



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

13. März 2018

Nr. 2018-147 R-362-30 Teilrevision der Nutzungsplanung mit der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO), Gemeinde Bauen; Genehmigung

Mit der Publikation vom 17. März 2017 im Amtsblatt des Kantons Uri legte der Gemeinderat Bauen die Teilrevision der Nutzungsplanung Bauen öffentlich auf. Innert der 30-tägigen Auflagefrist gingen vier Einsprachen bei der Gemeinde ein. Am 22. Mai 2017 stimmte die Gemeindeversammlung Bauen der Teilrevision der Nutzungsplanung und der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) zu.

Am 25. Juli 2017 ersuchte der Gemeinderat Bauen den Regierungsrat, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen. Der Regierungsrat überwies das Geschäft zur Prüfung und Antragstellung der Justizdirektion. Das Amt für Raumentwicklung holte dafür bei den kantonalen Fachstellen die Mitberichte ein.

Mit heutigem Datum entscheidet der Regierungsrat auch über eine Verwaltungsbeschwerde gegen die Revision des Nutzungsplans und der BZO Bauen.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Gemäss Artikel 44 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Uri vom 13. Juni 2010 (PBG; RB 40.1111) sind Nutzungspläne nur rechtsgültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Nutzungsplan übergeordnetem Recht, namentlich dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG]; SR 700) und dem kantonalen Richtplan entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Gemäss Artikel 17 Absatz 1 und 4 PBG erlassen die Gemeinden eine Bauordnung für das ganze Gemeindegebiet und besondere Bau- und Nutzungsvorschriften für einzelne Zonen. Die Bauordnung der Gemeinde ist erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt ist. Der Regierungsrat genehmigt sie, wenn sie dem übergeordneten Recht entspricht.
2. Gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) hat die kommunale Planungsbehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Der vom Gemeinderat Bauen eingereichte Erläuterungsbericht vom 10. März 2017 und der Protokollauszug genügen diesen Anforderungen.

3. Die Gemeinden werden im kantonalen Richtplan angewiesen, bei Revisionen der Nutzungsplanung (Gesamtrevision, grössere Teilrevision), spätestens jedoch innert zehn Jahren, ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung mit dem Ziel einer Bauzonenauslastung von 100 Prozent zu überprüfen. Wenn die innert 15 Jahren zu erwartende Bauzonenauslastung innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weniger als 90 Prozent beträgt, haben sie ihre Bauzonen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des Richtplans massgeblich zu reduzieren. Die Bauzonenauslastung der Gemeinde Bauen beträgt zirka 68 Prozent. Die Gemeinde Bauen hat daher innert fünf Jahren die Bauzonenauslastung auf mindestens 90 Prozent zu erhöhen oder den Umfang der unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um mindestens die Hälfte zu reduzieren.

Die Gemeinde Bauen verfügt über zirka 2,8 ha unüberbaute Bauzonenflächen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Eine Bauzonenauslastung von über 90 Prozent kurzfristig zu erreichen ist nicht realistisch. Die unbebauten Bauzonen müssen deshalb innerhalb der nächsten fünf Jahre um mindestens die Hälfte (1,4 ha) reduziert werden. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde sicherzustellen, dass die Bauzonen vor einer unzweckmässigen Bebauung bewahrt werden, welche die notwendigen Rückzonungen erschweren würde. Zudem dürfen unüberbaute, nicht erschlossene Bauzonen in der Zwischenzeit nicht weiter erschlossen werden. Dazu hat sie falls nötig, zu vorsorglichen planerischen Massnahmen (Planungszone, Bausperre) gemäss dem PBG zu greifen.

4. Nach Artikel 41a Absatz 1 Buchstabe c der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) muss der Gewässerraum für Fliessgewässer in Landschaften von nationaler Bedeutung mit einer Gerinnesohle von mehr als 5 m natürlicher Breite die Breite der Gerinnesohle plus 30 m betragen. Nach Artikel 41b Absatz 2 GSchV muss der Gewässerraum für stehende Gewässer ab Uferlinie mindestens 15 m betragen. Die Breite des Gewässerraums muss erhöht werden, soweit dies zur Gewährleistung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums erforderlich ist (Art. 41a Abs. 3 sowie Art. 41b Abs. 2 GSchV).

Der Mündungsbereich des Isenthalerbachs in den Vierwaldstättersee befindet sich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Objekt 1606) und in der kantonalen Revitalisierungsplanung Uri (kantonale Planung von Revitalisierungen und Gewässersanierungen im Kanton Uri). Es gelten somit erhöhte Anforderungen an die Festlegung des Gewässerraums entlang des Vierwaldstättersees und des Isenthalerbachs. Die in der Nutzungsplanung festgelegten Gewässerräume im Gebiet Isleten (entlang des Isenthalerbachs und des Vierwaldstättersees; Parzellen Nr. 150, 151, 152) genügen den Anforderungen der GschV damit noch nicht.

Das Gebiet Isleten mit dem Unterlauf des Isenthalerbachs und dem Ufer des Urnersees hat ein grosses Aufwertungspotenzial. Die zukünftige Gesamtentwicklung soll gemeinsam mit den Direktbetroffenen (Grundeigentümerin Cheddite und Gemeinde Bauen) und unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen (Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasserversorgung, Strassen, Hochwasserschutz, Steinschlag, Bodenbelastungen, Störfall, Tourismus usw.) im Rahmen einer Entwicklungsplanung festgelegt werden. Da im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eine Abstimmung der Gewässerraumausscheidung mit einer gesamtheitlichen

Betrachtung der Entwicklung des Gebiets Isleten nicht möglich war, ist dies im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung nachzuholen.

5. Die Kantone sorgen gemäss Artikel 18b Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Siedlungsgebiet zulasten des Landwirtschaftslands stark ausgedehnt. Dies bedeutet auch eine Zunahme der Verantwortung des Siedlungsraums für die Biodiversität. Im Siedlungsraum besteht ein grosses ökologisches Potenzial, weshalb die Vernetzung und Förderung der Biodiversität somit nicht nur Aufgabe von Bauern und Förstern ist, sondern auch von Gärtnern, Garten- und Liegenschaftsbesitzern oder Planern. Siedlungsräume beinhalten oftmals sehr kleinräumige, vielfältige Lebensräume, die in der übrigen Landschaft nur noch selten anzutreffen und oftmals auch isoliert sind. Diese Lebensräume beherbergen eine Vielzahl an teils seltenen, häufig auch siedlungsspezifischen Tier- und Pflanzenarten.

Im 5. Unterabschnitt (Umgebungsgestaltung) der BZO bestehen keine Bestimmungen zu Massnahmen bei Bauprojekten hinsichtlich der Siedlungsökologie. Gestützt auf die rechtlichen Grundlagen im NHG und die Bedeutung des Siedlungsraums für die Biodiversität darf auf die Massnahmen nicht verzichtet werden. In einer nächsten Teilrevision ist die BZO mit entsprechenden Vorschriften zu ergänzen.

6. Lokal bedeutende Natur- und Landschaftsschutzgebiete, für die sich gemäss Artikel 22 Absatz 1 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (RB 10.5101) die Gemeinden verantwortlich zeichnen, sind gemäss Artikel 11 Absatz 1 Gesetz über den Natur- und Heimatschutz verbindlich über die Nutzungsplanung zu schützen. Dazu sind in der BZO für alle Gebiete spezielle Nutzungsvorschriften zu erlassen. Die in Artikel 24 BZO (Schutzzonen) und Artikel 25 BZO (lokale Naturschutzzonen) vorgesehenen Bestimmungen sind sehr allgemein gehalten und vermögen dem geforderten gebietsspezifischen Schutz nicht zu genügen.

Die Schutzmassnahmen sind von der Gemeinde Bauen für sämtliche lokalen Schutzgebiete derart zu konkretisieren, dass die objektspezifischen Schutzziele gesichert werden. Dazu sind entweder die detaillierten Schutzbestimmungen für jedes lokale Schutzgebiet in die BZO zu integrieren (durch Ergänzung der Listen im Anhang) oder innert nützlicher Frist zu den allgemeinen Schutzbestimmungen gemäss den Artikeln 24 und 25 BZO ergänzende detailliertere Schutzmassnahmen ausserhalb der Nutzungsplanung zu erlassen, dabei wären die Artikel 25 und 26 mit einer entsprechenden Formulierung «Die Gemeinde erlässt zu den Schutzgebieten detaillierte Schutzbestimmungen.» zu ergänzen. Zudem sind in der BZO Schutzbestimmungen für die lokalen, regionalen und nationalen historischen Verkehrswege aufzunehmen.

7. Am 19. Mai 2014 hat die Gemeindeversammlung Bauen eine Gemeindeinitiative angenommen, die den Gemeinderat beauftragt, die Nutzungsplanung und die Bau- und Zonenordnung dahingehend anzupassen, dass die Wohnzone W2A Biel in die normale Wohnzone W2 umgewandelt wird. Dies ist nicht ohne weiteres direkt umsetzbar, da für das Gebiet Biel verschiedene Schutz-

interessen bestehen, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen. Die Schutzinteressen umfassen das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Zentrales Anliegen der Gemeindeinitiative ist es, eine bessere Lösung für die Parkierungssituation im Gebiet Biel zu finden. Bestandteil der gesamthaft überarbeiteten BZO sind deshalb angepasste Nutzungsvorschriften für die Wohnzone W2A Biel, welche die Möglichkeiten für die Parkierung verbessern aber trotzdem eine Bebauung in Übereinstimmung mit Schutzinteressen sicherstellen. Eine landschaftsverträgliche Umsetzung einer Bebauung und Parkierung wird zudem mit dem behördenverbindlichen Quartierrichtplan Biel (gemäss Art. 14 BZO) aufgezeigt.

Ursprünglicher Bestandteil der Nutzungsvorschriften zur Wohnzone W2A Biel waren spezifische Vorschriften zur Dachgestaltung. Demnach wären sämtliche Bauten mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 25 Grad auszuführen, die Satteldächer dürfen nicht parallel zum Hang ausgerichtet sein, Dachaufbauten dürften zusammen maximal $\frac{1}{4}$ der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten und Dacheinschnitte wären nicht zulässig. Diese Vorschriften zur Dachgestaltung wurden jedoch an der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 2017 aus der BZO gestrichen.

Gemäss Artikel 13 Absatz 5 BZO haben sich Bauten und Anlagen in der Wohnzone Biel aufgrund der exponierten Lage bezüglich Gestaltung (Fassaden, Materialien, Farbgebung, Mauer, Umgebungs- und Gartengestaltung usw.) harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen. Die Beurteilung erfolgt durch die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Dachgestaltung ist ein wesentlicher Faktor für eine harmonische Einpassung von Bauten in die Landschaft. Damit die Schutzinteressen auch ohne spezifische Bestimmungen zur Dachgestaltung gewahrt bleiben und die Nutzungsvorschriften zur Wohnzone W2A Biel damit genehmigungsfähig sind, hat die Baubehörde darauf zu achten, dass keine Bauprojekte bewilligt werden, die zu einer massgeblichen Beeinträchtigung der Schutzinteressen führen. Die Baubehörde hat deshalb in Anwendung von Artikel 13 Absatz 5 BZO sicherzustellen, dass die hohen Gestaltungsanforderungen insbesondere auch zur Dachgestaltung in Anlehnung an die ursprünglich grundeigentümerverbindlich vorgesehenen Vorschriften umgesetzt werden.

8. Der Quartierrichtplan für das Gebiet Biel zeigt nach Artikel 14 BZO unter Beachtung der raumplanerischen Zielsetzungen und Grundsätze und unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete die Bebauung, die Bauweise, die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und die Parkierung sowie die öffentlichen Verbindungen auf. Der Quartierrichtplan wird nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat erlassen. Der Quartierrichtplan ist behördenverbindlich.

Der Quartierrichtplan W2A Biel kann dazu dienen, eine mögliche, bewilligungsfähige Umsetzung der Bebauung im Gebiet Biel aufzuzeigen. Für die betroffenen Grundeigentümer und ihre Bauvorhaben ist der Quartierrichtplan hingegen nicht verbindlich. Dies muss in der Praxis konsequent gehandhabt werden. Der Gemeinderat kann ein Baugesuch nur gestützt auf den Quartierrichtplan nicht abweisen. Dies ist nur möglich, wenn ein Baugesuch denn grundeigentümerver-

bindlichen Nutzungsvorschriften in Artikel 13 BZO widerspricht. Ist der Gemeinderat der Meinung, dass ein grundeigentümergebundener Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan erarbeitet werden soll, kann er zu vorsorglichen planerischen Massnahmen (Planungszone, Bausperrzone) gemäss dem PBG greifen, um sich den dafür notwendigen Handlungsspielraum zu sichern.

9. Am 1. Januar 2012 ist das neue PBG in Kraft getreten. Gemäss der Übergangsbestimmung des Artikels 125 Absatz 2 PBG haben die Gemeinden ihre Nutzungspläne und die damit verbundenen Vorschriften innert fünf Jahren, d. h. bis 31. Dezember 2016, diesem Gesetz anzupassen. Bis sie angepasst sind, längstens aber während fünf Jahren, bleiben sie in Kraft. Der Regierungsrat kann diese Frist um höchstens ein Jahr verlängern. Mit Regierungsratsbeschluss vom 6. Dezember 2016 (Nr. 2016-674 R-362-30) hat der Regierungsrat die Frist für die Gemeinde Bauen bis 31. Dezember 2017 verlängert. Die vorliegende Teilrevision umfasst die vollständige Überarbeitung der BZO, die Überprüfung und Anpassung des Gewässerraums sowie die Ausscheidung der Verkehrsflächen. Ebenso beinhaltet die Teilrevision die Umzonung der Parzelle 20 «alte Post» von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone und die Anpassung der Nutzungsvorschriften für die Wohnzone W2A Biel (Art. 13 BZO). Die mit der Teilrevision angepassten Nutzungspläne und damit verbundenen Vorschriften in der BZO Bauen setzen das neue PBG damit um.
10. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 22 Abs. 2 RPG). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten dabei die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen und sorgen dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG). Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Bauen erweist sich als zweckmässig und sachgerecht. Sie entspricht zudem den räumlichen Entwicklungsstrategien, die im kantonalen Richtplan festgelegt sind. Die Bevölkerung wurde über Ziele und Ablauf der Planung informiert und es wurde ihr die Möglichkeit geboten, in geeigneter Weise daran mitzuwirken.
11. Die auf der Grundlage der massgebenden Vorgaben und Bestimmungen durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung Bauen, soweit nicht anders erläutert, genehmigungsfähig ist. Die festgelegten Bestimmungen entsprechen, soweit nicht anders erwähnt, dem übergeordneten Recht, namentlich der Raumplanungs-, Umweltschutz-, Natur- und Heimatschutz- und Forstgesetzgebung und erscheinen zweckmässig.

und beschliesst:

1. Die Bau- und Zonenordnung Bauen wird genehmigt.
2. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Bauen wird genehmigt.
3. Die Gemeinde Bauen wird angehalten:
 - a) im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung, jedoch spätestens bis am 31. August 2021, die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen entsprechend den Vorgaben des kantonalen

Richtplans zu reduzieren. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde sicherzustellen, dass unüberbaute, nicht erschlossene Bauzonen nicht weiter erschlossen und die Bauzonen vor einer unzweckmässigen Bebauung bewahrt werden, welche die notwendigen Rückzonungen erschweren würden.

- b) im Rahmen der nächsten Teilrevision des Nutzungsplans die Gewässerräume im Gebiet Isleten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anzupassen. Dies bedarf einer Abstimmung mit einer gesamtheitlichen Entwicklungsplanung im Gebiet Isleten, die umgehend anzugehen ist.
 - c) im Rahmen der nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung ergänzende Vorschriften zur Siedlungsökologie in die BZO aufzunehmen und genügende Schutzmassnahmen für lokal bedeutende Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie für historische Verkehrswege zu treffen.
 - d) als Baubehörde in Anwendung von Artikel 13 Absatz 5 BZO sicherzustellen, dass die hohen Gestaltungsanforderungen, insbesondere auch zur Dachgestaltung im Gebiet der Wohnzone W2A Biel, umgesetzt werden.
4. Die Gemeinde Bauen hat die Änderungen des Nutzungsplans nach Genehmigung durch den Regierungsrat umgehend in geeigneter Weise (Interlis-Datei) der Lisag AG zu übermitteln.
 5. Gegen diesen Beschluss kann im Rahmen von Artikel 54 der Verordnung von 23. März 1994 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV; RB 2.2345) innert 20 Tagen beim Obergericht des Kantons Uri Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Mitteilung an Gemeinderat Bauen; Lisag AG, Neuland 11, 6460 Altdorf; Abteilung Grundstückschätzungen; Amt für Umweltschutz; Amt für Forst und Jagd; Amt für Landwirtschaft; Abteilung Raumplanung; Amt für Raumentwicklung; Direktionssekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor



Versand: 16. März 2018