



**Gemeinde Sisikon**

## **Gesamtrevision Nutzungsplanung Schlussbericht**

**Bericht nach Art. 47 RPV**  
Altdorf, 29. November 2018

**Martin Imholz**  
martin.imholz@achtgradost.ch

**Nicole Schaffner**  
nicole.schaffner@achtgradost.ch

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage, übergeordnete Gesetze und Planungen .....	1
1.1.1	Stufe Bund .....	1
1.1.2	Stufe Kanton .....	1
1.1.3	Stufe Gemeinde .....	2
1.1.4	Siedlungsleitbild Sisikon.....	2
1.2	Organisation und Terminplan.....	2
1.2.1	Organisation.....	2
1.2.2	Terminplan .....	3
<b>2</b>	<b>Bauzonenauslastung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Änderungen Nutzungsplanung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Kernzone .....	5
3.2	Wohnzone .....	6
3.2.1	Auszonungen / Umzonungen.....	6
3.2.2	Einzonungen .....	8
3.2.3	Wohnzone Unterdorf .....	9
3.3	Freihaltezone .....	9
3.4	Verkehrsflächen .....	9
3.5	Zone für Hafenanlagen .....	10
3.6	Reservezone .....	10
3.7	Schutzgebiete und -objekte .....	11
3.8	Gefahrenzone .....	12
3.9	Gewässerraumzone .....	12
3.10	Lärmempfindlichkeitsstufen .....	12
3.11	Statische Waldgrenzen .....	12
3.12	Störfall .....	13
<b>4</b>	<b>Anpassung Bauordnung</b> .....	<b>14</b>
4.1	Rahmenbedingungen und Grundsätze .....	14
4.1.1	Rahmenbedingungen.....	14
4.1.2	Grundsätze.....	14
4.2	Änderungen der Bauordnung.....	14
Anhang	Bauzonkapazität Flächenstatistik	

## Versionskontrolle

Version	Datum	Autor(en)	Änderungen
1.0	3. August 2017	Nicole Schaffner	Kantonale Vorprüfung
2.0	22. März 2018	Nicole Schaffner	Planauflage
3.0	29. November 2018	Nicole Schaffner	Genehmigung

## Abkürzungen

Abkürzung	Definition
AFJ	Amt für Forst und Jagd Kanton Uri
ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Uri
eBZO	Neue Bauordnung
gBZO	Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung vom 3. Dezember 2001
GeolG	Bundesgesetz über Geoinformation SR 510.62
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, SR 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung, SR 814.21
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Lärmschutzverordnung, SR 814.41
MBO	Musterbauordnung
NHG UR	Kantonales Gesetz über den Natur- und Heimatschutz RB 10.5101
PBG	Planungs- und Baugesetz RB 40.1111
RPBG	Reglement zum Planungs- und Baugesetz RB 40.1115
RPG	Raumplanungsgesetz SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage, übergeordnete Gesetze und Planungen

### 1.1.1 Stufe Bund

Am 1. Mai 2014 wurden das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG, SR 700) und die damit verbundene Verordnung (RPV, SR 700.1) vom Bundesrat in Kraft gesetzt. Demzufolge muss der kantonale Richtplan sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 40.1111) innert einer Frist von 5 Jahren angepasst werden.

### 1.1.2 Stufe Kanton

Am 1. Januar 2012 trat das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (PBG, RB 40.1111) sowie das zugehörige Reglement (RPBG, RB 40.1115) in Kraft. Das revidierte PBG bringt verschiedene bau- und planungsrechtliche Änderungen mit sich, welche die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung innert einer Frist von fünf Jahren (bis 1. Januar 2017) nachvollziehen müssen. Insbesondere die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche Bestandteil des RPBGB ist, muss bei der Revision der Bauordnung berücksichtigt werden. Der Regierungsrat kann diese Frist um ein Jahr verlängern. Da die Arbeiten zur Nutzungsplanung gemäss Zeitplan erst im 2017 abgeschlossen werden, hat die Gemeinde Sisikon die Fristverlängerung beantragt. Der Antrag wurde vom Regierungsrat am 6. Dezember 2016 bewilligt.

Im Weiteren wurden der kantonale Richtplan sowie das PBG an das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes angepasst. Die Änderungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes wurden am 31. August 2016 durch den Landrat genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der kantonale Richtplan am 24. Mai 2017 durch den Bundesrat genehmigt. Der Richtplan ist somit für die Gemeinden verbindlich.

Die Änderung zum Planungs- und Baugesetz wurde am 21. Mai 2017 durch das Stimmvolk angenommen.

Zusätzlich werden untenstehende Arbeitshilfen und Richtlinien bei der Erarbeitung der Nutzungsplanungsrevision berücksichtigt:

- Anforderungen an Nutzungsplanungen ab 1. Januar 2012 vom 4. Mai 2012
- Richtlinien zur Ausarbeitung von Gefahrenkarten und Gefahrenzonenplänen vom 4. Dezember 2001
- Systematik bei der Ausscheidung von Verkehrsflächen vom 31. August 2016
- Vernehmlassungsentwurf zu den Richtlinien für die raumplanerische Festlegung des Gewässer-raums vom 18. Dezember 2012
- Geodatenmodell Nutzungsplanung vom 11. November 2014

### 1.1.3 Stufe Gemeinde

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Sisikon wurde vom Regierungsrat am 3. Juli 2001 bzw. am 27. November 2001 genehmigt.

Gemäss Art. 21 RPG müssen Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Aus diesem Grund sowie aufgrund des Zeitpunktes der letzten Gesamtrevision muss die Gemeinde Sisikon zwingend eine Anpassung der Nutzungsplanung vornehmen.

Die Nutzungsplanung bestimmt Art und Mass der Nutzung des Bodens im gesamten Gemeindegebiet und ist für jedermann verbindlich. Sie besteht aus einem Zonenplan Siedlung (Massstab 1:1'000), einem Zonenplan Landschaft (Massstab 1:5'000) sowie der Bau- und Zonenordnung, welche die Zonenbestimmungen sowie die Ausführungsregelungen zum kantonalen Bau- und Planungsgesetz definiert. Die Nutzungsplanung soll für etwa 10 bis 15 Jahren ihre Gültigkeit haben.

### 1.1.4 Siedlungsleitbild Sisikon

Als kommunaler Richtplan definiert das Siedlungsleitbild der Gemeinde Sisikon vom 1. Mai 2015 die Rahmenbedingungen für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung. Folgende Leitsätze sind dabei zu berücksichtigen:

- Sisikon als Wohngemeinde fördern
- Baulücken und nicht überbaute Gebiete zur Überbauung mobilisieren
- Umnutzung von brachliegenden Gebieten in den Bauzonen prüfen
- Die Ortsdurchfahrt nach Eröffnung der Umfahrungsstrasse Sisikon aufwerten
- Die historische Verkehrsverbindung „Axenstrasse“ aufwerten und touristisch nutzen
- Zugang Seeufer sicherstellen

## 1.2 Organisation und Terminplan

### 1.2.1 Organisation

Die Planungskommission der Gemeinde Sisikon besteht aus folgenden Personen:

Person	Funktion
Josef Albert	Kommissionspräsident, Gemeinderat
Beat Fischlin	Kommissionsmitglied, Vertreter Gewerbe
Josef Zwyer	Kommissionsmitglied, Vertreter Bevölkerung
Guido de Moliner	Kommissionsmitglied (Austritt per Ende März 2017)
Pirmin Scheuber	Vertreter ARE Kanton Uri
Martin Imholz	Acht Grad Ost AG, Ortsplaner
Nicole Schaffner	Acht Grad Ost AG, Ortsplanerin
Dr. Peter Huber	Juristische Beratung, Anpassung Bau- und Zonenordnung

## 1.2.2 Terminplan

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

<b>Arbeitsschritt</b>	<b>Termin</b>
Startsitzung	11. Apr. 2016
Zusammenstellung Grundlagen, Entwurf Nutzungsplanung und Bauordnung	Apr. 2016 - Juli 2017
Gespräche / Information Grundeigentümer zum Entwurf Nutzungsplanung	Okt. 2016 - Juli 2017
Öffentliche Informationsveranstaltung / Mitwirkung	Aug. 2017
Kantonale Vorprüfung	Aug. 2017 - Nov. 2017
Bereinigung aufgrund kantonaler Vorprüfung	Dez. 2017 - März 2018
Öffentliche Auflage	20. April 2018 - 22. Mai 2018
Behandlung Einsprachen	Juni 2018 - Nov. 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	18. Juni 2018 / 10. Dez. 2018
Genehmigung Regierungsrat	

## 2 Bauzonenauslastung

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf in 15 Jahren entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Gemäss Berechnungen des ARE beträgt die Bauzonenauslastung der Gemeinde Sisikon im Jahr 2030 rund 87%. Daher ist eine Reduktion der Bauzonen zwingend notwendig. Nach dieser Revision sollte die Bauzonenauslastung der Gemeinde mindestens 90% betragen.

Aufgrund der aktuellen Bauzonenauslastung von rund 87% muss für die Flächenstatistik der Grundnutzung folgende Bedingung eingehalten werden:

**Die Summe der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen darf nicht vergrössert werden**

Im Anhang wird aufgezeigt, dass mit den unter Kapitel 3 beschriebenen Änderungen der Nutzungsplanung die Bedingung erfüllt wird.

### 3 Änderungen Nutzungsplanung

#### 3.1 Kernzone

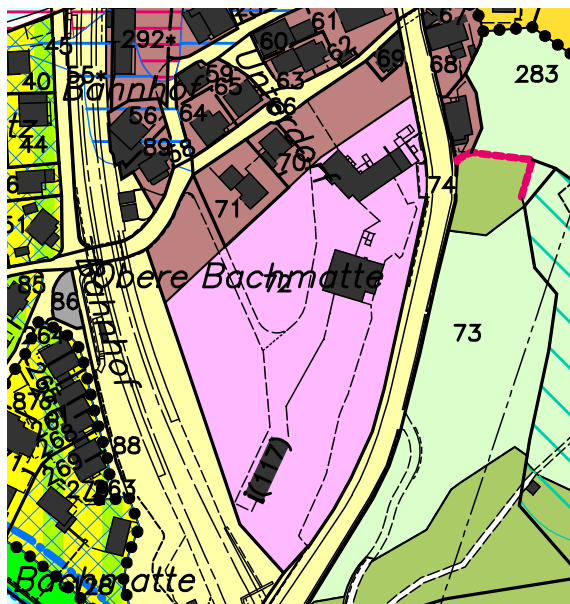
- Parzelle 72

Im Gebiet der Oberen Bachmatte (Parz. 72) wird das Hotel Eden mit dazugehörigem Restaurant betrieben. Gemäss Siedlungsleitbild soll in diesem Gebiet eine Dorferweiterung mit hoher Siedlungsqualität in verdichteter Bauweise stattfinden. Aus diesem Grund wird derjenige Teil, welcher bereits überbaut ist, neu von der Tourismuszone in die Kernzone umgezont (3'085 m<sup>2</sup>). Da dieser Teil bereits überbaut ist, ist keine Kompensation betreffend der Bauzonkapazität notwendig.

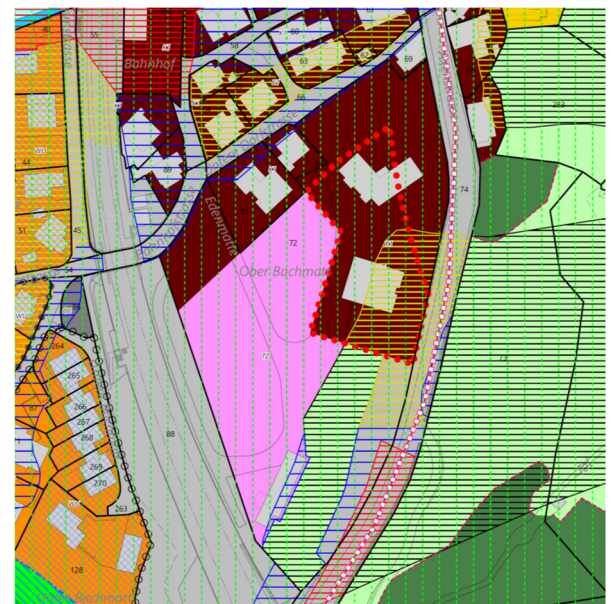
Die geplante Umzoning verbessert jedoch die Nutzungsmöglichkeiten und unterliegt aufgrund des Planungs- und Baugesetzes voraussichtlich der Mehrwertabgabe.

Der südliche Bereich der Böschung wird der Landwirtschaftszone zugeführt. Eine weitere Umzoning der übrigen Tourismuszone in der Fläche der oberen Bachmatte soll mit einem Gesamtkonzept und einer Teilrevision der Nutzungsplanung realisiert werden.

Zustand ALT



Zustand NEU



- Parzelle 65

Aufgrund einer Parzellenmutation gehört der Parkplatz (28 m<sup>2</sup>) neu zur Parzelle 65 und wird deshalb entsprechend dem Rest der Parzelle der Kernzone zugeführt.

Die Umzoning ist kleiner als 50 m<sup>2</sup> und deshalb nicht mehrwertabgabepflichtig.



- Parzelle 22 und 98

Die Zonengrenze zwischen den Parzellen 22 und 98 entspricht nicht der Parzellengrenze und wird deshalb im Sinne einer Arrondierung an die Parzellengrenze angepasst.

Die Umzonung ist kleiner als 50 m<sup>2</sup> und deshalb nicht mehrwertabgabepflichtig.

## 3.2 Wohnzone

### 3.2.1 Auszonungen / Umzonungen

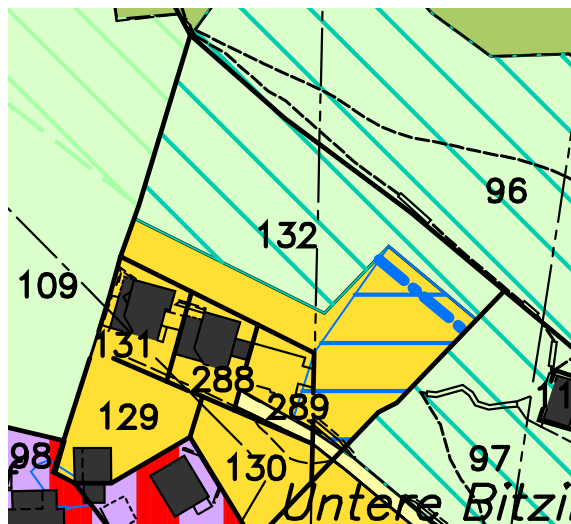
Aufgrund der berechneten Bauzonenkapazität von 87% ist die Gemeinde Sisikon gezwungen, Auszonungen vorzunehmen. Daten aus dem Raum+ Uri ergeben Aufschluss darüber, welche Parzellen der Kanton als unüberbaut einstuft. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden als auch nach Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern hat sich die Gemeinde Sisikon dazu entschlossen, folgende Flächen, welche sich seit mehr als 15 Jahren in der Bauzone befinden und bisher nicht überbaut worden sind, aus der Wohnzone zu entlassen und neu der Freihaltezone bzw. der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zudem will sich die Gemeinde gemäss Siedlungsleitbild in den Gebieten Mattenfeld und Obere Bachmatte weiterentwickeln.

Es wird davon ausgegangen, dass für diese Auszonungen vom Kanton keine Entschädigungen geleistet werden, da diese Flächen seit mehr als 15 Jahren eingezont, aber nicht überbaut worden sind.

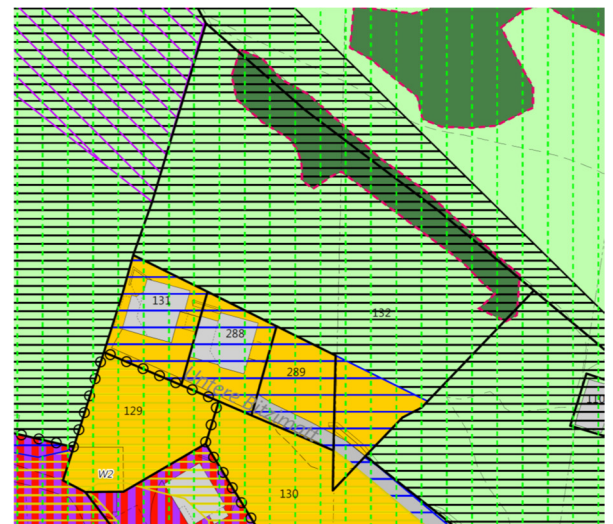
- Parzelle 132 (teilweise)

Der obere Teil der Parzelle wird ausgezont (1'349 m<sup>2</sup>), da dieser Teil nur schwer überbaut werden kann. Gleichzeitig wird die Baulinie gelöscht. Dennoch kann der Bau eines Hauses zusammen mit der Parzelle 289 realisiert werden.

Zustand ALT



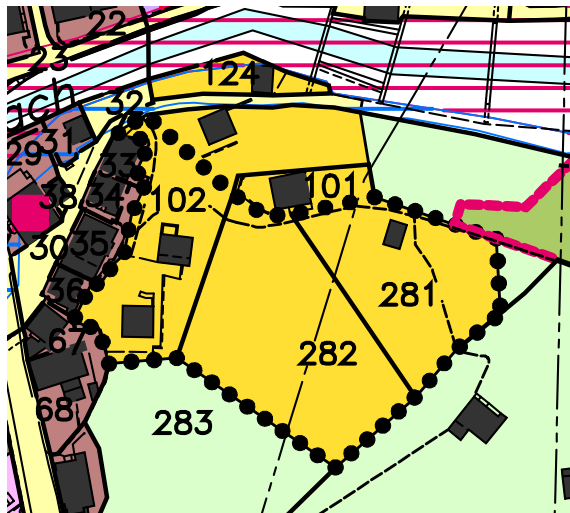
Zustand NEU



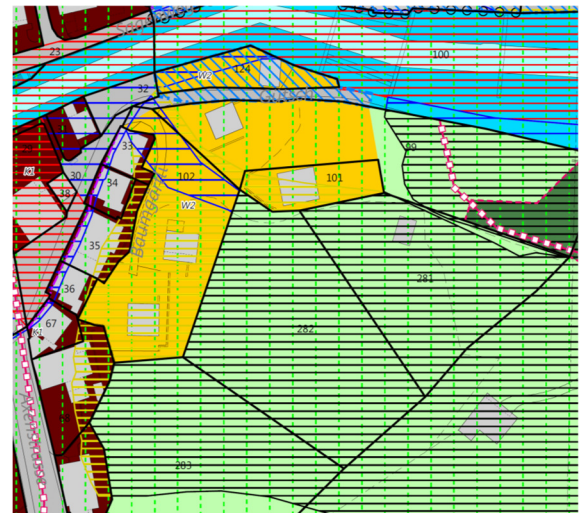
- Parzelle 281, 282

Die Parzellen werden gesamthaft ausgezont ( $4'029 \text{ m}^2$ ), da der Grundeigentümer bis zur Eröffnung der Umfahrung Sisikon kein Interesse hat, diese zu überbauen. Der Gestaltungsplanpflichtperimeter entfällt über das gesamte Gebiet inkl. Parz. 102.

Zustand ALT



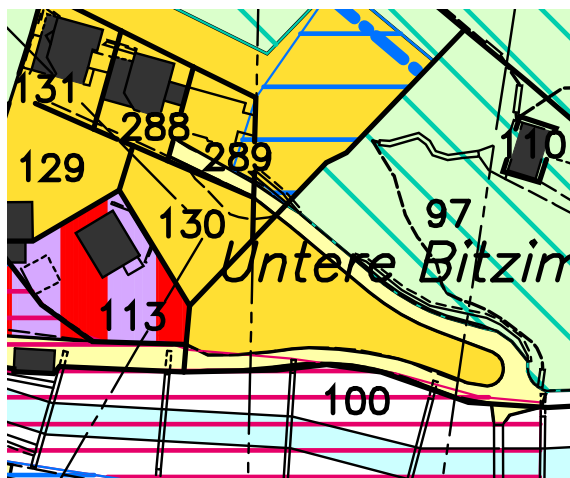
Zustand NEU



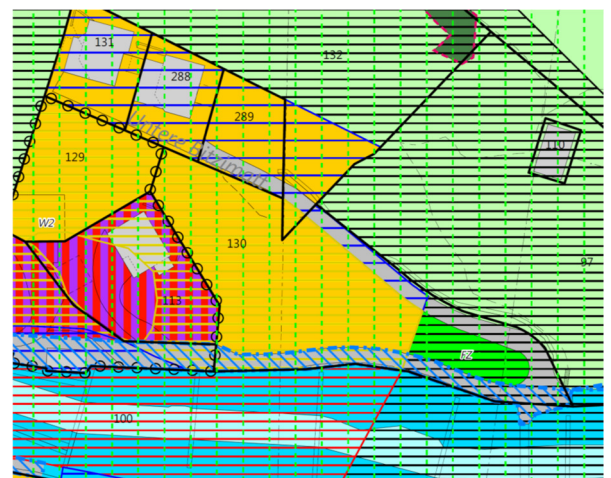
- Parzelle 130 (teilweise)

Die Landfläche im Innenbereich der Kurve wird neu in die Freihaltezone umgezont ( $231 \text{ m}^2$ ), da dieser Teil nur schwer überbaut werden kann. Dennoch kann der Rest der Parzelle überbaut werden. Zudem gilt neu gemäss Art. 63 der Bau- und Zonenordnung eine Ausnutzungspflicht (Mindestausnutzung), welche im Anhang der BZO festgelegt ist.

Zustand ALT



Zustand NEU



### 3.2.2 Einzonungen

Gemäss Siedlungsleitbild der Gemeinde eignet sich das Gebiet Mattenfeld aufgrund der attraktiven Lage am See und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr einerseits für Wohnbauten und andererseits für eine touristische Nutzung in Verbindung mit dem Bootshafen. Dabei soll ein Quartier mit hoher Siedlungsqualität in verdichteter Bauweise realisiert werden. Aus diesem Grund wird bei Parz. 1 neu eine Fläche von 2'555 m<sup>2</sup> von der Tourismuszone in die Wohnzone W2 umgezont. Um dem Landschaftsschutz gebührend Rechnung zu tragen, wird zusätzlich ein 10 m breiter Streifen der Freihaltezone zugeführt, in welchem eine 2-reihige Gehölzpflanzung (Hochhecke), welche zum grossen Teil bereits existiert, bewirtschaftet werden soll.

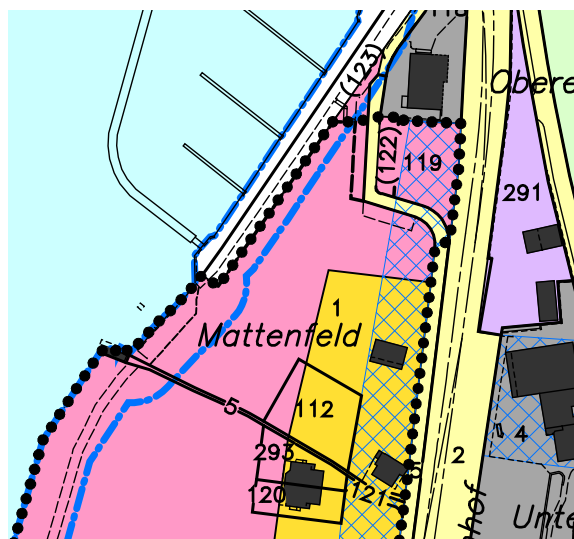
Zurzeit ist es aufgrund der aktuellen Bauzonenkapazität der Gemeinde nicht möglich, die gesamte Tourismuszone auf Parz. 1 der Wohnzone W2 zuzuführen. Deshalb ist in einem Gestaltungsplan aufzuzeigen, wie auch die übrige Parzellenfläche erschlossen werden kann. So könnte letztendlich der restliche Teil der Parz. 1 der Wohnzone W2 zugeführt werden, sofern in der Gemeinde der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorhanden und die gesetzlichen Vorgaben dazu erfüllt sind.

Im Weiteren ist es zweckmässig, den bestehenden Gestaltungsplan „Kirchmatt - Mattenfeld“ (1981 / 2013) auf die Parz. 6, 120, 121, 293 und 315 zu reduzieren und mit einer eigenen Quartiergestaltungsplanpflicht zu überlagern. Die Parz. 1, 112 und 295 sollen dabei ebenfalls mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert werden. Im Anhang 2 der Bau- und Zonenordnung werden die Richtlinien für die Erarbeitung des neuen Gestaltungsplanes im Gebiet Mattenfeld erlassen. Darin werden insbesondere die verbindliche Fusswegverbindung zwischen dem Bootshafen (Parz. 149) und dem Badeweg (Parz. 5) gefordert.

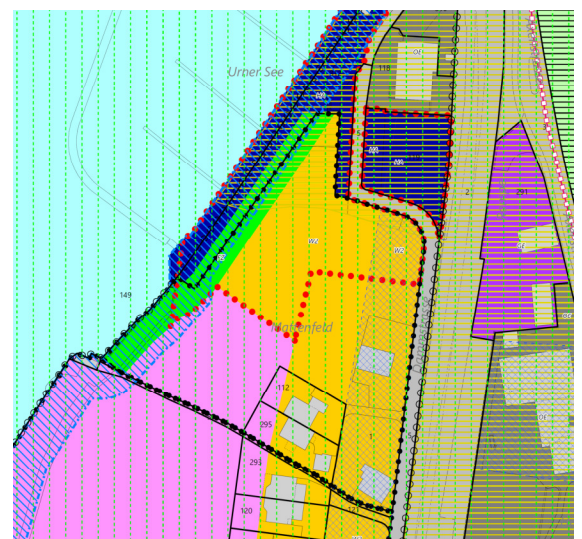
Ausserdem ist mit der Genehmigung der Einzonung die Anpassung des Perimeters des bestehenden Gestaltungsplanes „Kirchmatt - Mattenfeld“ voranzutreiben.

Die geplante Umzonung verbessert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und unterliegt aufgrund des Planungs- und Baugesetzes voraussichtlich der Mehrwertabgabe, welche beim Verkauf oder der Bebauung des Grundstücks fällig wird. Die Umzonung unterliegt zudem der gesetzlichen Bauverpflichtung gemäss Art. 45a PBG.

Zustand ALT

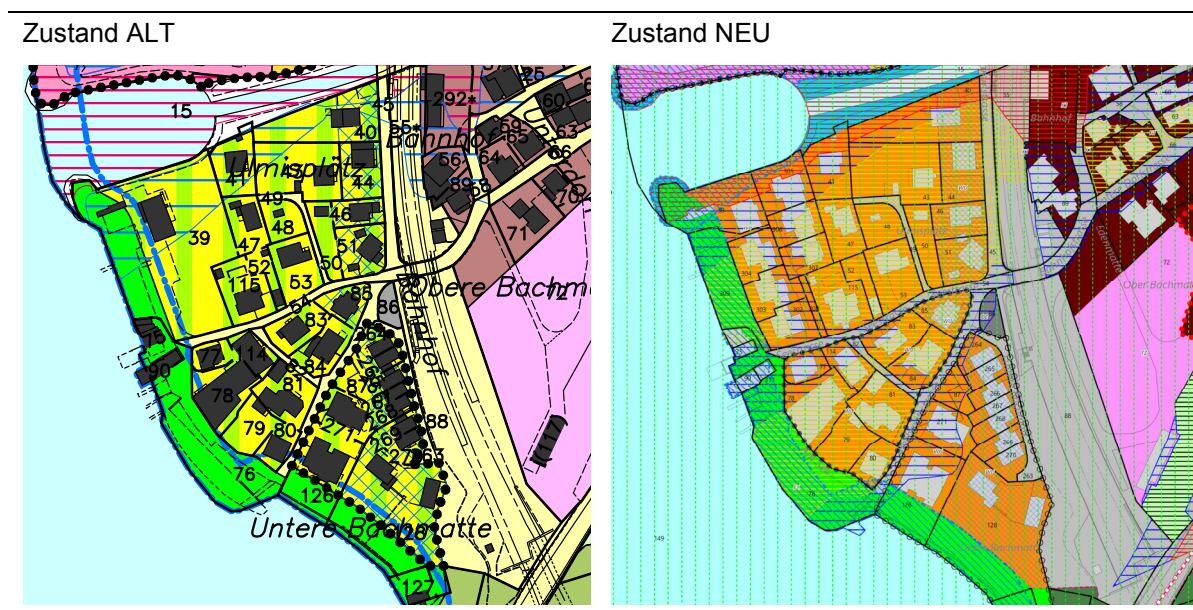


Zustand NEU



### 3.2.3 Wohnzone Unterdorf

Die spezielle Wohnzone (Unterdorf) wird neu als Wohnzone Unterdorf bezeichnet. Zudem ist der Bereich der Wohnzone Unterdorf zwischen der Seestrasse und der Bachmattstrasse als „geschlossene Bauweise“ überlagert. Daraus ergeben sich jedoch weder im Zonenplan noch in der neuen Bau- und Zonenordnung materielle Änderungen gegenüber der speziellen Wohnzone Unterdorf.



### 3.3 Freihaltezone

Mit der Revision des PBG, welches seit 1. Januar 2012 in Kraft ist, werden neu Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden. In der Gemeinde Sisikon werden neu das Gebiet am See sowie die Landfläche im Innenbereich der Kurve bei Parz. 130 der Freihaltezone innerhalb der Bauzone zugewiesen.

### 3.4 Verkehrsflächen

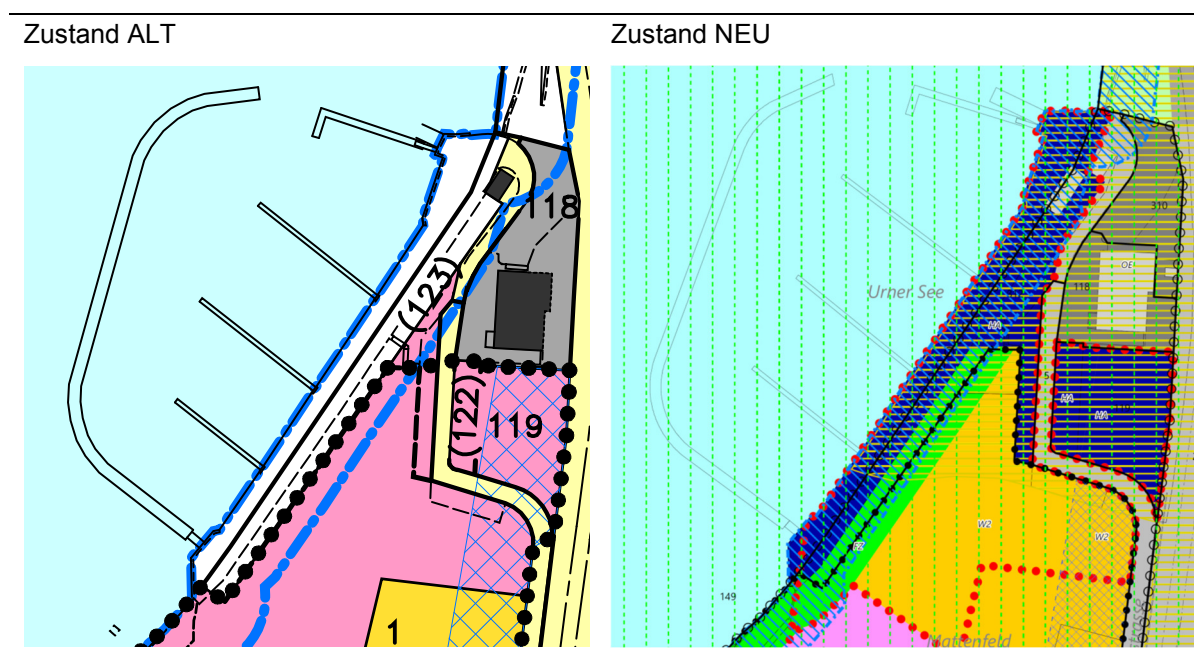
Mit der Revision des PBG, welches seit 1. Januar 2012 in Kraft ist, werden neu Verkehrsflächen ausgeschieden und der Bauzone zugewiesen. Die Ausscheidung der Verkehrsflächen erfolgt grundsätzlich gemäss Arbeitshilfe des ARE vom 31. August 2016.

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Sisikon sind bereits Zonen für Verkehrsanlagen vorhanden. Neu werden diese Flächen als Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes bezeichnet. Land- oder forstwirtschaftliche Erschliessungen ohne Sammelfunktion sind wie bis anhin der Landwirtschaftszone bzw. dem Wald zugewiesen.

### 3.5 Zone für Hafenanlagen

Im Bereich des Hafens wird die das übrige Gemeindegebiet als auch die Tourismuszone auf Parz. 119 neu grösstenteils der Zone für Hafenanlagen zugewiesen, welche den für die Erhaltung und den Betrieb der landseitigen Einrichtungen vorgesehen ist. Eine entsprechende Bestimmung ist dabei in der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Um dem Landschaftsschutz gebührend Rechnung zu tragen, wird zusätzlich ein 10 m breiter Streifen der Freihaltezone zugeführt, in welchem eine 2-reihige Gehölzpflanzung (Hochhecke), welche zum grossen Teil bereits existiert, bewirtschaftet werden soll. Im Weiteren kann auf die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf Parz. 119 verzichtet werden, da die Zone ohnehin der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist.

Die geplante Umzonung verbessert die Nutzungsmöglichkeiten und unterliegt aufgrund des Planungs- und Baugesetzes voraussichtlich der Mehrwertabgabe.



### 3.6 Reservezone

Mit der Einführung des Bundesgesetzes über die Geoinformation GeoIG, (SR 510.62) wurde das Geodatenmodell für die Nutzungsplanung im Kanton Uri definiert. In diesem Datenmodell ist die Bezeichnung „übriges Gemeindegebiet“ nicht mehr vorgesehen und wurde stattdessen der Reservezone zugeteilt. Mit dieser Revision der Nutzungsplanung wird die Reservezone ausserhalb des Siedlungsgebietes anhand der Daten der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) sowie aktuellen Orthophotos der Landwirtschaftszone, dem Wald oder der Grundnutzung Gewässerraum zugeteilt.

### 3.7 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutz- und Landschaftszonen dienen dem Schutz von wertvollen Landschaften, bedeutenden Ortsbildern sowie Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen. Natur- und Kulturobjekte gelten als schutzwürdig, wenn sich diese durch ihre Einmaligkeit, Seltenheit oder ihr harmonisches Gesamtbild auszeichnen (Art. 4 NHG UR).

Die Naturschutz- und Landschaftsschutzzonen, die Natur- und Kulturobjekte sowie die historischen Verkehrswege sollen gemäss Liste des ARE vom 28. Oktober 2016, welcher als Vorschlag für das kantonale Schutzinventar dient, übernommen werden. Im Sinne einer Stellungnahme der Gemeinde Sisikon werden nur diejenigen Schutzgebiete und -objekte im Nutzungsplan dargestellt, welche die Gemeinde als schutzwürdig erachtet und im kantonalen Schutzinventar erfasst haben möchte.

Folgende Schutzgebiete und -objekte werden angepasst bzw. sind nicht in das kantonale Schutzinventar aufzunehmen:

Inventar-Nr.	Name	Begründung
LS.1217.04	oberhalb Dorf	Aus Liste löschen. Die Landschaftsschutzzone liegt gesamthaft im BLN-Gebiet Vierwaldstättersee von nationaler Bedeutung. Als Schutzziel wird unter anderem der Erhalt der ökologischen Vernetzung der Lebensräume sowie der Erhalt der standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Obstgärten aufgeführt. Da dadurch die Landschaft im Gebiet oberhalb Dorf bereits genügend geschützt wird, kann auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone von lokaler Bedeutung verzichtet werden.
LS.1217.07	Landschaft Wiler	Aus Liste löschen. Die Landschaftsschutzzone liegt gesamthaft im BLN-Gebiet Vierwaldstättersee von nationaler Bedeutung. Als Schutzziel wird unter anderem der Erhalt der ökologischen Vernetzung der Lebensräume sowie der Erhalt der standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Obstgärten aufgeführt. Da dadurch die Landschaft im Gebiet Wiler bereits genügend geschützt wird, kann auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone von lokaler Bedeutung verzichtet werden.
NS.1217.31	Trockenwiese Stafel	Die Geometrie der Trockenwiese wird angepasst, da ein grosser Teil bereits bewaldet ist.
NS.1217.34	Trockenwiese Rüti	Die Geometrie der Trockenwiese wird angepasst, da ein grosser Teil nicht mehr die Funktion einer Trockenwiese erfüllt. Zudem liegt die Trockenwiese im Bereich Rüti und nicht Äbnet. Aus diesem Grund wird auch der Objektname angepasst.
KG.1217.05	Dorfbild Sisikon	Aus Liste löschen. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Sisikon liegt gesamthaft im BLN-Gebiet Vierwaldstättersee von nationaler Bedeutung. Als Schutzziel wird unter anderem der Erhalt der wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen inklusive Umfeld sowie der Erhalt die kulturhistorisch wertvollen Bauten und Anlagen aufgeführt. Da dadurch das Ortsbild von Sisikon bereits genügend geschützt wird, kann auf die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone von lokaler Bedeutung verzichtet werden.

Die Schutzzonen und -objekte sind im Anhang 4 - 8 der eBZO aufgeführt.

Des Weiteren werden die lokalen Natur- und Kulturobjekte separat in einer Liste des Gemeinderates aufgeführt und sind deshalb weder in der eBZO aufgelistet noch im Nutzungsplan dargestellt.

### **3.8 Gefahrenzone**

Die Gemeinden berücksichtigen gemäss Art. 40 PBG die vom Kanton erarbeitete Gefahrenkarte und scheiden, wo nötig, Gefahrenzonen aus.

Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen bildet die synoptische Gefahrenkarte des Amtes für Jagd und Forst (AFJ) des Kantons Uri sowie die Gefahrenkarte zum Hochwasserschutzprojekt Riemenstaldnerbach nach Massnahmen. Im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens werden die Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet geringfügig an die Gebäudegrenzen angepasst.

### **3.9 Gewässerraumzone**

Für oberirdische Gewässer muss gemäss Gewässerschutzgesetz Art. 36a (GschG, SR 814.20) genügend Raum freigelegt werden. Die Gewässerräume sind gemäss Gewässerschutzverordnung Art. 41 (GSchV, SR 814.201) auszuscheiden.

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt grundsätzlich gemäss Richtlinie des ARE. Im Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet sind die Gewässerräume mit einer minimalen Breite ausgeschieden. Dabei kann der Gewässerraum durch Verkehrsflächen begrenzt werden. Zudem wird aufgrund des Hochwasserschutzprojektes Riemenstaldnerbach der Gewässerraum im entsprechenden Abschnitt gemäss Bauprojekt übernommen. Der Gewässerraum ist in der Gemeinde Sisikon entweder als Grundnutzung oder als überlagerte Zone ausgeschieden und betrifft folgende Gewässer:

- See
- Riemenstaldnerbach

### **3.10 Lärmempfindlichkeitsstufen**

Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen nach Art. 14ff RPG Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

Die Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt grundsätzlich nach Art. 43 LSV und ist im Anhang 1 der eBZO enthalten. In der Gemeinde Sisikon sind die Wohnzonen, welche sich entlang der SBB-Bahnlinie befinden mit Lärm vorbelastet. Diese Liegenschaften werden daher der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet. Diese Aufstufung ist in Art. 31 Abs. 2 eBZO festgehalten und im Nutzungsplan schraffiert dargestellt.

### **3.11 Statische Waldgrenzen**

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplanes vom 31. August 2016 werden nebst den statischen Waldgrenzen entlang von Bauzonen neu auch entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Hügelzone bis Bergzone 4), welche an Wald grenzen, statische Waldgrenzen festgelegt und im Nutzungsplan dargestellt.

### 3.12 Störfall

Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden die Gefahrenpotentiale von Störfällen für Gebiete innerhalb der Konsultationsbereiche im Rahmen ihrer Nutzungsplanung zu beachten. Aufgrund des Güterverkehrs wird die SBB-Strecke in der Gemeinde Sisikon als risikorelevant eingestuft. Deshalb wird bei Neueinzonungen und umgezonten Gebieten (Mattenfeld, Obere Bachmatte) neu der Konsultationsbereich Störfall im Nutzungsplan dargestellt und mit entsprechender Bestimmung in der eBZO definiert.



## 4 Anpassung Bauordnung

### 4.1 Rahmenbedingungen und Grundsätze

#### 4.1.1 Rahmenbedingungen

Grundsätzlich muss sich die neue Bauordnung, abgesehen vom eidgenössischen Recht, nach dem kantonalen Recht richten, welches am 1. Januar 2012 in Kraft getreten ist sowie der Anpassung vom 31. August 2016. Insbesondere betrifft dies das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie das zugehörige Reglement (RPGB). Ziel des kantonalen Rechtes ist eine einheitliche Baugesetzgebung im Kanton Uri zu fördern.

#### 4.1.2 Grundsätze

Ausgehend von den Rahmenbedingungen hat die Planungskommission zur Gestaltung der neuen Bau- und Zonenordnung folgende Grundsatzentscheidungen getroffen:

- Die neue Bauordnung soll sich an der Musterbauordnung (MBO) orientieren.
- Sie soll das übergeordnete Recht grundsätzlich nicht wiederholen, es sei denn, die Wiederholung sei zur Lesbarkeit und Verständlichkeit der eBZO nötig.
- Das geltende Recht der bisherigen Bau- und Zonenordnung soll möglichst beibehalten bleiben, soweit dies der kantonalrechtliche Rahmen erlaubt.

### 4.2 Änderungen der Bauordnung

Überschrift	Artikel EBZO	Artikel GBZO	Artikel MBO	Bemerkungen
Zweck und Geltungsbereich	1	1	1	keine materielle Änderung
Vorbehaltenes Recht	2	2	2	entspricht der MBO
Gemeindeversammlung	3	4	3	keine materielle Änderung Ergänzung: Die GV erlässt die BZO
Gemeinderat	4	3	4ff.	keine materielle Änderung Abs. 3: ist neu, aber sinnvoll Abs. 4: ist notwendig wegen der Verfügungen des GR im Einzelfall (siehe Anhang 1)
Gliederung des Gemeindegebiets	5	42	6	keine materielle Änderung
Bauzonen: Arten	6	43	7	Art. 21 PBG schreibt einen absoluten Katalog an Bauzonen vor. Andere Bauzonen sind grundsätzlich unzulässig. Bei besonderem Bedürfnis kann der Regierungsrat weitere Zonen anerkennen.
Kernzone (K) a) Grundsatz	7	45	8	zwingende Vorschrift nach Art. 22 PBG

b) Ergänzende Bestimmungen	8	45	8	<p>übernimmt Art. 45 GBZO soweit als möglich und nötig. Bei Bst. c entfällt der öffentlich-rechtliche Grenzabstand.</p> <p>Nicht aufgenommen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Befugnis des GR, Richtlinien zu erlassen. Das kann er ohnehin – ohne besondere Rechtsgrundlage</li> <li>• Ausnahmen richten sich ausschliesslich nach Art. 96 PBG. Das gilt für alle Bestimmungen</li> <li>• Wenn der GR einen QGP verlangt, kann er damit auch Ausnahmen vorsehen</li> </ul> <p>Art. 17 PBG verlangt, dass die BZO das Mass der Nutzung und eine Mindestausnutzung bestimmt. Ganz verzichten kann die BZO also nicht. Deshalb soll der GR «im Einzelfall» die max. und mind. Ausnutzung verfügen.</p>
Wohnzone (W)	9	46	9	<p>zwingende Vorschrift nach Art. 23 PBG.</p> <p>Nicht übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 46<sup>2</sup> GBZO: Nach Art. 78<sup>4</sup> PBG kann der GR immer einen QGP verlangen, wenn die (zwingenden) Voraussetzungen dazu erfüllt sind</li> <li>• Art. 46<sup>3</sup> GBZO: Es gilt die (zwingende und weitergehende) Besitzstandsgarantie nach Art. 126 PBG</li> </ul>
Wohnzone Unterdorf (WU)	10	48	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine materielle Änderung</li> </ul>
Wohn- und Gewerbezone (WG)	11	47	10	<p>zwingende Vorschrift nach Art. 24 PBG</p> <p>Nicht übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeit eines QGP. Diese gilt generell nach Art. 78<sup>4</sup> PBG</li> </ul>
Gewerbezone (GE)	12	49	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1 und 2 = zwingende Vorschrift nach Art. 25 PBG</li> <li>• Abs. 3 verweist auf die Tabelle im Anhang 1. Diese Tabelle übernimmt die Masse, die in Art. 49<sup>2</sup> GBZO enthalten sind (ohne Bst. d, der allgemein gilt)</li> <li>• Dass der Mehrlängenzuschlag in der Zone GE entfällt (siehe Art. 49<sup>2</sup> Bst. c GBZO), wird aus systematischen Gründen bei Art. 50<sup>2</sup> EBZO geregelt</li> <li>• Abs. 4 übernimmt Art. 49<sup>3</sup>GBZO. Dabei handelt es sich nicht um eine eigentliche Ausnahme nach Art. 96ff. PBG, sondern um eine Regelung innerhalb der BZO</li> </ul>

Tourismuszone (TZ)	13	50	13	<p>Abs. 1 und 2 übernehmen den zwingenden Art. 27 PBG</p> <p>Abs. 3 entspricht der Tabelle im Anhang 1 zur BZO</p> <p>Nicht übernommen ist Art. 50<sup>2</sup> GBZO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Bauten müssen sich ins Orts- ins Landschaftsbild einfügen (Art. 81 PBG; Ästhetik-Klausel nach Art. 42 EBZO)</li> <li>• QGP-Regelung muss nicht immer wiederholt werden. Die Möglichkeit besteht im Rahmen von Art. 78<sup>4</sup> PBG immer</li> </ul> <p>Besondere Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geltende «Zone für touristische Bauten» ist im PBG nicht vorgesehen. Sie ähnelt aber der Tourismuszone</li> </ul>
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	14	51	---	übernimmt Art. 51 GBZO, da diese im PBG nicht vorgesehen ist
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	15	52	14	Abs. 1-3 entsprechen dem zwingenden PBG Abs. 4 und 5 sind neu. Sie enthalten minimale Bauvorschriften
Freihaltezone (FZ)	16	55	16	Freihaltezone gehört nach Art. 21 PBG zwingend zur Bauzone. Ihr Inhalt ist zwingend vorgegeben durch Art. 30 PBG. Art. 55 GBZO kann so nicht übernommen werden; evtl. Teile davon umzonen in Zone für öff. Bauten und Anlagen. Materiell besteht jedoch kein grosser Unterschied.
Verkehrsflächen (VF)	17	---	18	Es gilt der zwingende Art. 32 PBG
Zone für Hafenanlagen (HA)	18	---	---	Neuer Artikel. Läuft unter Art. 38 PBG
Vertragliche Bauverpflichtung	19	---	19	entspricht Art. 45b PBG
Nichtbauzonen: Arten	20	43 Bst. b	20	entspricht Art. 21 <sup>2</sup> PBG
Landwirtschaftszone (LZ)	21	53	21	Das Bundesrecht (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) bestimmt die Landwirtschaftszone und deren Nutzung abschliessend. Abs. 1 und 2 entsprechen Art. 33 PBG Abs. 3 und 4 sind neu, doch als Gemeinderecht sinnvoll, um keine Lücken entstehen zu lassen
Reservezone (RZ)	22	54	22	Das ÜG gibt es nach kant. Recht nicht mehr. Es wird ersetzt durch die Reservezone. Art. 22 EBZO entspricht Art. 34 PBG
Weitere Zonen: Arten	23	56ff.	23	entspricht Art. 35ff. PBG und 23 MBO. Die Zone mit QGP-Pflicht besteht in der GBZO zwar nicht formell, aber materiell (Art. 43 <sup>3</sup> ). Es empfiehlt sich, diese Zone ausdrücklich zu erwähnen - wie Art. 39 PBG es vorsieht.

Schutzzonen	24	---	24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1 und 2 decken sich mit Art. 35 PBG. Die Regelung ist sinnvoll als «Grundnorm» für die Schutzzonen, auf denen die konkreten, folgenden Bestimmungen gründen</li> <li>• Abs. 3 ist neu. Er dient der Information</li> </ul>
a) Grundsatz				
b) lokale Naturschutzzonen	25	56	25	<p>Redaktionelle Überarbeitung des Artikels. Inhaltlich ergeben sich folgende Fragen und Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 56<sup>1</sup> Satz 2 GBZO ist nicht übernommen, denn er widerspricht den folgenden, einschränkenden Bestimmungen</li> <li>• Art. 56<sup>2</sup> und <sup>3</sup> enthalten eine Pflicht zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Das ist so nicht zulässig. Vielmehr drängt sich ein entsprechender. Vertrag mit den Pflichtigen auf</li> <li>• Art. 56<sup>4</sup> GBZO (Waldnaturschutzzonen) ist nicht aufgenommen, denn die übergeordnete Waldgesetzgebung ist ausreichend und zudem ist es ohnehin Sache des Kantons, die Waldentwicklung- und die Waldpflegepläne zu erarbeiten (siehe kant. WaldV [RB 40.2111] Art. 20 und 23)</li> <li>• Art. 56<sup>6</sup> GBZO: Die militärischen Stellungen- und Zielräume sind bundesrechtlich geregelt; sie dürfen hier nicht ausgeschlossen werden</li> <li>• Art. 24<sup>3</sup> EBZO ist neu</li> </ul>
c) Lokale Landschaftsschutzzone	26	57	26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Überarbeitung des Artikels</li> <li>• Bei Abs. 2 Bst. c ist «erweitert» aufgenommen</li> <li>• Nicht übernommen ist Art. 57<sup>5</sup> GBZO. Denn erwähnenswerte Entwässerungen und Terrainveränderungen sind ohnehin bewilligungspflichtig und unterliegen den Anforderungen nach Abs. 2 Bst. b.</li> <li>• Art. 25<sup>3</sup> EBZO ist neu</li> </ul>
d) Gemeinsame Bestimmungen für die NSI und die LSI	27	58	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Überarbeitung des Artikels</li> <li>• Nur Verträge sind zu regeln, nicht auch «Verfügungen»</li> <li>• Die Natur- und Kulturobjekte sind hier nicht zu erwähnen, da hierfür ohnehin eine Verfügung bzw. ein Vertrag nötig ist</li> </ul>
e) Lokale Natur- und Kulturobjekte	28	60	---	Die Natur- und Kulturobjekte können nicht mit dem Nutzungsplan geschützt werden. Erforderlich ist in jedem Fall eine Schutzverfügung des GR. Das ergibt sich zwingend aus Art. 11 <sup>2</sup> des kant. Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHSG; RB 10.5101).
Gefahrenzonen (GZ)	29	59	32	Es gilt der zwingende Art. 40 PBG

Gewässerraumzone (GR)	30	---	33	Es gilt das zwingende Bundesrecht bzw. das RPBG. Es genügt, darauf zu verweisen.
Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht	31	43	31	entspricht dem zwingenden Art. 39 PBG
Empfindlichkeitsstufen: Zuordnung	32	61	34	Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) ergibt sich aus Art. 43 LSV; sie ist in der BZO nicht zu wiederholen. Neu: Die massgebende ES ist im Anhang 1 aufgeführt.
Konsultationsbereich Störfall	33	---	---	Aufnahme aufgrund Güterverkehr auf SBB-Strecke
Verfahren	34	---	---	Der Hinweis auf das PBG dient der Klarheit.
Weitere Planungsinstrumente und die Erschliessung: Hinweis auf das PBG	35	62ff.	35	Es genügt, darauf zu verweisen. Im Rahmen des PBG sind die folgenden ergänzenden Bestimmungen zum QGP in der BZO zulässig.
Ergänzende Bestimmungen zu Sondernutzungsplänen	36	62ff-	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die GBZO enthält in Art. 62ff. zahlreiche Bestimmungen, die entweder dem PBG widersprechen oder dieses wiederholen. Nicht übernommen wurden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Art.62<sup>1</sup></li> <li>○ Art. 62<sup>2</sup> (Dieser widerspricht Art. 53 PBG, der generell erlaubt, mit den Sonderbauvorschriften von der BZO abzuweichen)</li> <li>○ Art. 63, ausser Abs. 1 Bst.a</li> <li>○ Art. 64<sup>1</sup></li> <li>○ Art. 65<sup>1</sup></li> </ul> </li> <li>• Die übrigen Bestimmungen sind redaktionell überarbeitet</li> </ul>
Kantonale Bauvorschriften: Hinweis auf das PBG	37	---	36	Das PBG enthält zahlreiche zwingende Bauvorschriften, die die BZO entlasten. Es sind dies: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureife (Art. 78)</li> <li>• Sicherheit und Gesundheit (79)</li> <li>• Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen (80)</li> <li>• Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (81)</li> <li>• Anforderungen an den Energieverbrauch (82)</li> <li>• Verkehrssicherheit (83)</li> <li>• Spielplätze (84)</li> <li>• Abstellplätze (85)</li> <li>• Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben (86)</li> <li>• Schutz vor Naturgefahren (87)</li> <li>• Immissionsschutz (88)</li> <li>• Duldung öffentlicher Einrichtungen (90)</li> </ul>
Baugestaltung: Stand der Technik	38	35	40	entspricht Art. 40 MBO übernimmt Art. 35 GBZO, aber stärker ausgerichtet auf den Stand der Technik

Sicherheit und Wohnhygiene	39	36	---	Abs. 1 entspricht Art. 79 <sup>3</sup> PBG Der Rest übernimmt Art. 36 GBZO
Hindernisfreies Bauen	40	---	58	entspricht dem zwingenden Art. 80 PGB
Dachgestaltung	41	31	42	übernimmt Art. 31 GBZO (Ausserantennen separat in Art. 40)
Aussenantennen	42	31	---	übernimmt Art. 31 <sup>4</sup> GBZO
Abstellräume und Containerplätze	43	32	57	übernimmt Art. 32 GBZO
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	44	30	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1 entspricht dem zwingenden Art. 81<sup>1</sup> PBG</li> <li>• Abs. 2 übernimmt Art. 30 GBZO (ohne den Satzteil zu den «Nebennutzungsflächen», denn diese sind bereits in Art. 41<sup>1</sup> EBZO enthalten)</li> </ul>
Spielplätze	45	34	59	entspricht dem zwingenden Art. 84 PBG. Im Übrigen ist Art. 34 GBZO übernommen. Neu: die zwingend vorgeschriebene Ersatzabgabe (Art. 84 <sup>2</sup> iVm 17 <sup>2</sup> PBG).
Abstellplätze a) Grundsatz	46	33	60	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1 entspricht Art. 85<sup>11</sup> PBG, ergänzt um die Präzisierung nach Art. 60<sup>2</sup> MBO</li> <li>• Abs. 2 ist neu, entspricht Art. 61 MBO und empfiehlt sich aber zugunsten der Bauherrschaft</li> <li>• Abs. 3 Satz 1 ist neu, empfiehlt sich aber der Klarheit halber. Satz 2 entspricht Art. 33<sup>2</sup> GBZO</li> </ul>
b) Anzahl Abstellplätze	47	33	60 <sup>4</sup>	übernimmt Art. 33 <sup>1</sup> und <sup>2</sup> GBZO
c) Ersatzabgabe	48	33	63	übernimmt Art. 33 <sup>3</sup> GBZO
Umgebungsgestaltung: Grundsatz	49	30	55	neu; übernimmt Art. 55 MBO
Grenzabstand a) Grundsatz	50	17	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich zwingend nach RPBG Anhang Ziff.7.1</li> <li>• für das Mass des Grenzabstands übernimmt Art. 48 EBZO den bisherigen Art. 17 GBZO</li> </ul>
b) Mehrlängenzuschlag	51	24	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1 übernimmt Art. 7 Abs. 1 RPBG</li> <li>• Abs. 2 Bst. a gBZO Kernzone entfällt, da bereits in Art. 8 eBZO geregelt wird</li> <li>• Abs. 2 Bst. b gBZO wird nicht übernommen</li> </ul>
c) Mehrhöhenzuschlag	52	---	37	entspricht dem zwingenden Art. 8 <sup>1</sup> RPBG
Verminderter Grenzabstand a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten	53	17 Bst. c		<ul style="list-style-type: none"> <li>• zu beachten ist, dass der Anhang zum RPBG die An-, die Klein- und die Kleinstbaute je unterschiedlich definiert</li> </ul>
b) bei unterirdischen Bauten	54	---	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>• entspricht Art. 10 RPBG</li> <li>• es gilt mindestens der privatrechtliche Grenzmeter nach Art. 73 EG/ZGB (RB 9.2111)</li> </ul>

c) bei vorspringenden Gebäudeteilen	55	---	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>entspricht dem zwingenden Art. 12 RPBG</li> <li>es gilt, die vorspringenden Gebäudeteile im Anhang 3 Ziff.3.4 entsprechend zu definieren</li> <li>Abs. 3 ist neu, aber sinnvoll</li> </ul>
Gebäudeabstand: Hinweis auf das kantonale Recht	56	18	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 14ff. RPBG enthalten verbindliche Bestimmungen zum Gebäudeabstand. Es sind dies: <ul style="list-style-type: none"> <li>Begriff (14)</li> <li>Abstand zu bestehenden Bauten (15)</li> <li>Brandschutznormen (17)</li> <li>Aussendämmung (19)</li> </ul> </li> <li>Art. 18 GBZO enthält ähnliche Vorschriften, die aber vom übergeordneten Recht verdrängt werden</li> </ul>
Änderung durch private Vereinbarung: Voraussetzungen	57	20	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>entspricht Art. 13 und 16 RPBG</li> </ul>
Abstand gegenüber Gewässern, Verkehrsflächen und Wald: Hinweis auf das kantonale Recht	58	21 und 22	38	<ul style="list-style-type: none"> <li>verweist auf die zwingenden Bestimmungen des PBG: <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauten und Anlagen an Fließgewässern (Art. 91)</li> <li>Bauten und Anlagen an öff. Verkehrsflächen (92)</li> <li>Bauten und Anlagen am Wald (93)</li> <li>Bauten und Anlagen am See(94)</li> </ul> </li> </ul>
Baubegriffe und Messweisen: Hinweis auf das kantonale Recht	59	---	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Anhang zum RPBG sind die Baubegriffe verbindlich festgelegt. Darauf wird verwiesen.</li> <li>Hingegen ist es Sache der BZO, die zulässige Masse zu bestimmen. Während die GBZO diese (teilweise) in verschiedenen Bestimmungen vorgibt, werden sie neu im Anhang 3 eingebaut.</li> </ul>
Vollgeschosse	60	27	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>entspricht RPBG-Anhang Ziff.6.1</li> </ul>
Gesamthöhe	61	44 und 28	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 1: entspricht RPBG-Anhang Ziff.5.1 und übernimmt Art. 44 GBZO</li> <li>Abs. 2: orientiert sich am System der IVHB und übernimmt Art. 28 GBZO</li> <li>Die Gesamthöhe ist die in GBZO Art. 44 enthaltene Gebäudehöhe plus die dort bestimmte Firsthöhe. Die Firsthöhe verliert damit an Bedeutung. Sie wird durch die Kniestockhöhe, die Gesamthöhe und die Dachgestaltung nach Art. 39 EBZO bestimmt.</li> </ul>
Gebäudelänge	62	44	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>begrifflich gilt RPBG-Anhang Ziff. 4.1</li> <li>inhaltlich wird Art. 44 GBZO übernommen</li> </ul>

Ausnützungsziffer; Begriff	62a	13	44	gemäss Art. 44 MBO
Anrechenbare Geschossflächen	62b	14	45	gemäss Art. 45 MBO
Wohn- und Arbeitsräume	62c	---	46	gemäss Art. 46 MBO
Nicht anrechenbare Geschossflächen	62d	14	47	gemäss Art. 47 MBO
Anrechenbare Grundstücksfläche	62e	15	49	gemäss Art. 49 MBO
Ausnützungspflicht:	63	---	53	Die EBZO legt keine maximale, sondern eine minimale Ausnützungsziffer fest (Anhang 1)
Ausnahmen: Hinweis auf das PBG	64	---	64	übernimmt die zwingenden Art. 96ff. PBG
Baubewilligung: Hinweis auf das PBG	65	---	65	gemäss Art. 65 MBO
Bewilligungspflicht	66	2	66	<ul style="list-style-type: none"> <li>übernimmt Art. 66 MBO (diese Formulierung ist mit Abs. 2 weiter gefasst als die GBZO und entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichts)</li> <li>einzig Art. 2<sup>2</sup> Bst. i GBZO ist zusätzlich aufgenommen</li> <li>Parabolspiegel fallen unter Art. 70<sup>3</sup> Bst. h EBZO (sie sind dort erwähnt)</li> <li>aus der GBZO nicht übernommen: Art. 2<sup>2</sup> Bst. n (haustechnische Anlagen). Diese gehören nicht in die BZO; sie sind in besonderen Gesetzen geregelt (zB Energierrecht)</li> </ul>
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	67	---	67	<ul style="list-style-type: none"> <li>entspricht dem zwingenden Art. 101 PBG</li> <li>übernimmt Art. 67 MBO</li> <li>zu den Solaranlagen (Abs. 2 Bst. f siehe Art. 18a RPG)</li> </ul>
Meldepflicht	68	---	68	entspricht Art. 68 MBO
Bewilligungsverfahren	69	5ff.	69	<ul style="list-style-type: none"> <li>entspricht Art. 69 MBO</li> <li>statt der umfangreichen Auflistung der erforderlichen Unterlagen (Art. 5 GBZO) empfiehlt sich die vorgeschlagene Fassung = Richtlinien</li> </ul>
Projektänderungen	70	---	70	entspricht Art. 70 MBO
Formlose Anfrage	71	7	71	entspricht Art. 71 MBO
Baukontrolle	72	10	72	<ul style="list-style-type: none"> <li>entspricht Art. 72 MBO</li> <li>ergänzt um Art. 10 GBO</li> </ul>
Baupolizeiliche Massnahmen	73	11, 66	---	es gilt das zwingende PBG
Rechtspflege	74	67a	73	es gilt der zwingende Art. 122 PBG
Kosten und Gebühren	75	69	74	<ul style="list-style-type: none"> <li>es gilt der zwingende Art. 123 PBG</li> <li>Abs. 4 ist ergänzendes Gemeinderecht gestützt auf Art. 123<sup>2</sup> PBG</li> </ul>
Strafen	76	87	---	es gilt der zwingende Art. 120 PBG
Hängige Baugesuche	77	72	75	es gilt der zwingende Art. 125 <sup>4</sup> PBG



---

Besitzstandsgarantie	78	---	---	<ul style="list-style-type: none"><li>• entspricht Art. 126 PBG</li><li>• Die Bestimmung soll wegen ihrer Wichtigkeit in der EBZO wiederholt werden</li></ul>
Aufhebung bisherigen Rechts	79	70	76	erklärt sich selbst
Genehmigung und Inkrafttreten	80	71	78	entspricht Art. 78 MBO

---

## Anhang Bauzonenkapazität

Ausgangslage (Vorlage Kanton)		Kapazität bebaute Flächen [Personen]		Kapazität unbebaute Flächen [Personen]		Kapazität total [Personen]		Wachstumsrate		Beschäftigte 2030		Total		Auslastung	
Zonentyp	unbebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	BFBMassg.	Einwohner 2014	Beschäftigte 2013	Langzeitreserven	Einwohner 2014	Beschäftigte 2013	Langzeitreserven	Wachstumsrate	Einwohner 2030	Beschäftigte 2030	Wachstumsrate	Einwohner 2030	Beschäftigte 2030	Auslastung
Wohnzonen	8224	171	177	11	0	48	236	236	4%	184	11	4%	195	11	83%
Mischzonen	0	350	2	0	2	0	4	4	4%	2	0	4%	2	0	47%
Zentrumszonen	1560	83	142	14	0	19	175	175	4%	148	15	4%	163	15	93%
<b>Total</b>	<b>9784</b>		<b>321</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>67</b>	<b>415</b>	<b>415</b>		<b>334</b>	<b>26</b>		<b>360</b>	<b>26</b>	<b>86.6%</b>

Flächenbilanz Auszonungen inkl. Einzonung Wohnzone

Liegenschaft	Massnahme	Wohnzone	Mischzone	Zentrumszone
129	Fläche unbebaut	8224	0	1560
	Überbauung OGP	-		
130	Auszonung (lv)	-231		
132	Auszonung (lv)	-1349		
281, 282	Auszonung	-4029		
1	Einzonung (lv)	2555		
<b>65</b>		<b>5170</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
				<b>1588</b>

Ausgangslage (Vorlage Kanton)		Kapazität bebaute Flächen [Personen]		Kapazität unbebaute Flächen [Personen]		Kapazität total [Personen]		Wachstumsrate		Beschäftigte 2030		Total		Auslastung	
Zonentyp	unbebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	BFBMassg.	Einwohner 2014	Beschäftigte 2013	Langzeitreserven	Einwohner 2014	Beschäftigte 2013	Langzeitreserven	Wachstumsrate	Einwohner 2030	Beschäftigte 2030	Wachstumsrate	Einwohner 2030	Beschäftigte 2030	Auslastung
Wohnzonen	5170	171	177	11	0	30	218	218	4%	184	11	4%	195	11	90%
Mischzonen	0	350	2	0	2	0	4	4	4%	2	0	4%	2	0	47%
Zentrumszonen	1568	83	142	14	0	19	176	176	4%	148	15	4%	163	15	93%
<b>Total</b>	<b>6738</b>		<b>321</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>49</b>	<b>388</b>	<b>388</b>		<b>334</b>	<b>26</b>		<b>360</b>	<b>26</b>	<b>90.5%</b>

Flächenstatistik

	Zustand ALT														Rzu			
	W2	SPU	WU	WG3	K	GE	TZ	OE	FZ	HA	VF	VFab	L	Wa		FZaB	Ge	GR
19'842'631	23'379	16'884	0	3'179	14'474	2'271	32'830	8'516	0	0	0	73'915	5'500'336	7'568'603	5'052	3'496'893	0	3'096'300
20317	17'762					2'555												
W2	0																	
SPU	0																	
WU	16'884	0																
WG3	3'177			3'171	6													
K	17507			8	14'386	3'085					28			0				
GE	1841				1'841													
TZ	22'656					22'656												
OE	8'516						8'516											
FZ	5693	231				933			0		6				4'220			303
HA	3167					1'386												1781
VF	28562	3				763					0	27'280						
VFab	44861				82	430						43'206	4	5				1'651
L	563'1242	5'378				1'452						570'531'1395	130'389			806		181'251
Wa	7518076	5										1'174	72'343	7'406'954		652		36'948
FZaB	827														827			
Ge	3495519												9	277	171	5'3'494'660		398
GR	10340												36	16		89		10'199
RZu	301'3448											1'643	116'281	31'068		686		2'863'770
19'842'631																		

Auszonungen WMZ	5'383	Einzonung WMZ	0
Umzonung WMZ->üBZ	231	Umzonung üBZ->WMZ	5'640
Rückgang WMZ	5'614	Zuwachs WMZ	5'640
Diff.: -26		bei BZ-Auslastung <100% muss Differenz 0 sein	

Ende des Dokuments