

# 4 Siedlung



## 4.1 Siedlungsentwicklung und -begrenzung

### I. Richtungsweisende Festlegung

4.1 Die Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und wird entsprechend der kantonalen Raum- und Zentrenstruktur gesteuert. Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird konsequent nach innen gelenkt. Die Siedlungsausdehnung wird begrenzt, der Kulturlandverlust und die Zersiedlung der Landschaft werden gestoppt. Für die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden Entwicklungspotenziale an zentraler Lage im bestehenden Siedlungsgebiet konsequent mobilisiert und genutzt.

### II. Erläuterungen

#### Ausgangslage

Aufgrund der Topografie und der geografischen Situation steht nur ein sehr kleiner Teil der gesamten Kantonsfläche von Uri für eine dauerhafte Besiedlung und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Zusätzlich schränken weitere Faktoren wie z.B. Naturgefahren die Nutzungsmöglichkeiten ein. Boden für die Besiedlung und die Landwirtschaft ist deshalb ein sehr knappes Gut. Die Flächenbeanspruchung durch Siedlungstätigkeiten hat aber in der Vergangenheit - insbesondere im Unteren Reusstal - gegenüber der Bevölkerungsentwicklung überproportional stark zugenommen. Die stetige und wenig koordinierte Siedlungsausdehnung setzt das Kulturland und damit auch die Landwirtschaft zunehmend unter Druck. Die Zersiedlung führt zu steigendem Verkehr, der die Ortskerne und die Umwelt belastet sowie zu hohen Kosten beim Erstellen und Erhalten der Siedlungsinfrastruktur. Zudem werden die ökologische Vernetzung und die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt.

Entsprechend dem Raumplanungsgesetz<sup>1</sup> sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen. Der Kanton muss im kantonalen Richtplan sicherstellen, dass die Bauzonen im Kanton diesen Anforderungen entsprechen.

Mit Raum+ Uri<sup>2</sup> besteht eine kantonale Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale. Im Jahr 2015 waren 12 % der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen unüberbaut. Bei den Arbeitszonen waren 16 % unüberbaut. Zurzeit bestehen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Urner Gemeinden Kapazitäten für insgesamt rund 4'400 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner oder Beschäftigte. Die Auslastung der Bauzonen im Kanton Uri im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung der kommenden 15 Jahre entspricht rund 95 %. Die Bauzonen sind somit insgesamt zu gross dimensioniert. Zudem liegen die bestehenden Bauzonenkapazitäten nicht in jedem Fall in Gebieten, in denen die zukünftige Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgt. Es besteht also längerfristig in sämtlichen Gemeinden die Heraus-

<sup>1</sup> Artikel 15 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)

<sup>2</sup> Projekt Raum+ Uri: ETH Zürich / ARE. Schlussbericht ETH Zürich, Mai 2009.

forderung die Bauzonen hinsichtlich des Bedarfs zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### **Abstimmungsbedarf und Ziele**

Die Siedlungsentwicklung im Kanton Uri soll sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientieren. Dabei werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Siedlungen verdichten und mit der Ressource Boden (Landwirtschaftsland) sparsam umgehen.
- Verkehr durch die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur begrenzen.
- Landschaften im Bezug zur Siedlung vernetzen, erhalten und zu Gunsten der Naherholung und der Ökologie fördern.
- Wirtschaftliche Aktivitäten, zentralörtliche Funktionen und Siedlungsschwerpunkte entsprechend der Raum- und Zentrenstruktur dezentral konzentrieren.
- Infrastrukturkosten reduzieren und Energie effizient nutzen.

### **Lösungsansätze**

- Die Gemeinden definieren ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und -strategien in einem kommunalen Siedlungsleitbild. Dieses dient als Grundlage für eine regional abgestimmte und bedarfsgerechte kommunale Raumentwicklung sowie als Voraussetzung für die Revision ihrer Nutzungsplanung. Darin werden Zielfestlegungen und Strategien mit Massnahmen oder Handlungsanweisungen für die Gemeindebehörden konkretisiert. Das kommunale Siedlungsleitbild besteht aus Text und Karten und richtet sich nach der Arbeitshilfe Siedlungsleitbild<sup>3</sup>. Mit dem Siedlungsleitbild zeigt die Gemeinde insbesondere auf, wie sie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde und in den einzelnen Quartieren erreichen will. Es bildet auch die Grundlage zur Festlegung der Mindestausnützung gemäss Artikel 17 Absatz 3 PBG.
- Zur langfristigen Steuerung und Begrenzung der Siedlungsflächen werden Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt. Diese folgen im Wesentlichen dem heutigen zusammenhängenden Siedlungsgebiet, berücksichtigen die Anliegen der Landwirtschaft, des Landschaftsschutzes und weiterer wichtiger übergeordneter Interessen, die einer Siedlungsausdehnung entgegenstehen. Auch Naturgefahren, Gewässerräume, Wälder, Hochspannungsleitungen und wichtige Infrastrukturanlagen wie Eisenbahn und Nationalstrasse zeigen Siedlungsbegrenzungslinien auf. Die Siedlungsbegrenzungslinien sind bei den Ortsplanungen zu berücksichtigen. Der Bedarf von Neueinzonungen ist auch innerhalb dieser Begrenzungen nachzuweisen.
- In erster Priorität werden die Siedlungsflächenpotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen, beispielsweise unüberbaute Reserven, Brachen, oder Leerstände für die Siedlungsentwicklung genutzt. Neueinzonungen sind nur möglich, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann und keine Reserven vorhanden sind.

<sup>3</sup> ARE (2012). Arbeitshilfe Siedlungsleitbild. Amt für Raumentwicklung, Burkhaller Derungs AG, 2. April 2012

- Grundlage für die bedarfsgerechte Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bildet die im kantonalen Richtplan festgelegte angestrebte Verteilung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung pro Gemeindetyp.
- Zum Bedarfsnachweis von Neueinzonungen innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gehört der Nachweis einer ausreichenden Bauzonenauslastung<sup>4</sup>. Ist die Bauzonenauslastung nicht ausreichend, ist die Neueinzonung zu kompensieren. Gemeinden mit deutlich überdimensionierten Bauzonen ist eine zusätzliche Bauzonenreduktion notwendig.
- Neueinzonungen sind künftig nur noch möglich, wenn damit eine bodensparende und effiziente Nutzung der neu eingezonten Flächen sichergestellt werden kann. Die Gemeinde setzt diese Anforderung in den den Nutzungsvorschriften der Bau- und Zonenordnung um. Die Anforderung gilt auch für Gewerbe- und Industriezonen und weitere Bauzonen.
- Den Gemeinden stehen zur Mobilisierung der Siedlungsflächenpotenziale im bestehenden Siedlungsgebiet verschiedene Instrumente zur Verfügung. Die kantonale Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale Raum+ Uri gilt als wichtige Grundlage. Diese wird auch regelmässig aktualisiert und weiterentwickelt.
- Die bestehenden Gewerbebezonen sollen sich, wo dies raumplanerisch nicht erwünscht ist, nicht mehr weiter ausdehnen. Angestrebt wird eine Konzentration in regionalen Gewerbebezonen an gut erschlossenen Lagen in den Entwicklungsschwerpunkten. Möglichkeiten ergeben sich bei anstehendem grösserem Investitionsbedarf der bestehenden Betriebe. Langfristig ist es zudem aus Sicht der Landwirtschaft und der Landschaft wünschenswert, gewisse Gewerbegebiete im Unteren Reusstal bei Nutzungsaufgabe, bei anstehenden Investitionsentscheidungen in Zusammenarbeit mit den betroffenen Unternehmen allenfalls aufzuheben und zu verlagern. Grundlage für die bedarfsgerechte Dimensionierung der Arbeitszonen bildet die Arbeitszonenbewirtschaftung.
- Bei der Erweiterung der Arbeitszonen ist für Betriebe mit grossem Publikumsaufkommen oder bei besonders arbeitsplatzintensiven Nutzungen eine sehr gute ÖV-Erschliessung zwingend erforderlich.
- Grundlage für die Dimensionierung der übrigen Bauzonen insbesondere der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bilden konkrete Bedürfnisse. Einzonungen sind bei ausgewiesener Zweckmässigkeit (Bedarfsnachweis, Bauzonenreserven, zweckmässige Standortwahl, Alternativen) sowie Rechtmässigkeit möglich.
- Zweckmässige Bauzonenarrondierungen von untergeordneter Bedeutung ( $\leq 200 \text{ m}^2$ ) sollen in allen Gemeinden auch ohne Bedarfsnachweis möglich sein, sofern diese mindestens flächengleich kompensiert werden.

<sup>4</sup>ARE / R+K (2015). Berechnung Bauzonenauslastung Gemeinden. Remund+Kuster Büro für Raumplanung, Amt für Raumentwicklung, Lisag AG, 2015.

### III. Abstimmungsanweisungen

#### Querverweise

- Art. 8a Abs. 1 Bst. a RPG
- 2 Raumkonzept Uri
- 3.2 Raumstruktur
- 4.1-3 Voraussetzungen für Neueinzonungen
- Richtplankarte

#### Querverweise

- Art. 8a Abs. 1 Bst. c RPG
- Art. 17 Abs. 3 PBG
- Art. 77 PBG
- 2 Raumkonzept Uri
- 3.2 Raumstruktur
- 4.2 Siedlungsgestaltung und -infrastruktur
- 5.1 Koordinierte Verkehrspolitik
- Arbeitshilfe Siedlungsleitbild, ARE (2012)
- Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal

#### 4.1-1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet umfasst die rechtskräftig eingezonten Bauzonen sowie die Gebiete innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien im Umfeld der festgesetzten Entwicklungsschwerpunkte die für die Siedlungsentwicklung bis 2040 notwendig sind. Es umfasst, unter Berücksichtigung von Rückzonungen, gesamthaft höchstens 1254 ha.

Verschiebungen und Umlagerungen sind auch ausserhalb der Entwicklungsschwerpunkte möglich, soweit die Gesamtgrösse des Siedlungsgebiets durch diese Massnahme nicht vergrössert wird.

Federführung:	ARE
Beteiligte:	Gemeinden
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	sehr wichtig

#### 4.1-2 Kommunales Siedlungsleitbild

Die Gemeinden legen ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und -strategien in einem kommunalen Siedlungsleitbild fest. Sie zeigen darin auf, wie die Ziele und Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Raumkonzepts umgesetzt werden. Das Siedlungsleitbild legt insbesondere dar:

- Wie sich die Siedlungen langfristig entwickeln sollen und wie diese mit den Planungen der umliegenden Gemeinden und mit den technischen und sozialen Infrastrukturplanungen (z.B. Strassen) abgestimmt sind.
- Welche Gebiete sich für eine gezielte Verdichtung und Transformation im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen eignen und mit welchen Massnahmen dies umgesetzt werden soll. Dies unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessungsqualität, des Ortsbildschutzes und einer angemessenen Wohnqualität.
- Welche Entwicklungsziele hinsichtlich der angestrebten Dichte pro Quartier bestehen, wie die Nutzerdichte in den Quartieren gehalten bzw. mit welchen Massnahmen sie erhöht werden kann.
- Mit welchen Massnahmen die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven angegangen wird.
- Wie eine bedarfsgerechte Bauzonendimensionierung sichergestellt werden kann.

Die Bevölkerung wird in geeigneter Form in die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes miteinbezogen.<sup>1</sup>

Für kommunale Siedlungsleitbilder auf der Grundlage der Arbeitshilfe Siedlungsleitbild leistet der Kanton Beiträge an die Planungskosten gemäss Artikel 77 PBG.<sup>2</sup>

Federführung:	Gemeinden <sup>1</sup> , ARE <sup>2</sup>
Beteiligte:	Nachbargemeinden, ARE
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	sehr wichtig

#### 4.1-3 Voraussetzungen für Neueinzonungen

Neueinzonungen im Rahmen von Nutzungsplanrevisionen sind nur unter Erfüllung folgender Anforderungen möglich:

- Bedarfsnachweis entsprechend der Abstimmungsanweisung 4.1-4 liegt vor und das Siedlungsgebiet wird insgesamt nicht vergrössert.
- Es sind keine geeigneten Siedlungsflächenpotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen in Form von unüberbauten Flächen, Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden. Dabei ist die tatsächliche Verfügbarkeit nicht ausschlaggebend.
- Sie liegen innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien der Richtplankarte und entsprechen dem kommunalen Siedlungsleitbild. Ausnahmen bestehen für planungspflichtige, standortgebundene Vorhaben ausserhalb des Siedlungsgebiets und für zweckmässige Bauzonennarrundungen von untergeordneter Bedeutung.
- Sie richten sich in erster Linie auf bereits vorhandene Infrastrukturen und bereits erschlossene Gebiete aus. Dazu gehört auch eine genügende Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr.
- Einzonungen in die Wohn-, Misch und Zentrumszonen weisen mindestens eine ÖV-Erschliessungsqualität der Stufe C auf. In denjenigen Gemeinden, die über keine Gebiete mit ÖV-Erschliessungsqualität mindestens der Stufe C verfügen, ist die beste bestehende Qualitätsstufe innerhalb des jeweiligen Gemeindegebiets massgebend.
- Mit der Einzonung kann eine, den örtlichen Verhältnissen angepasste, bodensparende und dichte Bebauung umgesetzt werden. Die Gemeinde setzt diese zusammen mit der Neueinzonung in der Bau- und Zonenordnung oder mittels Quartiergestaltungsplänen um.
- Die Erschliessung ist rechtlich und technisch gesichert und ist auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmt.
- Es besteht Gewähr, dass das neu eingezonte Land fristgerecht der Überbauung zugeführt wird. Dazu kann die Gemeinde mittels verwaltungsrechtlicher Verträge sicherstellen, dass dieses innerhalb von 5 - 10 Jahren überbaut wird. Vorbehalten bleibt Art. 45a PBG (Verfügbarkeit).
- Die Übereinstimmung mit Inventaren und Sachplänen des Bundes, der übrigen raum- und umweltrelevanten Gesetzgebung und dem kantonalen Richtplan (vgl. Querverweise) ist dokumentiert.
- Bei der Einzonung oder Umzonung einer bedeutenden zusammenhängenden Fläche, ist die Einzonung zur Umsetzung einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität zwingend mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht zu verbinden.
- Für Neueinzonungen in Arbeitszonen ist zudem die Abstimmungsanweisung 4.1-7 zu berücksichtigen.

Federführung:	Gemeinden
Beteiligte:	ARE, AfT
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	Daueraufgabe

#### Querverweise

- ISOS
- Art. 15 RPV
- Art. 5a RPV
- Art. 30 Abs. 1bis RPV
- Art. 47 RPV
- Art. 20 PBG
- Art. 39 PBG
- Art. 45a bis 45c PBG
- ÖV-Güteklassen Uri, ARE / R+K (2015)
- Raum+ Uri
- 4.1-1 Siedlungsgebiet
- 4.4-1 Schützenswerte Ortsbilder
- 4.4-3 Kantonales Schutzinventar
- 4.4-4 Archäologische Fundstellen und Funderwartungsgebiete
- 4.8-1 Entflechtung Störfallrisiken und Siedlungsraum
- 4.10 Lärmschutz
- 5.1 Koordinierte Verkehrspolitik
- 6.1-1 Biotop und Artenschutz
- 6.1-2 Landschaftsschutzgebiete
- 6.2-2 Sicherung der Fruchtfolgeflächen
- 6.2-3 Landwirtschaftliche Planung
- 6.7-3 Gefahrenzonen
- Richtplankarte

## Querverweise

- Art. 8a Abs. 1 Bst. d RPG
- Art. 15 RPG
- Art. 30a Abs. 2 RPV
- Art. 47 RPV
- 4.1-3 Voraussetzungen für Neueinzonungen
- 4.1-5 Bauzonenauslastung
- 4.1-7 Einzonung neuer Gewerbeflächen und Arbeitszonenbewirtschaftung
- 4.1-11 Monitoring und Controlling Bauzonentwicklung und Siedlungsflächenpotentiale

## 4.1-4 Bedarfsnachweis

Liegt die in 15 Jahren zu erwartende Bauzonenauslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in einer Gemeinde über 100% so sind die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Bauzonen grundsätzlich erfüllt.

Kann dieser Bedarfsnachweis nicht erbracht werden, sind Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen trotzdem möglich, wenn diese kompensiert werden. Der Umfang der Kompensation ergibt sich aus der in 15 Jahren zu erwartenden Bauzonenauslastung der Gemeinde:

- Liegt die Bauzonenauslastung zwischen 90% und 100% ( $90\% \leq \text{Auslastung} \leq 100\%$ ) ist mindestens eine flächengleiche Kompensation durch eine gleichzeitige Rückzonung erforderlich.
- Liegt die Bauzonenauslastung zwischen 85% und 90% ( $85\% \leq \text{Auslastung} < 90\%$ ) ist mindestens eine doppelte Kompensation durch eine gleichzeitige Rückzonung erforderlich.
- Liegt die Bauzonenauslastung unter 85% ist mindestens eine dreifache Kompensation durch eine gleichzeitige Rückzonung erforderlich.

Für Umzonungen bereits bebauter, nicht mehr genutzter Arbeits- und weiterer Bauzonen (Brachen) ist keine Kompensation erforderlich. Umzonungen unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Arbeits- und weiterer Bauzonen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone sind der Kompensationspflicht entsprechend obiger Regelung unterstellt.

Für Einzonungen von Arbeitszonen ist der Bedarfsnachweis im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Dabei ist die Abstimmungsanweisung 4.1-7 zu berücksichtigen.

Für die übrigen Bauzonen ist der Bedarfsnachweis im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Es ist aufzuzeigen, aufgrund welcher Überlegungen die Bauzonenerweiterung bedarfsgerecht im Sinne von Art. 15 RPG ist.

Für Einzonungen von untergeordneter Bedeutung ( $\leq 200 \text{ m}^2$ ) ist kein Bedarfsnachweis erforderlich, sofern mindestens eine flächengleiche Kompensation erfolgt.

Federführung:	Gemeinden
Beteiligte:	ARE
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	Daueraufgabe

#### 4.1-5 Bauzonenauslastung in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wird über den ganzen Kanton von einer Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in diesen Zonen innerhalb von 15 Jahren im Umfang von +5.5 % (jährlich durchschnittlich + 0.36 %) ausgegangen.

Das Raumkonzept sieht eine hauptsächliche Bevölkerungsentwicklung im Hauptzentrum, in den Regionalzentren und in den zentrumsnahen Gemeinden vor. Den ländlichen Gemeinden soll weiterhin eine minimale Entwicklung ermöglicht werden, so dass sie ihre Funktion innerhalb ihrer Region stärken können. Auf dieser Grundlage legt der Kanton die angestrebte Verteilung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für einen Zeithorizont von 15 Jahren fest:

- Hauptzentrum Altdorf: +6.5% (0.42% pro Jahr)
- Regionalzentrum Erstfeld: +5.5% (0.36% pro Jahr)
- Regionalzentrum Andermatt: +6.5% (0.42% pro Jahr)
- Zentrumsnahe Gemeinden: +5.0% (0.33% pro Jahr)
- Ländliche Gemeinden in Haupt- und Tourismusentwicklungsraum Urserntal: +4.5% (0.29% pro Jahr)
- Übrige ländliche Gemeinden: + 4.0% (0.26% pro Jahr)

Diese Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung wird der bestehenden Kapazität in den heutigen Bauzonen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich die Bauzonenauslastung je Gemeinde. Sie bildet die Grundlage für die bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonen innerhalb der Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen. Die Berechnungsmethodik zur Ermittlung der Bauzonenauslastung stellt der Kanton den Gemeinden als Grundlage für die Nutzungsplanrevision zur Verfügung. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Planungsberichts nach Art. 47 RPV.

Federführung:	ARE
Beteiligte:	Gemeinden
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	Daueraufgabe

#### Querverweise

- Art. 47 RPV
- 3.1 Raumstruktur
- 3.1-11 Angenommene Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung und deren angestrebte räumliche Verteilung
- 4.1-4 Bedarfsnachweis
- 4.1-11 Monitoring und Controlling Bauzoneneentwicklung und Siedlungsflächenpotentiale
- Berechnung Bauzonenauslastung Gemeinden, ARE / R+K (2015)
- Bundesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Szenario hoch 2015-2030 (BFS 2016)

#### 4.1-6 Überkommunaler Bauzonentransfer

Bauzonenumlagerungen zwischen den Gemeinden sind möglich. Die Anforderungen an die Flächenkompensation orientieren sich an der Gemeinde in der die neuen Bauzonen geschaffen werden sollen.

Zum Zeitpunkt der Neueinzonung muss die entsprechende Kompensation planungsrechtlich sichergestellt sein. Dazu muss die zur Rückzonung vorgesehene Fläche zumindest durch die Festlegung einer Planungszone gesichert werden. Die planungsrechtlich gesicherte Fläche muss spätestens nach zwei Jahren definitiv ausgezont sein. Ansonsten greift der Kanton zum Mittel der Ersatzvornahme.

Federführung:	Gemeinden
Beteiligte:	ARE
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	Daueraufgabe

#### Querverweise

- Art. 11 f PBG
- Art. 56 PBG
- 4.1-3 Voraussetzungen für Neueinzonungen
- 4.1-4 Bedarfsnachweis
- 4.1-7 Einzonung neuer Gewerbeflächen und Arbeitszonenbewirtschaftung

## Querverweise

- Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV
- Art. 30a Abs. 2 RPV
- 4.3 Entwicklungsschwerpunkte
- 4.1-3 Voraussetzungen für Neueinzonungen
- 4.1-4 Bedarfsnachweis
- 4.6-1 Standorte für Verkehrsintensive Einrichtungen
- 4.6-2 Standorte von kleineren publikumsintensiven Einrichtungen als Verkehrsintensive Einrichtungen
- 6.2-2 Sicherung der Fruchtfolgeflächen
- ÖV-Güteklassen Uri, ARE / R+K (2015)
- Richtplankarte

## 4.1-7 Einzonung neuer Gewerbeflächen und Arbeitszonenbewirtschaftung

Der Kanton sorgt dafür, dass sich Gewerbebezonen an raumplanerisch unerwünschten Standorten flächenmässig nicht weiter ausdehnen. In diesen Bauzonen gilt nur noch die Bestandesgarantie für bereits ansässige Unternehmen. Kleinere Erweiterungen für notwendige Betriebserweiterungen bleiben möglich. Bei grösseren Investitionen sollen für bestehende Betriebe Ersatzstandorte in den bezeichneten Entwicklungsschwerpunkten angeboten werden.<sup>1/2</sup>

Zukünftige Einzonungen von grösseren Gewerbeflächen werden nur noch in den bezeichneten Entwicklungsschwerpunkten und im Sinne von «regionalen, gemeindeübergreifend betriebenen Flächen» vorgenommen. Sie haben eine auf die vorgesehene Nutzung abgestimmte gute Erschliessungsqualität aufzuweisen.

Mit der Neueinzonung oder Umzonung von Arbeitszonen muss eine effiziente und bodensparende Bebauung sichergestellt werden.<sup>3</sup>

Einzonungen oder Umzonungen für Verkehrsintensive Einrichtungen (VE), kleinere stark verkehrserzeugende Verkaufsnutzungen und andere publikums- oder arbeitsplatzintensive Nutzungen setzen ein Gebiet mit mindestens der ÖV-Gütekategorie C voraus. Der Kanton oder die Gemeinden können entsprechend der Nutzungsintensität eine bessere Erschliessungsqualität verlangen. Standorte ausserhalb dieser Gebiete sind möglich, wenn der Standort für die vorgesehene Nutzung sehr geeignet ist, keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und wenn eine entsprechende Verbesserung der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr nachgewiesen werden kann. Die dafür notwendigen Kosten (z.B. für Taktverdichtung Bus) sind nach dem Verursacherprinzip aufzuteilen.<sup>1/2/3</sup>

Der Kanton sorgt zusammen mit den Gemeinden für die optimale Nutzung der bestehenden und der neuen Arbeitszonen. Hierzu hält er die Übersicht über die unbebauten Gewerbeflächen aktuell und unterstützt die Gemeinden bei der Bereithaltung und Weiterentwicklung von Arealen.<sup>1/2</sup>

Vor einer Erweiterung oder Neueinzonung von Arbeitszonen wird durch den Kanton auf der Grundlage der Übersicht der Siedlungsflächenpotentiale Raum+ Uri und bekannter verfügbarer Leerstände in bestehenden Gebäuden geprüft, ob die Arbeitszonenerweiterung bedarfsgerecht ist. Dies ist dann der Fall, wenn für die vorgesehene Nutzung keine geeigneten, verfügbaren bestehenden Siedlungsflächenpotentiale oder Leerstände vorhanden sind. Dabei sind die obigen Anweisungen zur räumlichen Verteilung zu berücksichtigen. Begründbare Reserven für Betriebserweiterungen bereits ansässiger Betriebe bleiben möglich.<sup>2</sup>

Federführung:	ARE <sup>1</sup> , AWöV <sup>2</sup> , Gemeinden <sup>3</sup>
Beteiligte:	Gemeinden, ARE, AWöV
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	Daueraufgabe



#### 4.1-8 Überprüfung der Bauzonen

Die Gemeinden werden angewiesen, bei Revisionen der Nutzungsplanung (Gesamtrevision, grössere Teilrevision), spätestens jedoch innert 10 Jahren, ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung mit dem Ziel einer Bauzonenauslastung von 100% zu überprüfen. In Gemeinden mit tiefer Bauzonenauslastung sind im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von > 95% erreicht wird.

Für Rückzonungen stehen unüberbaute Bauzonen im Vordergrund, bei denen eine oder mehrere der folgenden Kriterien zutrifft:

- Die Flächen können nicht zonenkonform genutzt werden (Gefahrensituation, Topographie etc.).
- Die Flächen sind nicht hinreichend erschlossen (Strassen, Werkleitungen etc.).
- Die Flächen sind in der Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale Raum+ Uri insbesondere als «Aussenreserven» bezeichnet oder liegen am Rand der Bauzone.
- Die Flächen weisen eine ungenügende ÖV-Erschliessung auf. Als ungenügend mit dem ÖV erschlossen gelten Flächen, die eine ÖV-Erschliessungsqualität der Stufe E oder schlechter aufweisen. In denjenigen Gemeinden, welche über keine Bauzonen innerhalb der Stufen B, C oder D verfügen, sind diejenigen Flächen massgebend, die ausserhalb der besten Qualitätsstufe in der jeweiligen Gemeinde liegen.
- Die Flächen weisen Konflikte mit Interessen des Ortsbildschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes oder mit Fruchtfolgefächern auf.
- Auf den Flächen sind über einen längeren Zeitraum keine Überbauungsabsichten bekannt.

Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren zu erwartende Bauzonenauslastung innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen weniger als 90% beträgt, sind angewiesen ihre Bauzonen innert 5 Jahren nach Inkrafttreten des Richtplans massgeblich zu reduzieren, d.h. die Bauzonenauslastung ist auf mindestens 90% zu erhöhen oder der Umfang der unüberbauten Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen ist um mindestens 50% zu reduzieren. Zusätzlich sind im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von > 95% erreicht wird. Unüberbaute, nicht erschlossene Bauzonen dürfen in der Zwischenzeit nicht weiter erschlossen werden.

Federführung:	Gemeinden
Beteiligte:	ARE
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	sehr wichtig

#### Querverweise

- Art. 15 RPG
- Art. 5a Abs. 3 RPV
- Art. 32 Abs. 2 RPV
- Art. 10 Abs. 5 PBG
- Art. 57 Abs. 2 PBG
- 4.1-5 Bauzonenauslastung in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- 4.4 Ortsbilder und Kulturdenkmäler
- 6.1-1 Biotop- und Artenschutz
- 6.1-2 Landschaftsschutzgebiete
- 6.1-3 Umsetzung des BLN-Inventars
- 6.7-3 Gefahrenzonen
- Raum+ Uri
- ISOS
- ÖV-Güteklassen Uri, ARE / R+K (2015)

### Querverweise

- Art. 45a bis 45c PBG
- 4.1-8 Überprüfung der Bauzonen
- 4.2-6 Erschliessung und Infrastrukturverträge
- Raum+ Uri

### 4.1-9 Mobilisierung von Siedlungsflächenpotenzialen

Die Gemeinden nehmen für die Mobilisierung ihrer Siedlungsflächenpotenziale mit geeigneten Fördermassnahmen und Instrumenten Einfluss auf die Baulandverflüssigung. Sie greifen dazu auf verschiedene Mechanismen zurück:

- Bezeichnung von strategisch wichtigen Siedlungsflächenpotenzialen inklusive Altbau- und Industriebrachen im kommunalen Siedlungsleitbild und Definition von arealspezifischen Entwicklungszielen und -strategien.
- Baugebote, Vorkaufsrechte der öffentlichen Hand gemäss Kaufrechtsvertrag und die Abgeltung von Infrastrukturleistungen durch verwaltungsrechtliche Verträge bei Neueinzonungen und Umzonungen.
- Die Auszonung oder die Ausübung eines Kaufrechts durch die öffentliche Hand, falls innerhalb einer vorgegebenen Frist keine Überbauung stattfindet.
- Aktive Baulandpolitik durch die Gemeinde.

Federführung:	Gemeinden
Beteiligte:	ARE
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	Daueraufgabe

### Querverweise

- 4.1-3 Voraussetzungen für Neueinzonungen
- 4.1-5 Bauzonenauslastung
- 4.1-7 Einzonung neuer Gewerbeflächen und Arbeitszonenbewirtschaftung
- Raum+ Uri

### 4.1-10 Monitoring und Controlling Bauzonenentwicklung und Siedlungsflächenpotentiale

Kanton und Gemeinden sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Der Kanton erarbeitet dazu mit den Gemeinden die notwendigen Grundlagen, insbesondere eine Übersicht über die inneren Nutzungsreserven (Raum+ Uri). Diese werden regelmässig flächendeckend und zusätzlich zu Beginn einer Nutzungsplanungsrevision nachgeführt und den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Bei umfassenden periodischen Nachführungen werden die Gemeinden miteinbezogen.

Federführung:	ARE
Beteiligte:	Gemeinden
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	Daueraufgabe