



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

18. Februar 2025

Nr. 2025-125 R-362-30 Teilrevision der Nutzungsplanung und der Bau- und Zonenordnung zum Gebiet «Sonnenberg», Gemeinde Seelisberg; Genehmigung

Mit Publikation im Amtsblatt des Kantons Uri vom 23. August 2024 und im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen legte der Gemeinderat Seelisberg die Teilrevision der Nutzungsplanung zum Gebiet «Sonnenberg» während 30 Tagen öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage ist beim Gemeinderat eine Einsprache eingegangen.

Am 29. November 2024 stimmte die Gemeindeversammlung Seelisberg der Teilrevision der Nutzungsplanung und der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) zu.

Der Gemeinderat Seelisberg hat an der Sitzung vom 12. Dezember 2024 die Einsprache abgewiesen. Der Einspracheentscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Am 13. Dezember 2024 ersuchte der Gemeinderat Seelisberg 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.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Gemäss Artikel 44 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Uri (PBG; RB 40.1111) sind Nutzungspläne nur gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Nutzungsplan übergeordnetem Recht, namentlich dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG]; SR 700) und dem kantonalen Richtplan entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Den bei der Genehmigung der Nutzungspläne vorliegenden digitalen Daten kommt Rechtswirkung zu (Art. 1a des Reglements zum Planungs- und Baugesetz [RPBG]; RB 40.1115). Weiter ist auch die Bauordnung der Gemeinde erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt ist. Der Regierungsrat genehmigt sie, wenn sie dem übergeordneten Recht entspricht (Art. 17 Abs. 4 PBG).
2. Nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) hat die kommunale Planungsbehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Der vom

Gemeinderat Seelisberg dem Regierungsrat eingereichte Bericht der R+K Raumplanung AG vom 29. November 2024 genügt diesen Anforderungen.

3. Die Immobilienentwicklerin Halter AG, plant eine Neugestaltung des bedeutsamen Hotelkomplexes im Gebiet Sonnenberg in Seelisberg. Vorrangiges Ziel dieser Neugestaltung ist es, die Anlage nachhaltig zu revitalisieren, dabei den historischen Charakter des Standorts und seiner Umgebung zu wahren und gleichzeitig attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Seelisberg zu schaffen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um das Entwicklungskonzept der Halter AG für das Gebiet Sonnenberg umzusetzen, das im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans (QGP) konkretisiert wird. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung beinhaltet sowohl eine Anpassung des kommunalen Nutzungsplans wie auch eine Anpassung der kommunalen BZO.
4. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltet mehrere Anpassungen im Nutzungsplan. Mit verschiedenen kleineren Arrondierungen wird die Zonenabgrenzung der Kernzone im Bereich Sonnenberg den tatsächlichen Verhältnissen angepasst (Strassenverlauf bestehende Erschliessungsstrasse und Waldgrenze). Der Bereich des Kaplanenhauses nördlich des Hotels Sonnenberg soll dauerhaft von weiteren Bauten freigehalten werden und wird deshalb in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) umgezont. Der bestehende historische Verkehrsweg im Norden des Areals wird der «Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone» zugewiesen.

Das gesamte Areal, auf dem sich der Hotelkomplex Sonnenberg befindet, wird der neugeschaffenen «Kernzone Sonnenberg» (neuer Art. 8a BZO) zugewiesen. Diese dient dem Zweck, den Charakter des Ortsteils Sonnenberg zu erhalten, auszubauen oder zu ergänzen und die wertvollen touristischen Ensembles mit Promenade, Park und historischem Verkehrsweg zu erhalten. Zudem wird damit die Verteilung der Nutzungsanteile geregelt (Erstwohnungen, Hotel- und Gastgewerbenutzung, Zweitwohnungen, soweit das Bundesgesetz über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702] solche zulässt). Zusätzlich wird das Sonnenberg-Areal mit einer Zone für Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert.

5. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen und sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG). Die Bevölkerung der Gemeinde Seelisberg wurde über die Ziele und den Ablauf der Teilrevision der Nutzungsplanung und die Änderung der BZO informiert und es wurde ihr die Möglichkeit eingeräumt, in geeigneter Weise daran mitzuwirken.
6. Die auf der Grundlage der massgebenden Vorgaben und rechtlichen Bestimmungen durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung Seelisberg betreffend das Gebiet «Sonnenberg» genehmigungsfähig ist. Sie erweist sich als zweckmässig und sachgerecht und entspricht den räumlichen Entwicklungsstrategien des kantonalen Richtplans. Die neuen Bestimmungen entsprechen dem übergeordneten Recht, namentlich der Raumplanungs-, Umweltschutz-, Natur- und Heimatschutz- und Forstgesetzgebung. Einer Genehmigung durch den Regierungsrat steht demnach nichts entgegen.

und beschliesst:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend das Gebiet «Sonnenberg», Gemeinde Seelisberg, bestehend aus den digitalen Daten der revidierten Nutzungsplanung und der revidierten Bau- und Zonenordnung, wird genehmigt.
2. Die Lisag AG als für den Kataster verantwortliche Stelle wird beauftragt, die genehmigte Nutzungsplanung in Anwendung von Artikel 13 Absatz 2 Buchstabe b des Publikationsgesetzes (PUG; RB 3.1310) im ÖREB-Kataster zu veröffentlichen. Die Lisag AG ist elektronisch mit diesem Beschluss zu bedienen.

Mitteilung an Gemeinderat Seelisberg; Lisag AG (als PDF-Datei an oereb@lisag.ch); Abteilung Grundstückschätzung; Amt für Umwelt; Amt für Forst und Jagd; Amt für Landwirtschaft; Amt für Raumentwicklung; Direktionssekretariat Baudirektion; Direktionssekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

