonzept grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

## 1.2 Anlass der Teilrevision

Im Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen und Betriebserweiterungen, soll im hinteren Teil des Areals, der Emil Gisler AG (Parzellen L253.1204 und L295.1204), eine zweigeschossige Autoeinstellhalle realisiert werden. Der bestehende offene Parkplatz wird dabei in Massivbauweise gedeckt, vergrössert und unter einem intensiv begrüntem Dach untergebracht. Die bestehenden Bauten an der Kohlplatzstrasse 16 und 19 werden abgebrochen. Ein Ersatzneubau ist an der Nordseite der Autoeinstellhalle vorgesehen.

Die Emil Gisler AG hat von der Baukommission Seedorf vorerst die Baubewilligung für die Realisierung einer eingeschossigen Autoeinstellhalle erhalten. Im weiteren Projektverlauf ist festgestellt worden, dass eine zweigeschossige Einstellhalle aufgrund des benötigten Flächenbedarfs sowie aus statischen Gründen für die Dachbegrünung ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweist. Weitere Planungen haben verdeutlicht, dass eine sachdienliche Baute nur dann realisiert werden kann, wenn ein Teil der Baute ausserhalb der heute rechtsgültig ausgewiesenen Bauzone erstellt wird.

Abklärungen beim ARE und der Einwohnergemeinde Seedorf haben ergeben, dass der Bau der entsprechenden Baute bewilligt werden kann, sofern ein flächengleicher Abtausch zwischen der Bau- und Landwirtschaftszone mittels Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen und diese durch die Einwohnergemeinde Seedorf gutgeheissen wird. Das Bauprojekt der zweigeschossigen Autoeinstellhalle wurde bereits öffentlich aufgelegt, wobei keine Einsprachen eingegangen sind.

### 1.3 Beurteilung Planbeständigkeit

Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG) werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und somit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht. Im Grundsatz gilt, je neuer ein Nutzungsplan ist, desto eher darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Dennoch ergibt sich aus folgenden Gründen ein öffentliches Interesse an der Planänderung in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben:

- Das Bauvorhaben führt zu einer landschaftlich und ökologisch besseren Gesamtlösung (Überdeckung der Einstellhalle und Nutzung als Weidefläche)
- Durch die Dachbegrünung entsteht mehr Grünfläche und ergibt ein landschaftlich besseres Gesamtbild
- Das Bauvorhaben bewirkt einen schonenden Umgang mit dem Flächenbedarf für die benötigten Parkplätze
- Für die Entwicklung des Gesamtbetriebes der Emil Gisler AG ist eine flächensparende Parkierung ebenfalls von grosser Bedeutung
- Die bestehenden Parkplätze im südlichen Teil des Areals stehen durch das Bauvorhaben für die Öffentlichkeit vermehrt zur Verfügung, insbesondere an den Abenden, Wochenenden und allgemeinen Feiertagen

Die beabsichtigte Nutzungsplanungsanpassung ist gering da die Ein- und Auszonung flächengleich erfolgt. Gegenstehende öffentliche Interessen konnten in Vorabklärung mit dem Amt für Forst und Jagd sowie dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz keine festgestellt werden. Auch die bereits erfolgte Prüfung des Bauprojekts hat keine Vorbehalte oder wesentlichen Konflikte aufgezeigt.

### 1.4 Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung

Mit einem flächengleichen Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone und der Wohn- und Gewerbezone 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Realisierung der zweigeschossigen Autoeinstellhalle umgesetzt werden kann.

### 1.5 Planungsgegenstand der Teilrevision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst eine partielle Anpassung der Grundnutzung im Bereich der Parzellen L253.1204 und L295.1204 in der Gemeinde Seedorf. Planungsgegenstand ist die teilweise Einzonung der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone 2 sowie eine flächengleiche Auszonung der Wohn- und Gewerbezone 2 in die Landwirtschaftszone. Die Flächenmasse ergeben sich aus den Projektunterlagen der Bauherrschaft zuzüglich eines Puffers von einem Meter.

Folgende Unterlagen werden mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung angepasst:

- Nutzungsplan
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

## 2 Organisation und Verfahren

Folgende Personen waren an der Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung beteiligt:

<b>Person</b>	<b>Funktion</b>
Claudia Gisler	Emil Gisler AG, Inhaberin
Karl Gasser	Emil Gisler AG, CEO
Bruno Arnold Gisler	Emil Gisler AG, Leiter Infrastruktur und Sicherheit
Toni Stadelmann	Gemeindepräsident Seedorf
Marco Achermann	Amt für Raumentwicklung Kanton Uri
Martin Imholz	Acht Grad Ost AG
Flurin Kern	Acht Grad Ost AG

### 2.1 Terminplan

Die einzelnen Arbeitsschritte der Teilrevision der Nutzungsplanung sind folgendermassen geplant:

<b>Arbeitsschritt</b>	<b>Termin</b>
Entwurf Nutzungsplanung	Bis Mitte August 2020
Kantonale Vorprüfung Bereinigung aufgrund kantonaler Vorprüfung	Bis Ende August 2020
Öffentliche Auflage	September – Anfang Oktober 2020
Beschluss Gemeindeversammlung Genehmigung Regierungsrat	Frühling 2021

## **3 Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen**

### **3.1 Grundlagen und Arbeitshilfen**

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG, SR 700) und die dazugehörige Verordnung (RPV, SR 700.1) wurden am 1. Mai 2014 vom Bundesrat in Kraft gesetzt. Die Bestimmungen in Art. 1 und 3 RPG sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der kantonale Richtplan sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurden folglich an das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes angepasst. Die Änderungen des kantonalen Richtplans wurden am 31. August 2016 durch den Landrat und am 24. Mai 2017 durch den Bundesrat genehmigt. Am 21. Mai 2017 erfolgte die Annahme der Änderungen zum kantonalen Planungs- und Baugesetz durch das Stimmvolk, welches vom Regierungsrat am 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt wurde.

Zusätzlich werden untenstehende Arbeitshilfen und Richtlinien bei der Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt:

- Anforderungen an Nutzungsplanungen ab 1. Januar 2012 vom 4. Mai 2012
- Geodatenmodell Nutzungsplanung vom 31. März 2015
- Richtlinien zur Ausarbeitung von Gefahrenkarten und Gefahrenzonenplänen vom 4. Dezember 2001

### **3.2 Naturgefahren**

Derjenige Bereich, welcher neu eingezont werden soll, liegt gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung in einem Gefahrengebiet. In der Gefahrenkarte weist dieser Bereich eine mittlere Gefährdung durch den Gefahrenprozess der Lawine auf.

### **3.3 BLN- Gebiet Vierwaldstättersee**

Das Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung – BLN 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi, Teilraum Urnersee – definiert diverse Schutzziele, welche bei allfälligen Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Durch die vorliegende Planänderung, welche das geplante Bauprojekt ermöglicht, sind keine störenden beziehungsweise den Schutzzielen entgegenwirkenden Einflüsse auf das BLN-Gebiet zu erwarten. Die zweigeschossige Einstellhalle tritt durch den zurückversetzten Standort sowie der Dachbegrünung nicht sonderlich in Erscheinung.

### **3.4 Waldgrenze**

Gemäss Art. 93 PBG ist für Bauten und Anlagen gegenüber der Waldgrenze ein Abstand von 20 m einzuhalten, wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen anderen Abstand verlangen. Der Abstand bemisst sich dabei ab dem äussersten Teil des Waldrandes oder Waldgrundstücks.

Die zuständige Direktion kann eine Unterschreitung des Waldabstandes mittels Ausnahmegenehmigung genehmigen, sofern das Bauvorhaben die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt. Konkret bedeutet dies, dass der Wald in der Lage sein muss, seine Funktion weiterhin uneingeschränkt zu erfüllen. Bei der Beurteilung eines angemessenen Mindestabstandes werden zudem die örtlichen Gegebenheiten, die Art der Waldvegetation und die Topographie berücksichtigt. Eine angemessene Bebaubarkeit bzw. die Platzverhältnisse auf der zu bebauenden Parzelle fliessen in die Beurteilung mit ein.

Durch den Abbruch der Baute an der Kohltalstrasse 19 wird der Waldabstand deutlich vergrössert und somit die notwendige Bewirtschaftung des Waldes verbessert. Für den Bau der geplanten Autoeinstellhalle wurde seitens der zuständigen Direktion eine Ausnahmegewilligung erteilt.

### **3.5 Lärm**

Die neu einzuzonende Fläche wird gemäss Art. 43 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Aufgrund des geplanten Bauprojekts (Autoeinstellhalle mit Dachbegrünung) wird die Lärmbelastung für die angrenzenden Wohn- und Geschäftsbauten massgeblich verbessert.

### **3.6 Mehrwertabgabe**

Der Flächenabtausch findet innerhalb des Betriebsareals der Emil Gisler AG statt. Die Ein- und Auszonung erfolgt flächenneutral, es wird dieselbe Fläche eingezont, welche in nächster Umgebung ausgezont wird. Damit ist die Planänderung nicht von der Mehrwertabgabe betroffen.

## 4 Änderung Nutzungsplanung

### 4.1 Flächenabtausch L253.1204 / L295.1204

---

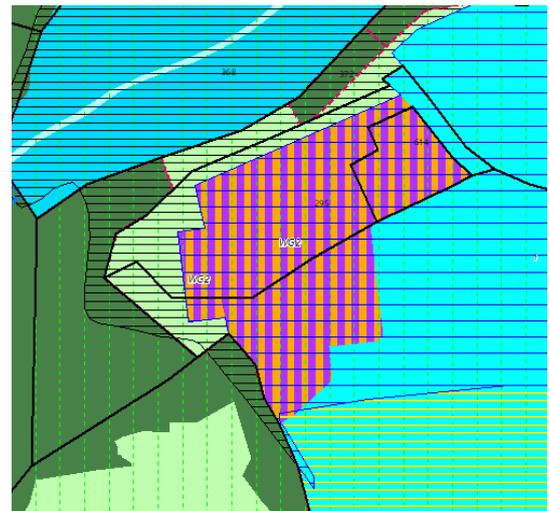
<b>Grundlage</b>	Projektunterlagen Bauherrschaft (zuzüglich eines Puffers von einem Meter) siehe Anhang
<b>Grundnutzung</b>	Flächenabtausch L253.1204 Landwirtschaftszone zu Wohn- und Gewerbezone: 75 m <sup>2</sup>  Flächenabtausch L295.1204 Landwirtschaftszone zu Wohn- und Gewerbezone 2: 201 m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbezone 2 zu Landwirtschaftszone: 276 m <sup>2</sup>
<b>Gefahrenzone</b>	Die neu einzuzonende Fläche wird mit der Gefahrenzone blau überlagert. Die Kompensationsfläche welche neu der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, ist neu mit dem Gefahrengbiet überlagert.

---

Zustand ALT



Zustand NEU



-- Ende des Dokuments --