



Gemeinde Wassen

Gesamtrevision Nutzungsplanung Schlussbericht

Bericht nach Art. 47 RPV

Altdorf, 10. Juli 2019

Stephan Furrer

stephan.furrer@achtgradost.ch

Nicole Schaffner

nicole.schaffner@achtgradost.ch

Acht Grad Ost AG

achtgradost.ch

Hauptsitz Schlieren

Wagistrasse 6, 8952 Schlieren
T +41 43 500 44 00
schlieren@achtgradost.ch

Niederlassung Kloten

Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten
T +41 43 500 44 00
kloten@achtgradost.ch

Niederlassung Altdorf

Neuland 11, 6460 Altdorf
T +41 43 500 43 00
altdorf@achtgradost.ch

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage, übergeordnete Gesetze und Planungen	1
1.2	Organisation und Terminplan	2
1.3	Kantonale Vorprüfung	3
1.4	Öffentliche Auflage	4
1.5	Gemeindeversammlung	4
2	Bauzonenauslastung	5
3	Änderungen Nutzungsplanung	6
3.1	Kernzone K1	6
3.2	Kernzone K2 (Dorfzone)	7
3.3	Wohnzone	7
3.4	Wohn- und Gewerbezone	9
3.5	Gewerbezone	9
3.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
3.7	Freihaltezone	14
3.8	Verkehrsfläche	14
3.9	Weilerzone	14
3.10	Reservezone	17
3.11	Deponiezone	17
3.12	Abbauzone mit überlagerter Deponiezone	18
3.13	Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten	19
3.14	Schutzgebiete und -objekte	20
3.15	Gefahrenzone	20
3.16	Gewässerraumzone	20
3.17	Lärmempfindlichkeitsstufen	20
3.18	Statische Waldgrenze	20
4	Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)	21
4.1	Rahmenbedingungen und Grundsätze	21
4.2	Änderungen der Bau- und Zonenordnung	21

Versionskontrolle

Version	Datum	Autor(en)	Änderungen
1.0	18. Juli 2018	Nicole Schaffner	Kantonale Vorprüfung
2.0	21. November 2018	Nicole Schaffner	Planaufgabe
3.0	30. Mai 2019	Nicole Schaffner	Gemeindeversammlung
4.0	10. Juli 2019	Nicole Schaffner	Genehmigung

Abkürzungen

Abkürzung	Definition
AFJ	Amt für Forst und Jagd Kanton Uri
AfU	Amt für Umweltschutz
ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Uri
BZO	Bau- und Zonenordnung
eBZO	Neue Bau- und Zonenordnung
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 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 RPBG ist, muss bei der Revision der Bauordnung berücksichtigt werden. Da die Arbeiten zur Nutzungsplanung trotz Fristverlängerung erst im 2019 abgeschlossen werden, hat die Gemeinde Wassen eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet erlassen.

Im Weiteren wurden der kantonale Richtplan sowie das PBG an das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes angepasst. Die Änderungen des kantonalen Richtplans wurden am 31. August 2016 durch den Landrat genehmigt und die Änderung zum Planungs- und Baugesetz zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet. Die Änderung zum Planungs- und Baugesetz wurde am 21. Mai 2017 durch das Stimmvolk angenommen. Die bundesrätliche Genehmigung des kantonalen Richtplanes erfolgte am 24. Mai 2017.

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 Wassen wurde vom Regierungsrat am 8. Mai 2001 genehmigt.

Gemäss Art. 21 RPG müssen Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Aufgrund der Änderungen in den übergeordneten Gesetzen sowie aufgrund des Zeitpunktes der letzten Gesamtrevision muss die Gemeinde Wassen 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 Nutzungsplan Siedlung (Massstab 1:2'500), einem Nutzungsplan Landschaft (Massstab 1:11'000) sowie der Bau- und Zonenordnung, welche die Zonenbestimmungen sowie die Ausführungsregelungen zum kantonalen Planungs- und Baugesetz definiert. Die Nutzungsplanung soll für etwa 10 bis 15 Jahre ihre Gültigkeit haben.

1.1.4 Siedlungsleitbild Wassen

Als kommunaler Richtplan definiert das Siedlungsleitbild der Gemeinde Wassen die Rahmenbedingungen für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung. Folgende Strategien sind dabei zu berücksichtigen:

- Position als Wohngemeinde stärken
- Moderate Bevölkerungsentwicklung anstreben
- Bestehende Infrastrukturen erhalten
- Anbindung Meiental an Reusstal stärken
- Sanfter Tourismus fördern

1.2 Organisation und Terminplan

1.2.1 Organisation

Folgende Personen waren an der Erarbeitung der Nutzungsplanung massgeblich beteiligt:

Person	Funktion
Kristin T. Schnider	Gemeindepräsidentin (bis 31. Dezember 2018)
Verena Walker-Epp	Gemeinderätin, Landrätin (bis 31. Dezember 2018)
Beat Baumann-Noguera	Gemeindevizepräsident (ab 1. Januar 2019)
Pirmin Scheuber	Vertreter Amt für Raumentwicklung (ARE), Kanton Uri
Stephan Furrer	Acht Grad Ost AG, Abteilungsleiter
Nicole Schaffner	Acht Grad Ost AG, Ortsplanerin

1.2.2 Terminplan

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

Arbeitsschritt	Termin
Zusammenstellung Grundlagen, Entwurf Nutzungsplanung und Bauordnung	Aug. 2017 - Juli 2018
Gespräche / Information Grundeigentümer zum Entwurf Nutzungsplanung	Jan. 2018 - April 2018
Kantonale Vorprüfung	31. Juli 2018 - 3. Okt. 2018
Bereinigung aufgrund kantonaler Vorprüfung	Okt. 2018 - Nov. 2018
Öffentliche Auflage	30. Nov. - 30. Dez. 2018
Behandlung Einsprachen	Feb. 2019 - Mai 2019
Bereinigung aufgrund Einsprachen	Mai 2019 - Juni 2019
Beschluss Gemeindeversammlung Genehmigung Regierungsrat	7. Juni 2019

1.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 31. Juli 2018 reichte die Gemeinde Wassen die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung ein. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Uri stellte der Gemeinde Wassen den Vorprüfungsbericht am 3. Oktober 2018 zu. Die Vorprüfungsberichte beinhalten zwei unterschiedliche Arten von Rückmeldungen:

Genehmigungsvorbehalte

Diese Rückmeldungen müssen hinsichtlich der Genehmigung durch den Regierungsrat zwingend angepasst werden.

Hinweise, Empfehlungen, Anforderungen an die Umsetzung

Diese Rückmeldungen sind zu prüfen, die Anpassung der Nutzungsplanung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Die Genehmigungsvorbehalte wurden gesamthaft und die anderen Rückmeldungen wurden grossmehrheitlich in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernommen.

1.4 Öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wassen lag ab dem 30. November 2018 während 30 Tagen öffentlich auf. Mit Ablauf des öffentlichen Auflageverfahrens sind beim Gemeinderat 26 Einsprachen eingegangen, von welchen 15 Einsprachen gütlich erledigt werden konnten. Die Einsprachen derjenigen Einsprecher, welche ihre Einsprache nicht zurückgezogen haben, betreffen insbesondere die Themen Gewässerraum und Weilerzone.

Aufgrund der Einsprachen werden die Nutzungsplanung und die Bau- und Zonenordnung folgendermassen angepasst:

- Parzelle 299 wird nicht wie in der kantonalen Vorprüfung aus der Wohn- und Gewerbezone WG3 entlassen und der Landwirtschaftszone zugeteilt, sondern verbleibt in der Wohn- und Gewerbezone WG3.
- Die Abbauzone mit überlagerter Deponiezone Standel wird marginal an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Entsprechend wird die statische Waldgrenze nachgeführt.
- Bei denjenigen Gewässern, welche nicht auf der 1:25'000 Landeskarte dargestellt sind, wird kein Gewässerraum ausgeschieden. Zudem werden marginale Anpassungen vorgenommen.
- Die statische Waldgrenze entlang der Landwirtschaftszone wird an einigen Orten an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.
- Parzelle 580 wird im Sinne einer Arrondierung gesamthaft der Weilerzone zugeführt.
- In der Bau- und Zonenordnung wird der Artikel zur Weilerzone insofern angepasst, dass Neubauten, wenn sie zur Dauerbesiedlung des Tales dienen und dadurch eine Baulücke geschlossen wird oder die Voraussetzungen für Ausnahmen ausserhalb der Bauzone erfüllt sind, bewilligt werden können.

Im Weiteren werden in Absprache mit dem ARE neu nur noch die verbindlichen Planinhalte in den Nutzungsplänen Siedlung und Landschaft dargestellt.

Zudem muss Parzelle 66 nicht mehr zur Berechnung der Bauzonenauslastung herangezogen werden, da die Parzelle derzeit überbaut wird.

Zur langfristigen Sicherung der bestehenden Hotelbetriebe wird die Bau- und Zonenordnung ausserdem mit dem Artikel «Besondere Vorschriften für Hotelbauten», welcher die Zweckentfremdung von Hotelbetrieben regelt, ergänzt.

1.5 Gemeindeversammlung

Auf Antrag eines Stimmbürgers wurde über die Streichung des Artikels 16 «Besondere Vorschriften für Hotelbauten» der Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Dieser wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wassen angenommen und wird dementsprechend aus der Bau- und Zonenordnung entlassen.

Anschliessend haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wassen an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2019 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung angenommen.

2 Bauzonenauslastung

Gemäss Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Zudem sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Gemäss Berechnungen des ARE beträgt die Bauzonenauslastung der Gemeinde Wassen im Jahr 2030 rund 86%. Daher ist die Gemeinde Wassen gezwungen, Auszonungen vorzunehmen. Daten aus dem Raum+ Uri ergeben Aufschluss darüber, welche Parzellen der Kanton als unüberbaut einstuft. Nach dieser Revision sollte die Bauzonenauslastung der Gemeinde mindestens 90% betragen.

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden als auch nach Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern hat sich die Gemeinde Wassen dazu entschlossen, diverse Flächen, welche sich seit mehr als 15 Jahren in der Bauzone befinden und bisher nicht überbaut worden sind, aus der Bauzone zu entlassen (siehe Kapitel 3).

Es wird davon ausgegangen, dass für diese Auszonungen / Umzonungen vom Kanton vermutlich keine Entschädigungen geleistet werden, da diese Flächen seit mehr als 15 Jahren eingezont, aber nicht überbaut worden sind und keine weitergehenden Planungen (z.B. Quartiergestaltungsplan) vorliegen.

Der Aktualität halber sind künftig folgende Parzelle nicht mehr im Raum+ aufzuführen respektive nicht mehr für die Berechnung der Bauzonenkapazität zu verwenden:

Parzelle	Zone	Fläche	Begründung
990	Wohnzone W2	220 m ² von 2'124 m ²	Im Jahr 2015 wurde im südöstlichen Teil der Parzelle eine Halle gebaut. Aus diesem Grund kann derjenige Teil der Parzelle als überbaut eingestuft werden.
298	Wohn- und Gewerbezone WG3	2'682 m ² (ganze Parzelle)	Die Parzelle wird vom Eigentümer gesamthaft als Ablagerungs- bzw. Umschlagsplatz genutzt. Aus diesem Grund soll die gesamte Parzelle neu in eine reine Gewerbezone umgezont werden (siehe Kapitel 3.5).
66	Kernzone 2	585 m ² (ganze Parzelle)	Die Parzelle wird derzeit überbaut und kann deshalb bereits als überbaut eingestuft werden.

Aufgrund der aktuellen Bauzonenauslastung von rund 86% 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.

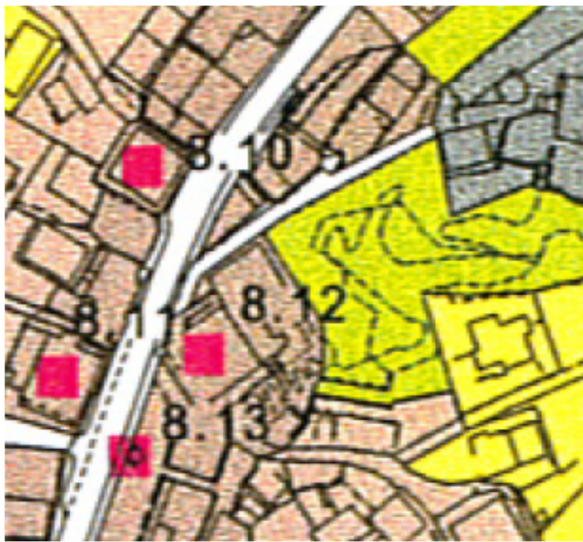
3 Änderungen Nutzungsplanung

3.1 Kernzone K1

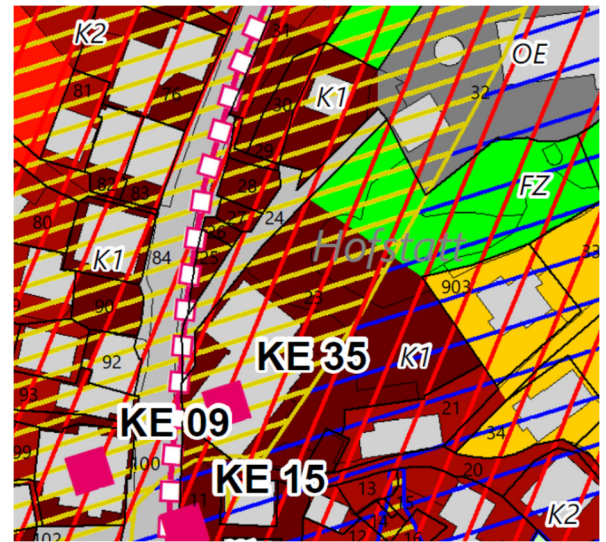
Mittels Schreiben vom 12. Dezember 2016 stellte der Stiftungsrat des Betagten- und Pflegeheims Oberes Reusstal das Gesuch, einen Teil der Parzelle 23 in die Kernzone K1 einzuzonen, um den betrieblich notwendigen Anbau für die Erfüllung der Brandschutzvorgaben realisieren zu können. Aus diesem Grund werden neu 1'139 m² von der Freihaltezone in die Kernzone K1 eingezont.

Die geplante Einzonung verbessert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und unterliegt aufgrund des Planungs- und Baugesetzes voraussichtlich der Mehrwertabgabe, welche zum Zeitpunkt der Bebauung des Grundstücks fällig wird.

Zustand ALT



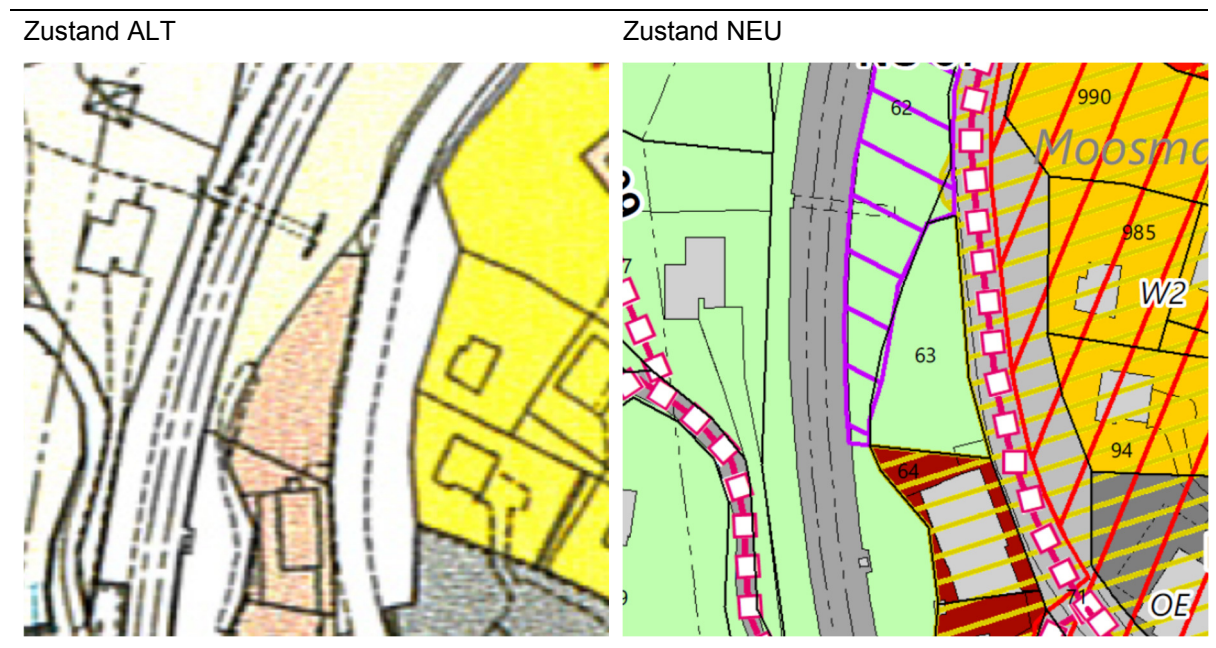
Zustand NEU



3.2 Kernzone K2 (Dorfzone)

Parzelle 63 (675 m²) wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie der schwierigen Bebaubarkeit von der Kernzone K2 in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Es wird davon ausgegangen, dass für diese Umzonung vom Kanton keine Entschädigung geleistet wird, da diese Fläche seit mehr als 15 Jahren eingezont, aber nicht überbaut worden ist.



3.3 Wohnzone

- Parzelle 309 und 958

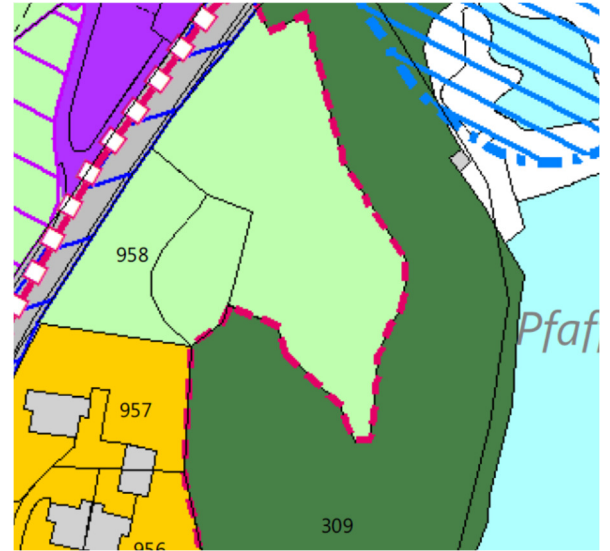
Der in der Bauzone liegende Teil der Parzelle 309 (912 m²) sowie die gesamte Parzelle 958 (1'066 m²) werden aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der schwierigen Erschliessungssituation von Parzelle 958 aus der Wohnzone W2 entlassen und der Landwirtschaftszone zugeschlagen. Im Sinne einer Arrondierung wird zusätzlich derjenige Teil der Parzelle 309 (1'281 m²), welcher in der Reservezone liegt, ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass für die Umzonung von Parzelle 958 vom Kanton keine Entschädigung geleistet wird, da diese Fläche seit mehr als 15 Jahren eingezont, aber nicht überbaut worden ist. Hingegen ist es möglich, dass für die Umzonung der Parzelle 309, auf welcher bis etwa im Jahr 2000 ein Gebäude stand, eine Entschädigung durch den Kanton gezahlt wird.

Zustand ALT



Zustand NEU

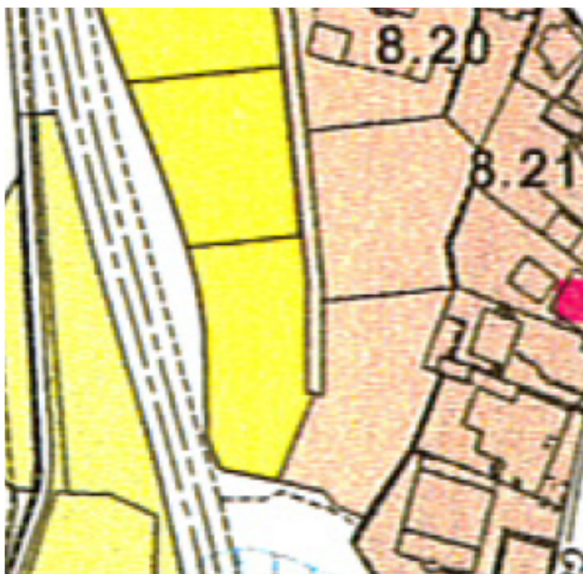


- Parzelle 142 und 144 inkl. Strassenparzelle 143

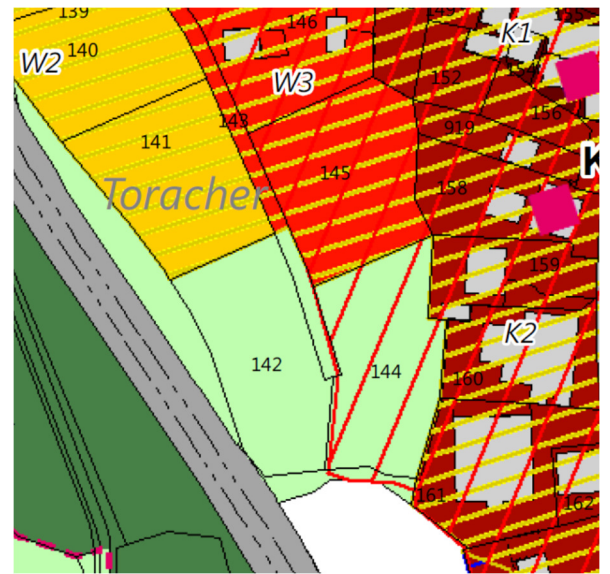
Parzelle 142 und 144 mit einer Fläche von 2'158 m² sowie ein Teil der Strassenparzelle (Parzelle 143; 118 m²) werden aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie auf Wunsch (bzw. mit Einverständnis) der Grundeigentümer aus der Wohnzone W2 respektive Wohnzone W3 entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass für diese Umzonungen vom Kanton keine Entschädigung geleistet wird, da diese Flächen seit mehr als 15 Jahren eingezont, aber nicht überbaut worden ist.

Zustand ALT



Zustand NEU



- Parzelle 75 und 990

Die Zonengrenze zwischen den Wohnzonen W2 und W3 entspricht nicht der Parzellengrenze und wird deshalb im Sinne einer Arrondierung an die Parzellengrenze angepasst.

Die Umzonung ist kleiner als 50 m² und deshalb nicht mehrwertabgabepflichtig.

3.4 Wohn- und Gewerbezone

- Parzelle 881

Die Zonengrenze zwischen den Parzellen 881 und 882 entspricht nicht der Parzellengrenze. Im Sinne einer Arrondierung wird deshalb die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.

Die Einzonung ist kleiner als 50 m² und deshalb nicht mehrwertabgabepflichtig.

- Parzelle 994

Aufgrund einer Grenzbereinigung zwischen den Parzellen 288 und 994 stimmt die Zonengrenze nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Sinne eines Transfers wird deshalb die Bauzonenfläche auf der Parzelle 288 neu der Parzelle 994 zugewiesen.

Die Einzonung ist kleiner als 50 m² und deshalb nicht mehrwertabgabepflichtig.

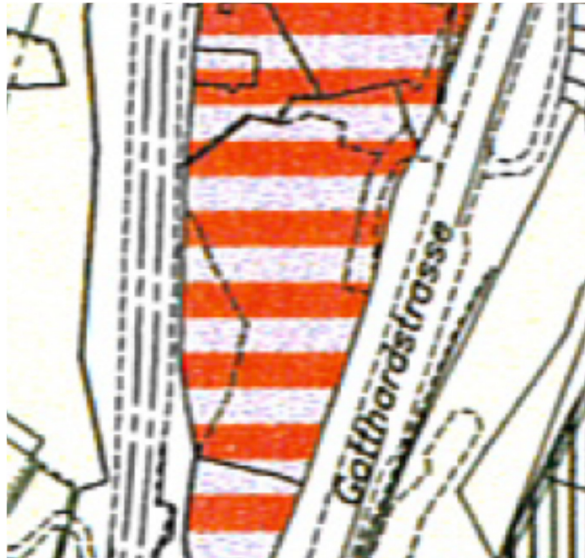
3.5 Gewerbezone

- Parzelle 298

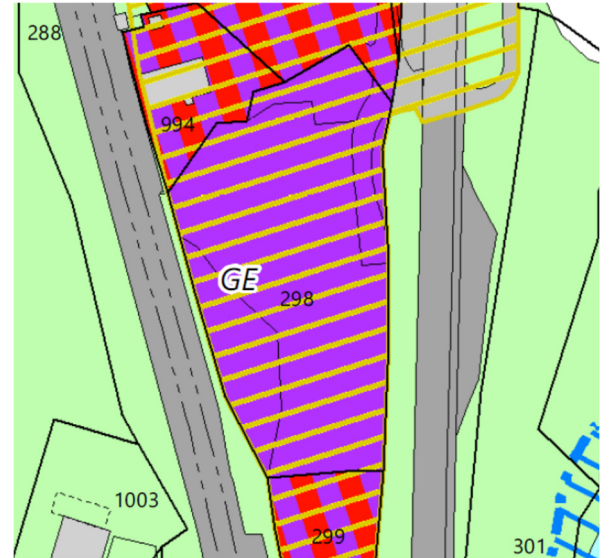
Parzelle 298, welche gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung in der Wohn- und Gewerbezone WG3 liegt, wird vom Eigentümer zurzeit gesamthaft als Ablagerungs- bzw. Umschlagsplatz genutzt. Ein Gebäude mit mehreren Wohnungen ist deshalb auch in Zukunft nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund soll die gesamte Parzelle (2'682 m²) neu in eine reine Gewerbezone umgezont werden.

Die geplante Umzonung verbessert die Nutzungsmöglichkeiten nicht und unterliegt deshalb nach der Genehmigung durch den Regierungsrat voraussichtlich nicht der Mehrwertabgabe.

Zustand ALT



Zustand NEU



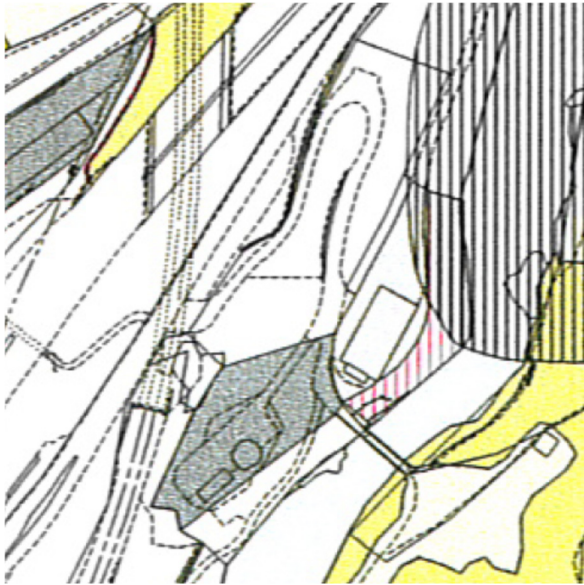
- Parzelle 257 und 258

Auf Parzelle 257 steht heute die Abwasserreinigungsanlage (ARA) der Gemeinde Wassen. Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates der Abwasser Uri AG vom Herbst 2015 ist es vorgesehen, dass diese im Jahr 2019 / 2020 zurückgebaut werden soll, da die Abwässer des Urserentals sowie des Urner Oberlandes künftig zur ARA Altdorf abgeleitet werden sollen. Aus diesem Grund sowie der Tatsache, dass der Eigentümer der Nachbarsparzelle 258 weitere Parkplätze benötigt, soll ein Teil (796 m²) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Gewerbezone zugewiesen werden. Zusätzlich wird die Zone für öffentliche Zwecke entsprechend der Bodenbedeckung marginal angepasst (63 m²).

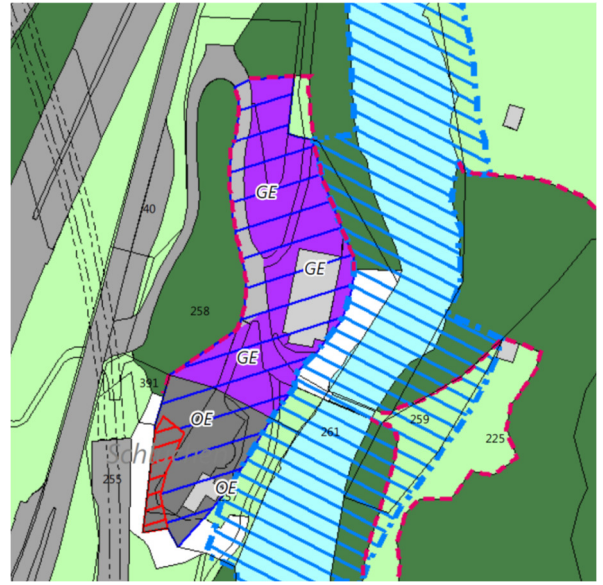
Im Weiteren wird im Sinne einer Arrondierung die Fläche der Gewerbezone entsprechend der aktuellen Nutzung um ca. 590 m² erweitert, damit eine zonenkonforme Nutzung erreicht werden kann.

Die geplante Einzonung und allenfalls die Umzonung in die Gewerbezone verbessern die Nutzungsmöglichkeiten und unterliegen deshalb nach der Genehmigung durch den Regierungsrat voraussichtlich der Mehrwertabgabe.

Zustand ALT



Zustand NEU



- Parzelle 236

Da der Bedarf der Gewerbezone im Gebiet Schöni nicht vorhanden ist, wird der in der Bauzone liegende Teil der Parzelle (4'628 m²) mit Einverständnis des Grundeigentümers ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Zustand ALT



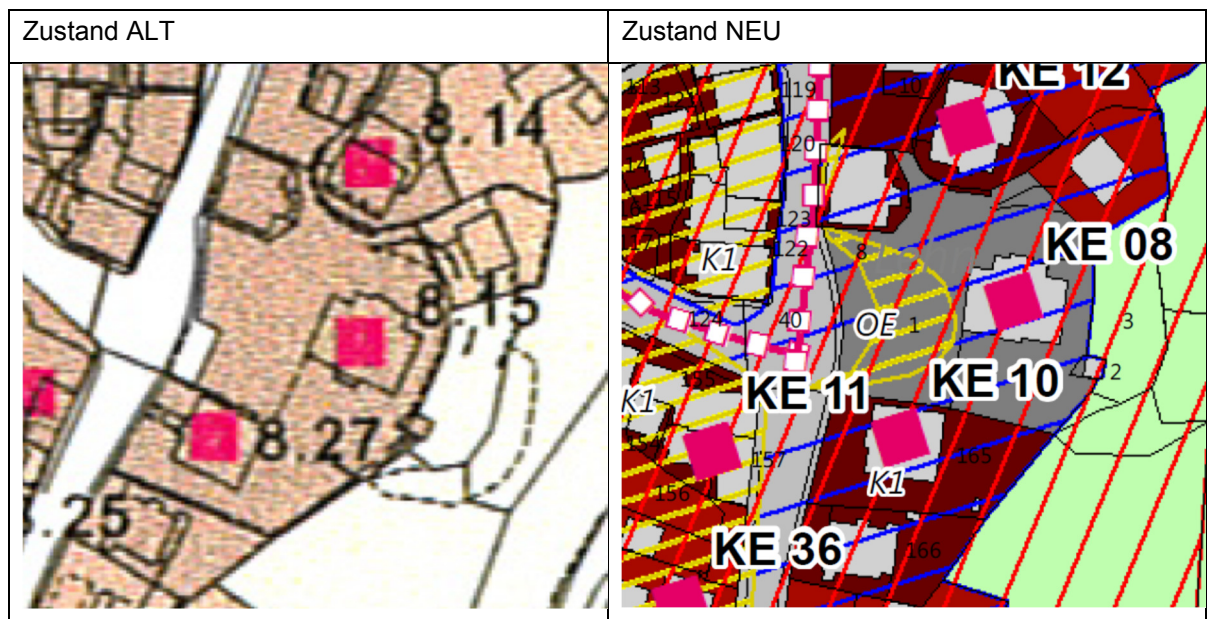
Zustand NEU



3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Parzelle 1 und 2

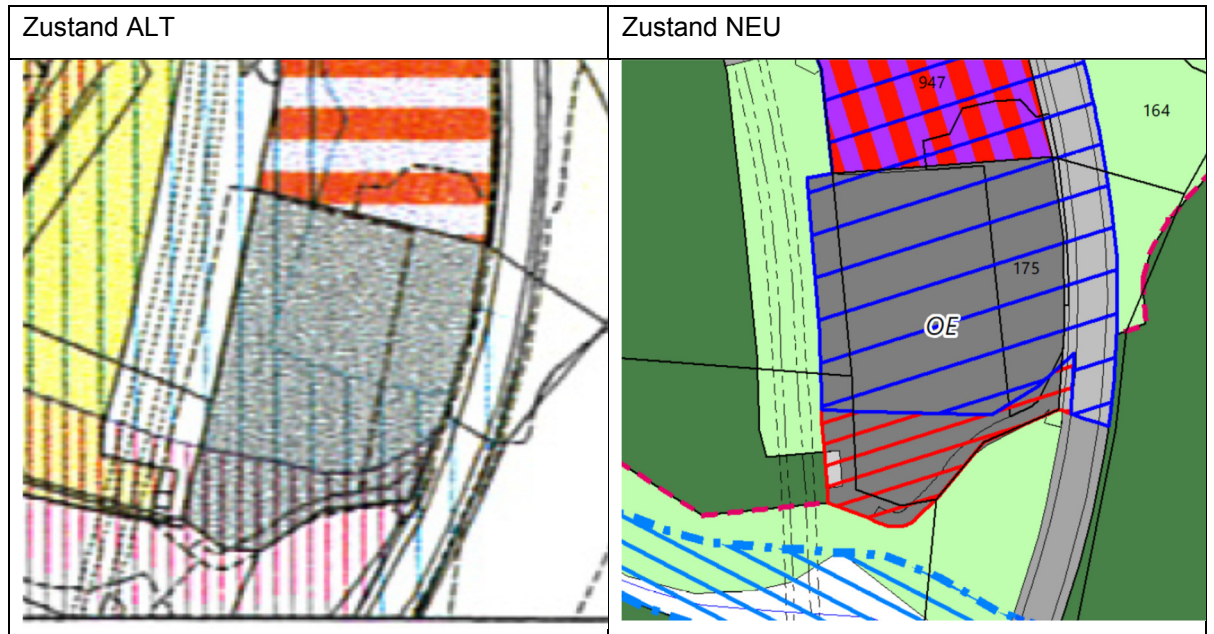
Auf Parzelle 1, welche zurzeit der Kernzone bzw. der Reservezone zugewiesen ist, befindet sich das Schulhaus mit dem Schulhausplatz, welcher hauptsächlich als Parkplatz verwendet wird. Neu soll diese Parzelle als auch die benachbarte Parzelle (Nr. 2) mit der Trafostation der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden, da dies der bestehenden Nutzung eher entspricht.



- Parzelle 68 (teilweise), 174 (teilweise) und 175

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist heute auf die Parzelle 175 beschränkt. Dies entspricht jedoch nicht der tatsächlich beanspruchten Fläche. Im Sinne einer Arrondierung werden deshalb die zum Sportplatz gehörenden Flächen der Parzellen 68 und 174 von der Reservezone der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Da die Parzellen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.



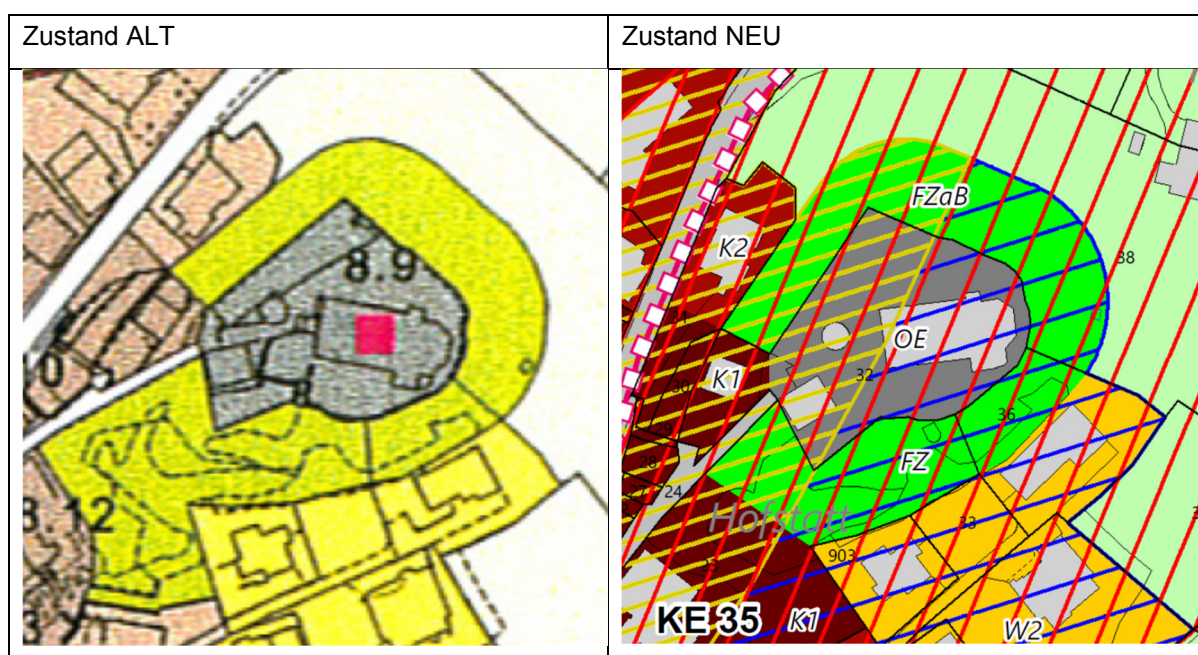
- Parzelle 96

Die Zonengrenze zwischen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone (Parzelle 71) entspricht nicht der Parzellengrenze und wird deshalb im Sinne einer Arrondierung an die Parzellengrenze angepasst.

Da die Parzelle der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

3.7 Freihaltezone

Wegen des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet werden gemäss Geodatenmodell des Kantons Uri neu Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden. In der Gemeinde Wassen wird neu ein Teil der Freihaltezone ausserhalb der Bauzone rund um die Kirche der Freihaltezone innerhalb der Bauzone zugewiesen.



3.8 Verkehrsfläche

Neu werden wegen des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Geodatenmodell des Kantons Uri Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes bezeichnet. Land- oder forstwirtschaftliche Erschliessungen ohne Sammelfunktion sind wie bis anhin der Landwirtschaftszone bzw. dem Wald zugewiesen.

Die Ausscheidung der Verkehrsflächen erfolgt grundsätzlich gemäss Arbeitshilfe des ARE vom 31. August 2016.

3.9 Weilerzone

Gemäss kantonalem Richtplan sind Weilerzonen in ihrer Ausdehnung auf das bereits überbaute Gebiet zu beschränken, da zusätzliche Neubauten grundsätzlich nicht möglich sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die der Dauerbesiedelung des Tales dienen und dadurch eine Baulücke geschlossen wird oder die Voraussetzungen für Ausnahmen ausserhalb der Bauzone erfüllt sind.

Aus diesem Grund werden folgende Flächen von der Weilerzone im Meindörfli und in Färnigen neu der Landwirtschaftszone zugeführt:

- Parzelle 603

Derjenige Teil der Parzelle, welcher in der Weilerzone liegt (2'337 m²), wird mit Einverständnis der Grundeigentümer neu der Landwirtschaftszone zugeführt.

- Parzelle 617

Derjenige Teil der Parzelle, welcher in der Weilerzone liegt (1'556 m²), wird aufgrund der Gefahrensituation neu der Landwirtschaftszone zugeführt.

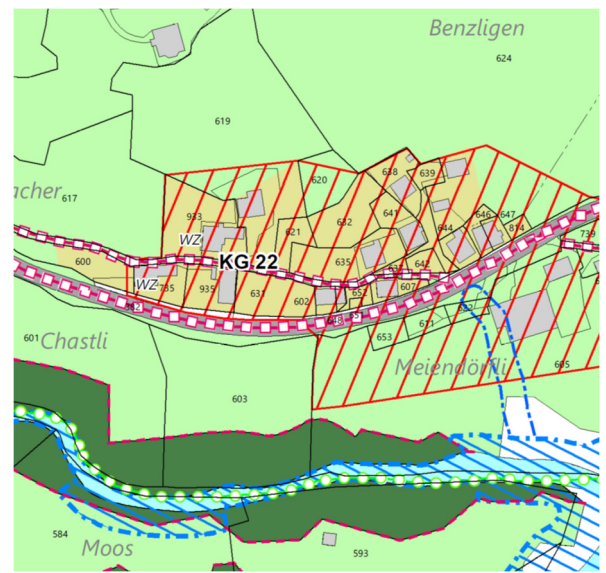
- Parzelle 620

Die Parzelle (468 m²) wird aufgrund der Erschliessungssituation neu gesamthaft der Landwirtschaftszone zugeführt.

Zustand ALT



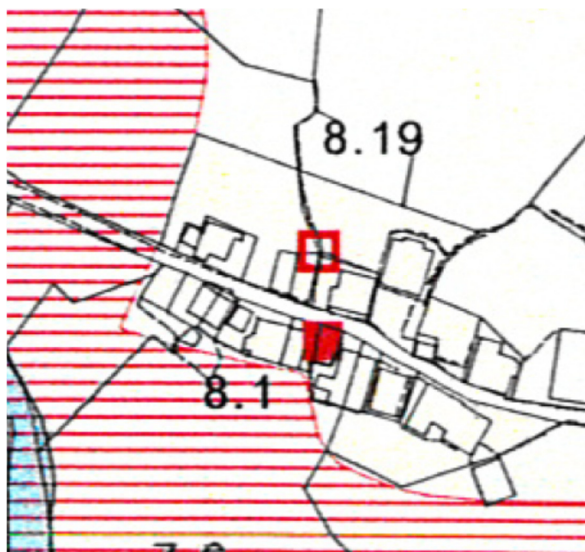
Zustand NEU



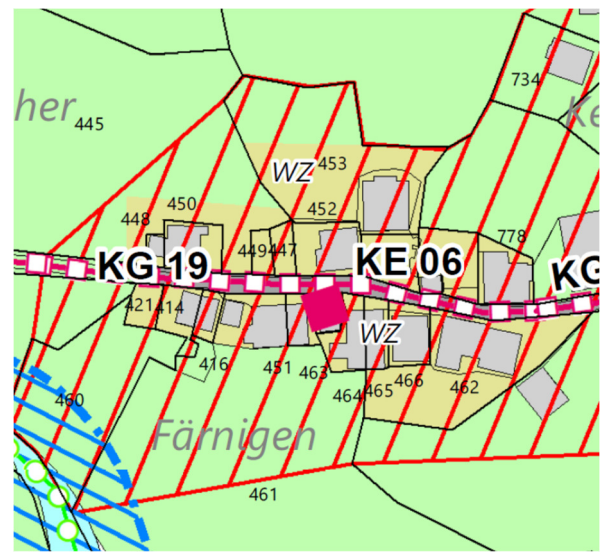
- Parzelle 445

Ein Teil der Parzelle (399 m²), welcher in der Weilerzone liegt, wird ausgezont und neu der Landwirtschaftszone zugeführt. Der restliche Teil der Parzelle verbleibt in der Weilerzone, damit eine massvolle Entwicklung realisiert werden kann.

Zustand ALT



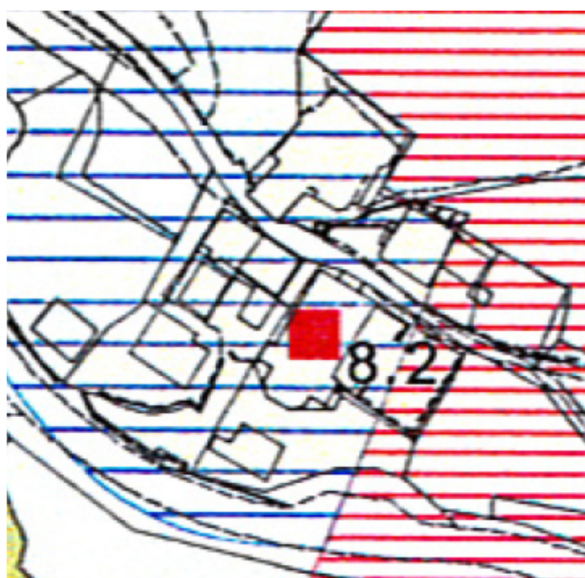
Zustand NEU



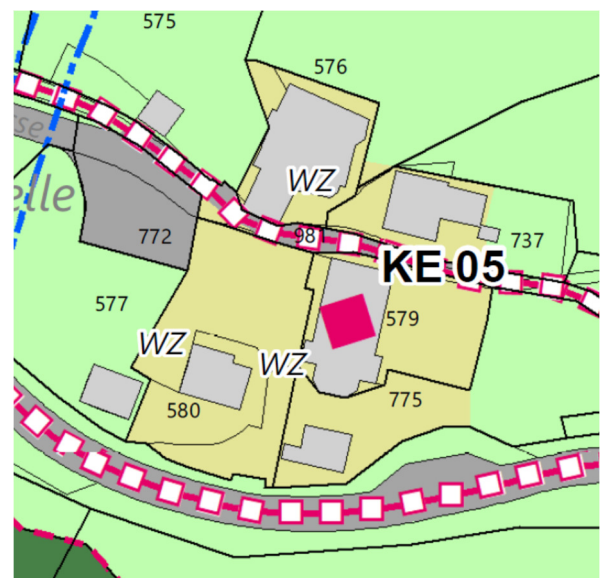
- Parzelle 580

Im Sinne einer Arrondierung (74 m²) wird die Parzelle neu gesamthaft der Weilerzone zugeführt.

Zustand ALT



Zustand NEU



Zur massvollen Entwicklung des Meindörfli werden folgende Parzellen in der Weilerzone belassen:

- Parzelle 600

Derjenige Teil der Parzelle, welcher in der Weilerzone liegt, wird in dieser belassen, da der Grundeigentümer, welchem auch die Nachbarsparzelle gehört, in absehbarer Zeit das ganze Jahr über im Dörfli leben will. Aus diesem Grund benötigt er diese zusätzliche Fläche, damit eine massvolle Entwicklung realisiert werden kann (Garage und Nebenbaute).

- Parzelle 631

Die Parzelle wird in der Weilerzone belassen, da es aus raumplanerischer Sicht wenig Sinn macht, eine Parzelle, welche inmitten der Weilerzone liegt, der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

- Parzelle 632

Die Parzelle wird in der Weilerzone belassen, damit die Grundeigentümer, welchen auch die Nachbarsparzelle gehört, eine massvolle Entwicklung realisieren können.

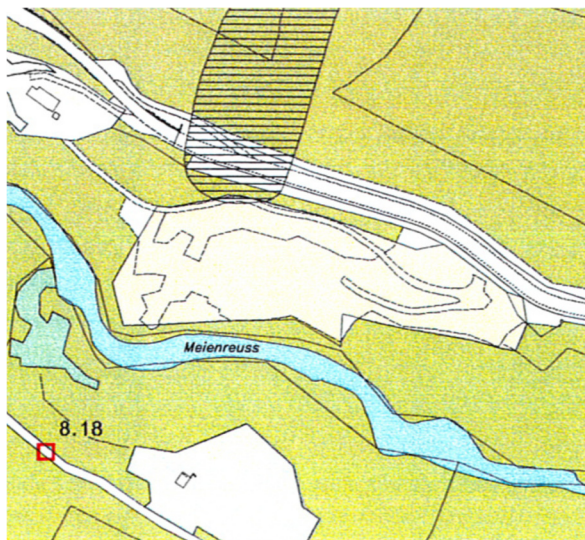
3.10 Reservezone

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 Verkehrsfläche zugeteilt.

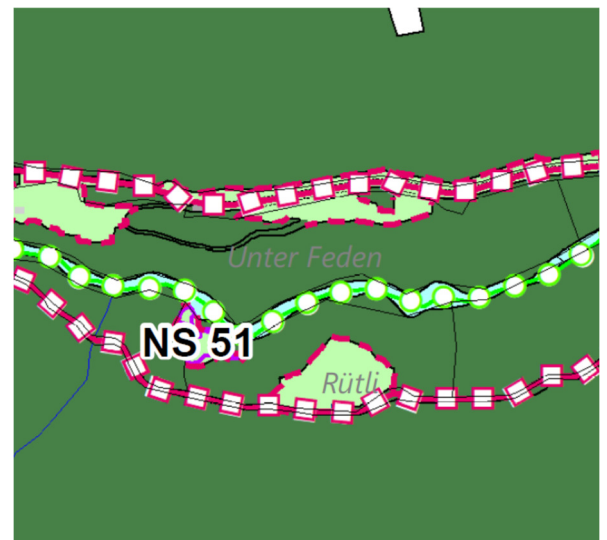
3.11 Deponiezone

Die Deponie Feden auf Parzelle 377 wurde bereits vor einiger Zeit rekultiviert. Aus diesem Grund wird die Deponiezone aufgehoben und gemäss Rekultivierungsprojekt vom 28. September 2012 der Landwirtschaftszone sowie dem Wald zugeteilt.

Zustand ALT



Zustand NEU



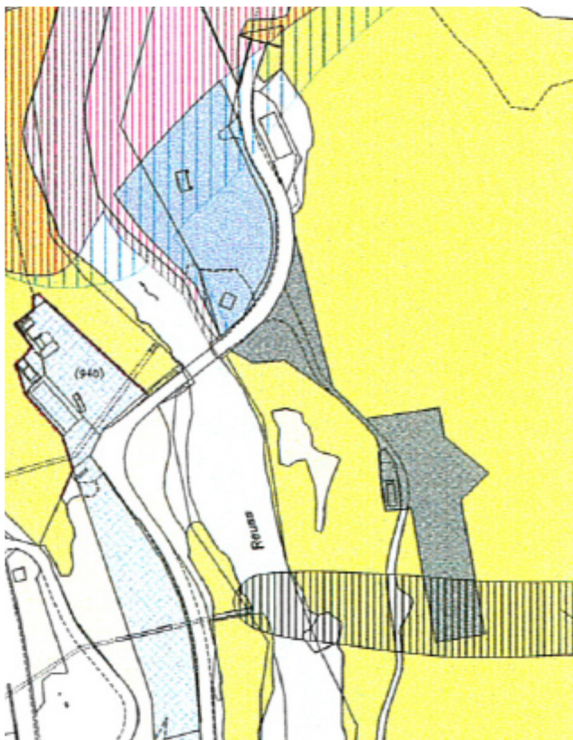
3.12 Abbauzone mit überlagerter Deponiezone

Im Gebiet Ständel (Parzelle 46) wurde aus betrieblichen Gründen eine Infrastrukturhalle am nördlichen Abbauperimeter realisiert. Da für das Gebäude Wald gerodet werden musste, wurde in Absprache mit dem AfU festgehalten, dass bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision das Gebäude künftig der Abbauzone mit überlagerter Deponiezone zugewiesen werden soll (ca. 940 m²). Als Kompensation werden dementsprechend an anderer Stelle 950 m² von der Abbauzone mit überlagerter Deponiezone neu dem Waldareal zugewiesen.

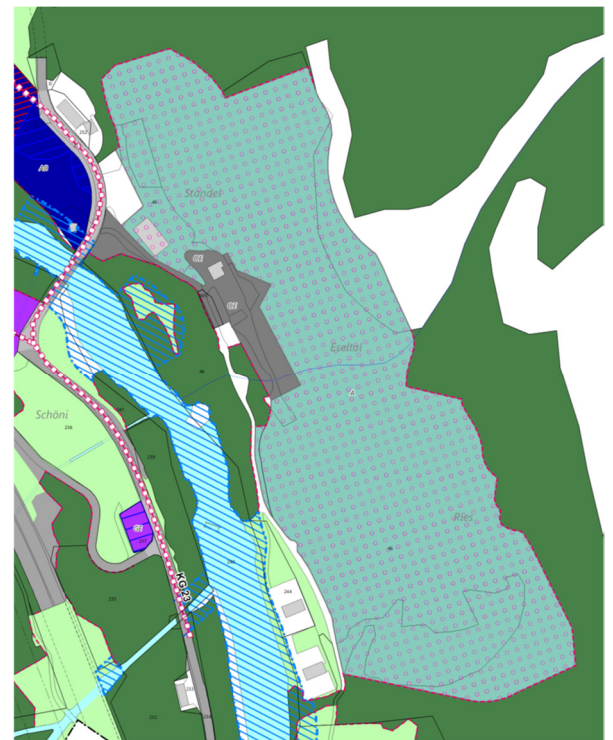
Im Weiteren werden 304 m² von der Abbauzone mit überlagerter Deponiezone neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, da nördlich des Jagdschiesstandes eine überdachte Sitzgelegenheit erstellt wurde.

Zusätzlich wird die Böschung der Zufahrtsstrasse zum Jagdschiesstand (ca. 135 m²) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Abbauzone mit überlagerter Deponiezone zugewiesen.

Zustand ALT



Zustand NEU



3.13 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten

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 „Gewerbeförderzone (Sonderzone Schöni)“ nicht mehr vorgesehen und wurde stattdessen der Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten zugeteilt, welche insbesondere für die Lagerung von Materialien und Holz bestimmt ist.

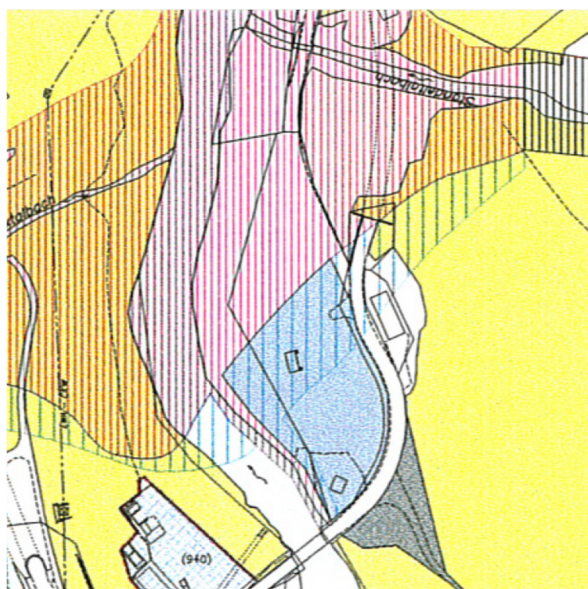
Grundeigentümer der Parzelle 250 ist der Kanton, welcher den nördlichen Teil der Parzelle vermietet hat.

Gegenwärtig wird der nördliche Teil der Parzelle 250 (3'749 m²) als Platz für die Wiederaufbereitung und Lagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial sowie von mineralischen Bauabfällen verwendet. Um die Nutzung in diesem Gebiet zu legalisieren, wird diese Fläche von der Reservezone neu ebenfalls der Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten zugewiesen.

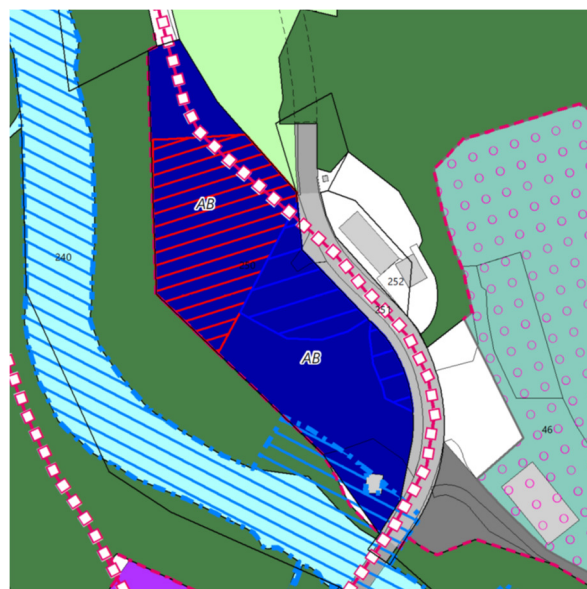
In der Bau- und Zonenordnung werden daher zusätzliche Bestimmungen erlassen, für welche Zwecke die erweiterte Zone, welche hauptsächlich innerhalb der roten Gefahrenzone liegt, genutzt werden darf und welche Auflagen dabei berücksichtigt werden müssen. Bauten und Anlagen sind dabei nur befristet und zweckgebunden zulässig, damit der Grundeigentümer, falls er den nördlichen Teil der Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt selber nutzen will, eine von Bauten und Anlagen freie Fläche vorfindet.

Im Sinne einer Bereinigung und mit Einverständnis des Grundeigentümers wird ausserdem die Böschung auf Parzelle 240 (1'168 m²), welche sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Gewerbeförderzone befindet, neu dem Waldareal zugeschrieben.

Zustand ALT



Zustand NEU



3.14 Schutzgebiete und -objekte

Natur- und Landschaftsschutzzonen 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 Natur- und Landschaftsschutzzonen, die Natur- und Kulturobjekte sowie Ortsbilder und historische Verkehrswege werden gemäss Empfehlungen des ARE vom 14. September 2017 respektive 26. April 2018, welche als Vorschlag für das kantonale Schutzinventar dienen, übernommen.

In der Bau- und Zonenordnung werden für die Schutzgebiete und -objekte entsprechende Bestimmungen erlassen. Die einzelnen Schutzgebiete und -objekte sind zudem in den Anhängen 4 - 7 aufgeführt.

3.15 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 Amts für Jagd und Forst (AFJ) des Kantons Uri. Im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens werden die Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet geringfügig an die Parzellen- bzw. Gebäudegrenzen angepasst.

Ein grosser Teil des Dorfes Wassen ist neu der Gefahrenzone blau zugeteilt, da die Staublawine häufig abgeht, jedoch nur eine schwache Intensität aufweist.

3.16 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 und in Absprache mit dem AfU. Der Gewässerraum ist in der Gemeinde Wassen gesamthaft als überlagerte Zone ausgeschieden und betrifft insbesondere die Reuss, die Meienreuss sowie zahlreiche kleinere Gewässer entlang der Talflanken, welche auf der 1:25'000 Landeskarte abgebildet sind.

3.17 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.

3.18 Statische Waldgrenze

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.

4 Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)

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 (RPBG). 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 neuen BZO nötig.
- Das geltende Recht der bisherigen Bau- und Zonenordnung soll möglichst beibehalten bleiben, soweit dies der kantonalrechtliche Rahmen erlaubt.
- Der Spielraum für Vereinfachungen soll im Rahmen der Vorgaben genutzt werden.

4.2 Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Überschrift	Artikel eBZO	Artikel gBZO	Artikel MBO	Bemerkungen
Zweck und Geltungsbereich	1	1	1	Keine materielle Änderung
Vorbehaltenes Recht	2	2	2	Keine materielle Änderung
Gemeindeversammlung	3	4	3	Keine materielle Änderung
Baubehörde	4	3	4ff.	Neu: Zusammenarbeit Baukommission Urner Oberland
Aufgaben	5	3	5	Keine materielle Änderung
Gemeinderat	6	-	-	Neu: sinnvoll, da GR als Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz für Baukommission ist.
Gliederung des Gemeindegebietes	7	-	6	Entspricht Art. 6 MBO
Bauzonen: Arten	8	63	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.

Kernzonen (K)	9	64	8	Die Dorfzone gibt es nach kant. Recht nicht mehr. Sie wird ersetzt durch die Kernzone. Zwingende Vorschrift nach Art. 22 PBG Nicht übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Abs. 4: Überschreitung Ausnützungsziffer mittels Gewerbebonus neu möglich • Abs. 7: Wird neu unter Art. 39 eBZO geregelt • Abs. 8: Wird neu unter Art. 76 eBZO geregelt
Wohnzonen (W)	10	65	9	Zwingende Vorschrift nach Art. 23 PBG. Nicht übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Abs. 4: Wird neu unter Art. 39 eBZO geregelt
Wohn- und Gewerbebezonen (WG)	11	65	10	Zwingende Vorschrift nach Art. 24 PBG Nicht übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Abs. 4: Wird neu unter Art. 39 eBZO geregelt
Gewerbebezonen (GE)	12	66	11	Abs. 1 und 2 sind zwingende Vorschriften nach Art. 25 PBG Nicht übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Abs. 2: Das zulässige Mass der Störung wird mittels Lärmempfindlichkeitsstufe definiert • Abs. 3 ist neu und enthält minimale Bauvorschriften
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	13	67	14	Abs. 1-3 entsprechen dem zwingenden PBG Abs. 4 ist neu und enthält minimale Bauvorschriften.
Freihaltezone (FZ)	14	71	16	Freihaltezone gehört nach Art. 21 PBG zwingend zur Bauzone. Ihr Inhalt ist zwingend vorgegeben durch Art. 30 PBG.
Verkehrsflächen (VF)	15	-	18	Zwingende Vorschrift nach Art. 32 PBG
Nichtbauzonen: Arten	16	-	20	Zwingende Vorschrift nach Art. 21 PBG
Weilerzonen (WZ)	17	70	17	Teilweise Übernahme von Art.70 Abs. 3 und 4 gBZO, welche Neubauten unter gewissen Umständen zulässt.
Landwirtschaftszonen (L)	18	72	21	Das Bundesrecht (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) bestimmt die Landwirtschaftszone und deren Nutzung abschliessend.

Reservezonen (RZ)	19	73	22	Das Übrige Gemeindegebiet gibt es nach kant. Recht nicht mehr. Es wird ersetzt durch die Reservezone. Zwingende Vorschrift nach Art. 34 PBG Nicht übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Abs. 3: Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone unterliegen Art. 24 RPB • Abs. 3 wird nicht übernommen, da dieser sinngemäss in Abs. 2 enthalten und durch übergeordnetes Recht geregelt ist
Weitere Zonen: Arten	20	74ff.	23	Entspricht Art. 35ff. PBG und Art. 23 MBO
Schutzzonen	21	-	24	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. Abs. 3 ist neu. Er dient der Information.
a) Grundsatz				
b) Lokale Naturschutzzonen	22	74	25	Entspricht Art. 25 MBO
c) Lokale Landschaftsschutz- zonen	23	75	26	Entspricht Art. 26 MBO
d) Lokale Einzelobjekte	24	77	-	Die Natur- und Kulturobjekte können nicht mit dem Nutzungsplan geschützt werden. Erforderlich ist in jedem Fall eine Schutzverfügung des Gemeinderates. Das ergibt sich zwingend aus Art. 11 ² des kant. Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHSG; RB 10.5101).
e) Ortsbildschutzzone	25	-	-	Da im Nutzungsplan Ortsbilder bezeichnet werden, ist eine entsprechende Bestimmung notwendig.
Historische Verkehrswege	26	-	-	Da im Nutzungsplan historische Verkehrswege bezeichnet werden, ist eine entsprechende Bestimmung notwendig.
Deponiezonen	27	68	28	Entspricht Art. 28 MBO
Abbauzonen	28	-	29	Entspricht Art. 29 MBO
Zonen für besondere Anlagen und Betriebsstätten	29	69	30	Ehemals Sonderzone Schöni SZ Keine materielle Änderung
Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht	30	78/79	31	Zwingende Vorschrift nach Art. 39 PBG
Gefahrenzonen (GZ)	31	76	32	Zwingende Vorschrift nach Art. 40 PBG
Gewässerraumzone (GR)	32	-	33	Es gilt das zwingende Bundesrecht bzw. das RPBG. Es genügt, darauf zu verweisen.
Empfindlichkeitsstufen: Zuordnung	33	-	34	Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) ergibt sich aus Art. 43 LSV; sie ist in der BZO nicht zu wiederholen. Neu: Die massgebenden ES sind im Anhang 1 aufgeführt.

Weitere Planungsinstrumente und die Erschliessung: Hinweis auf das PBG	34	-	35	Es genügt, darauf zu verweisen.
Kantonale Bauvorschriften: Hinweis auf das PBG	35	-	36	Das PBG enthält zahlreiche zwingende Bauvorschriften, die die BZO entlasten. Es sind dies: <ul style="list-style-type: none"> • Baureife (Art. 78) • Sicherheit und Gesundheit (Art. 79) • Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen (Art. 80) • Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 81) • Anforderungen an den Energieverbrauch (Art. 82) • Verkehrssicherheit (Art. 83) • Spielplätze (Art. 84) • Abstellplätze (Art. 85) • Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben (Art. 86) • Schutz vor Naturgefahren (Art. 87) • Immissionsschutz (Art. 88) • Duldung öffentlicher Einrichtungen (Art. 90)
Grenz- und Gebäudeabstand	36	24/32ff.	37	Entspricht Art. 37 MBO Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich zwingend nach RPBG Anhang Ziff.7.1 Art. 14ff. RPBG enthalten verbindliche Bestimmungen zum Gebäudeabstand. Es sind dies: <ul style="list-style-type: none"> • Begriff (Art. 14) • Abstand zu bestehenden Bauten (Art. 15) • Brandschutznormen (Art. 17) • Aussendämmung (Art. 19)
Abstandsvorschriften	37	29ff.	38	Verweist auf die zwingenden Bestimmungen des PBG: <ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen an Fliessgewässern (Art. 91) • Bauten und Anlagen an öff. Verkehrsflächen (Art. 92) • Bauten und Anlagen am Wald (Art. 93) • Bauten und Anlagen am See (Art. 94)
aubegriffe und Messweisen	38	-	39	Im Anhang zum RPBG sind die Baubegriffe verbindlich festgelegt. Darauf wird verwiesen. Hingegen ist es Sache der BZO, die zulässigen Masse zu bestimmen. Während die gBZO diese (teilweise) in verschiedenen Bestimmungen vorgibt, werden sie neu im Anhang eingebaut.
Stand der Technik	39	-	40	Entspricht Art. 40 MBO

Geschosszahl, Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe	40	-	41	Neu: Verweis auf Anhang
Dachaufbauten	41	64	42	Entspricht Art. 42 MBO
Minimale Baumasse und Einrichtungen	42	-	43	Entspricht Art. 43 MBO
Kleinbauten, Kleinstbauten	43	-	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.2.2
Anbauten	44	-	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.2.3
Unterniveaubauten	45	28	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.2.5
Vorspringende Gebäudeteile	46	-	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.3.4
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	47	-	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.5.1 und 5.2
Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe	48	-	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.5.3 - 5.5
Untergeschoss	49	-	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.6.2
Attikageschoss	50	-	-	Begriff und Art der Bemessung des Grenzabstands richten sich nach RPBG Anhang Ziff.6.4
Ausnutzungsziffer	51	40	44	Keine materielle Änderung
Anrechenbare Geschossfläche	52	41	45	Entspricht Abs. 1 gBZO Nicht übernommen: • Abs. 2: Wird in Art. 52 eBZO behandelt
Wohn- und Abstellräume	53	-	46	Entspricht Art. 46 MBO
Nicht anrechenbare Geschossflächen	54	41	47	Entspricht Abs. 2 gBZO
Ausnutzungsbonus	55	-	48	Entspricht Art. 48 MBO, ausser, dass dieser nicht nur entlang von Hauptverkehrssträngen angewendet werden kann.
Anrechenbare Grundstücksfläche	56	-	49	Entspricht Art. 49 MBO
Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss	57	42	50	Entspricht der möglichen Ergänzung von Art. 50 MBO. Zusätzlich wird mit Abs. 2 im Sinne der Gleichberechtigung festgelegt, dass dies auch für bereits bestehende Bauten gilt.
Ausnutzungstransport	58	45	51	Keine materielle Änderung
Zulässige Ausnutzungsziffer	59	44	52	Keine materielle Änderung
Ausnutzungspflicht	60	-	53	Entspricht dem zwingenden Art. 17 PBG
Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung Grundsatz	61	56	54	Zwingende Vorschrift nach Art. 81 PBG
Umgebungsgestaltung Grundsatz	62	-	55	Entspricht Art. 55 MBO

Abgrabungen und Aufschüttungen	63	-	56	Entspricht grundsätzlich Art. 56 MBO. Abs. 1: zusätzlich wird die max. Abgrabung definiert.
Entsorgungseinrichtungen	64	-	57	Entspricht Art. 57 MBO
Hindernisfreies Bauen	65	-	58	Zwingende Vorschrift nach Art. 80 PBG
Spielplätze	66	54	59	Zwingende Vorschrift nach Art. 84 PBG
Abstellplätze, a) Grundsatz	67	55	60	Zwingende Vorschrift nach Art. 85 PBG Zusätzlich werden mit Abs. 5 die Mindestvorschriften für die Berechnung vorgegeben.
b) bestehende Bauten und Anlagen	68	-	61	Entspricht Art. 61 MBO
c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen	69	-	62	Entspricht Art. 62 MBO
d) Ersatzabgabe	70	-	63	Entspricht grundsätzlich Art. 63 MBO
Ausnahmen: Hinweis auf das PBG	71	-	64	Zwingende Vorschrift nach Art. 96ff. PBG
Baubewilligung: Hinweis auf das PBG	72	-	65	Entspricht Art. 65 MBO
Bewilligungspflicht	73	5ff.	66	Entspricht Art. 100 PBG Abs. 1 und Art. 66 MBO
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	74	-	67	Zwingende Vorschrift nach Art. 101 PBG
Meldepflicht	75	5	68	Zwingende Vorschrift nach Art. 101 PBG
Bewilligungsverfahren	76	13ff.	69	Entspricht Art. 69 MBO
Projektänderungen	77	-	70	Entspricht Art. 70 MBO
Formlose Anfrage	78	12	71	Entspricht Art. 71 MBO
Baukontrolle	79	82	72	Entspricht Art. 115 PBG und Art. 72 MBO
Rechtspflege	80	-	73	Zwingende Vorschrift nach Art. 122 PBG
Kosten und Gebühren	81	92ff.	74	Zwingende Vorschrift nach Art. 123 PBG Abs. 4 ist ergänzendes Gemeinderecht gestützt auf Art. 123 PBG.
Hängige Baugesuche	82	95	75	Zwingende Vorschrift nach Art. 125 PBG
Aufhebung bisherigen Rechts	83	-	76	Selbsterklärend
Genehmigung und Inkrafttreten	84	96	78	Entspricht Art. 78 MBO

Anhang

Bauzonenauslastung, Stand 10.07.2019

Ausgangslage ARE

Zonentyp	Fläche [m²]	BFBMassg.
Wohnzonen	10351	307
Mischzonen	9973	212
Zentrumszone	1260	119
Total	21583	

Zonentyp	Kapazität bebaute Flächen [Personen]				Kapazität total [Personen]	Wachstumsrate wohner 2030 häftigte 2030			Total	Auslastung
	wohner 2014	häftigte 2013	zeitreserven	unbebaute		Wachstumsrate	wohner 2030	häftigte 2030		
Wohnzonen	75	1	0	34	110	4%	78	1	79	72%
Mischzonen	45	16	0	47	108	4%	47	16	63	59%
Zentrumszone	186	112	0	11	309	4%	193	117	310	100%
Total	306	129	0	91	526		318	134	452	85.94%

Stand April 2016

Entwurf vom 10.07.2019

Zonentyp	Fläche [m²]	BFBMassg.
Wohnzonen	5995	307
Mischzonen	7356	212
Zentrumszone	1139	119
Total	14490	

Zonentyp	Kapazität bebaute Flächen [Personen]				Kapazität total [Personen]	Wachstumsrate wohner 2030 häftigte 2030			Total	Auslastung
	wohner 2014	häftigte 2013	zeitreserven	unbebaute		Wachstumsrate	wohner 2030	häftigte 2030		
Wohnzonen	75	1	0	20	95	4%	78	1	79	83%
Mischzonen	45	16	0	35	95	4%	47	16	63	66%
Zentrumszone	186	112	0	10	308	4%	193	117	310	101%
Total	306	129	0	64	499		318	134	452	90.69%

BFBMassg. = Bauzone pro Einwohner + Beschäftigte

Auszonung Wohnzone

Parz.	Fläche:
958	1066
309	912
142	1077
144	1081
990	220 wird im Raum+ nicht mehr berücksichtigt
Total	4356

Einzonung Mischzone

Parz.	Fläche:
Div.	65
Total	65

Auszonung Mischzone

Parz.	Fläche:
298	2682 wird im Raum+ nicht mehr berücksichtigt
Total	2682

Einzonung Zentrumszone

Parz.	Fläche:
23	1139 BPH
Total	1139

Auszonung Zentrumszone

Parz.	Fläche:
63	675
66	585 wird im Raum+ nicht mehr berücksichtigt
Total	1260

Flächenstatistik, Stand 10.07.2019

Zustand NEU		Zustand ALT																		
WZ	W3	WG3	K1	K2	GE	OE	FZ	VF	VFB	L	NSI	Wa	FzAB	WZ	D	A	AB	Ge	Rzu	
96877777	26330	26366	7298	22851	12428	24317	42147	20306	0	0	2634564	435664	17168393	4766	29315	26511	90662	7049	507706	75315364
W2	23302	23302	18																	
W3	9	9	6081																	34
WG3	20204	20204	20139	10559							31			1139						
K1	11698																			
K2	23842			23842																
GE	41710				37263	796														969
OE	21988			1969		18913														817
FZ	1625																			
VF	26318				8	54														25977
VFB	321546																			379
L	16495406	3055	1199	30	675	4590					2583963	330472	297616	4760	2236					4479
NSI												0								315981
Wa	21883480					249	21				37608	55291	16918118	2002	9949	950	1119	8481	10449	13256471
FzAB	24639																			
WZ	2002																			
D	14326										75				24555					
A	91622															14326				9
AB	9251						221													
Ge	523601				47						1849	23298	9995					5502	485932	322
Rzu	57335329						301				11076	26519	239938					49	20365	57037081
96877777																				

Auszonungen WMZ 4'959 Einzonung WMZ 1'204
 Umzonung WMZ->HBZ 4'551 Umzonung UBZ->WMZ 0
 Rückgang WMZ 9'510 Zuwachs WMZ 1'204 8'306 bei BZ-Auslastung <100% muss Differenz 0 sein

Ende des Dokuments