



Kanton Uri
Gemeinde Bauen

Genehmigung

**Teilrevision Nutzungsplanung
Siedlungsleitbild**



307-02
20. August 2020



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Poststrasse 4 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Teilrevision Nutzungsplanung – Siedlungsleitbild
Auftraggeber	Gemeinderat Bauen Gemeindekanzlei 6466 Bauen
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Ivo Kuster, René Ott
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage/Aufgabe	4
1.2	Ziele und Zweck	4
1.3	Arbeitsgrundlagen.....	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Kantonaler Richtplan	6
2.1.1	Richtplankarte	6
2.1.2	Richtplantext	7
2.2	Planungs- und Baugesetz	9
2.3	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) ..	10
2.4	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	10
2.5	Inventar historische Verkehrswege	12
2.6	Siedlungsentwicklung Gemeinde Bauen	13
2.6.1	Bauen	14
2.6.2	Isleten	16
2.7	Zweitwohnungen	19
2.8	Grundeigentümergebefragung	19
3.	Statistische Auswertungen	21
3.1	Bevölkerungsentwicklung	21
3.2	Bauzonendimensionierung	22
4.	Rückzonungskonzept	25
4.1	Potenzielle Rückzonungsgebiete	25
4.2	Kriterien	26
4.2.1	Kantonaler Richtplan	26
4.2.2	Zusätzliche Kriterien	27
4.3	Synthese	27
4.4	Beurteilung möglicher Rückzonungsgebiete	29
4.4.1	Sonderwohnzone Rütli (WS)	29
4.4.2	Wohnzone W2A Biel	30
4.4.3	Unbebaute WMZ-Reserven Nr. 13, 14, 19 und 20	30
4.4.4	Ober Baumgarten Reserve Nr. 15	31
4.4.5	Ober Baumgarten Reserve Nr. 16	32
4.4.6	Ober Baumgarten Reserve Nr. 17	32
4.4.7	Sportplatz, Reserve Nr. 18	33
4.4.8	Seeparzellen Reserven Nr. 21, 22 und 23	33
4.4.9	Seeparzelle Reserve Nr. 24	34
4.4.10	Auswirkungen	35
	Anhang	38

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage/Aufgabe

Bauzonen-
dimensionierung

Die Gemeinde Bauen verfügt über zu gross dimensionierte Bauzonen. Gemäss dem kantonalen Richtplan, vom Bundesrat am 24. Mai 2017 genehmigt, hat die Gemeinde die Bauzonenauslastung auf mindestens 90 % zu erhöhen oder den Umfang der unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, um mindestens 50 % zu reduzieren.

Fusion Gemeinde Seedorf-Bauen

Die Gemeinden Seedorf und Bauen haben mit einem Fusionsvertrag vereinbart, sich auf den 1. Januar 2021 zu einer Gemeinde zu vereinigen. Im Art. 22 Abs. 1 des «Vertrags über den Zusammenschluss der Einwohnergemeinden Seedorf und Bauen» wird festgehalten, dass die fusionierte Gemeinde bis spätestens am 31. Dezember 2026 den Planungsprozess der neuen Gemeinde aufrollt. Gestartet wird mit einem gemeinsamen Siedlungsleitbild.

Reduziertes
Siedlungsleitbild

In der anstehenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Bauen stehen die Rückzonungen im Vordergrund. Da in der fusionierten Gemeinde ein Siedlungsleitbild auszuarbeiten ist, wird das Siedlungsleitbild der Gemeinde Bauen als Teilleitbild auf die massgebenden Themen der Bauzonen-dimensionierung, Zweitwohnungen und Entwicklungskonzept Isleten reduziert.

Planungsprozess

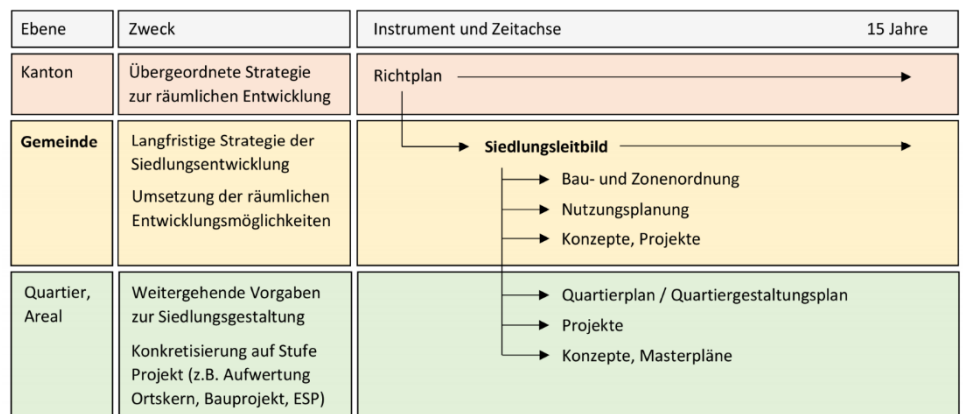


Abbildung 1: Einordnung in den Planungsprozess (Arbeitshilfe Siedlungsleitbild, Amt für Raumentwicklung Kanton Uri, 2018)

1.2 Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt, gestützt auf die «Arbeitshilfe Siedlungsleitbild», Stand 1. April 2019 insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

Strategie

Die Gemeinde erarbeitet Strategien für ihre zukünftige Entwicklung der Bauzonen, welche sie in kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsschritte unterteilt. Der gesamte Planungshorizont umfasst dabei mindestens 15 Jahre.

Mitwirkung	<i>Die langfristige Strategie zur Bauzonenentwicklung soll in der Bevölkerung breit abgestützt sein. Die Bevölkerung und interessierte Kreise sind daher bei der Erarbeitung frühzeitig und in geeigneter Form miteinzubeziehen.</i>
Koordination	<i>Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde soll frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.</i>
Kommunikation	<i>Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument und Orientierungsrahmen gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potenziellen Investoren. Die langfristige Strategie ist darin einfach und verständlich dargestellt. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.</i>
Grundlage Nutzungsplanung	<i>Indem das Siedlungsleitbild eine klare räumliche Strategie festlegt, schafft es ein solides Fundament, auf dem die Nutzungsplanung aufbauen kann. Da grundsätzliche Fragen bereits auf dieser Stufe beantwortet werden, vereinfacht dies die Arbeiten bei zukünftigen Revisionen der Nutzungsplanung massgeblich.</i>

1.3 Arbeitsgrundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete oder parallel verlaufende Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Dabei sind insbesondere diejenigen Vorgaben speziell zu beachten, welche neu sind oder bedeutende Änderungen bzw. Einschränkungen für die Planung mit sich bringen:

Bundesgesetze:

- Raumplanungsgesetz (RPG), vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014)
- Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Mai 2014)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV), vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Januar 2014)

Inventare Bund:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung (BLN), Objekt-Nr. 1606
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Fassung vom 1994
- Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)
- Biotopinventare: Hoch- und Übergangsmoore, Flachmoore, Moorlandschaften, Auengebiete, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen

Kantonale Gesetze:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) Kt. Uri, Stand am 1. Juni 2017
- Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG), vom 1. Januar 2012

Planung Kanton:

- Kantonaler Richtplan Uri, 24. Mai 2017

Rauminformationen:

- Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale «Raum+ Uri», Stand 2. Juli 2015

Kommunale Planung:

- Gesamtrevision Nutzungsplanung (Zonenplan & Bau- und Zonenordnung) vom Regierungsrat genehmigt am 3. März 2018

Hilfsmittel:

- Arbeitshilfen kommunale Planung (www.ur.ch), vom 04. April 2012

2. Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

2.1.1 Richtplankarte

Richtplankarte In der kantonalen Richtplankarte sind für das Gemeindegebiet folgende Inhalte mit Anweisung zur Abstimmung aufgenommen:

- Für die Bauzonen im Ortsteil Bauen wurden verschiedentlich Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt. Diese Siedlungsbegrenzungslinien sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen (Kap. 4.1 kantonaler Richtplan).
- Gemeinden mit schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung berücksichtigen in Absprache mit dem Kanton die Inhalte des ISOS in den kommunalen Planungen (Kap. 4.4 kantonaler Richtplan).
- Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung auf Basis des IVS bzw. jene von regionaler und lokaler Bedeutung sind in den kommunalen Planungen zu berücksichtigen.















Siedlung	
 Ausgangslage	 Abstimmungsanweisung
 Bauzone	 Siedlungsbegrenzungslinie
 Ortsbild von nat. oder reg. Bedeutung	 Historischer Verkehrsweg
Mobilität	
 Ausgangslage	 Abstimmungsanweisung
 Nationalstrasse (offen/Tunnel)	 Kantonsstrasse (Korridor)
 Bushaltestelle	 Schifffahrt
 Schiffstation	 Seilbahn



Abbildung 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Richtplankarte Kanton Uri)

2.1.2 Richtplantext

Wesentliche Inhalte
zusammengefasst

Der kantonale Richtplan (August 2016) weist die Gemeinden an, ihre Bauzonen hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung mit dem Ziel einer Bauzonenauslastung von 100 % zu überprüfen. Diese Überprüfung hat bei einer Gesamtrevision oder grösseren Teilrevision, spätestens jedoch innert 10 Jahren, zu erfolgen. Zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs werden gemäss Raumkonzept unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen für die Gemeinden festgelegt. Für ländliche Gemeinden wird ein Bevölkerungswachstum von 4.0 % für die nächsten 15 Jahre angestrebt. Für die Dimensionierung der Bauzone kann die Gemeinde Bauen damit von einem Wachstum von 0.26 % pro Jahr ausgehen.

Im Folgenden sind die wichtigsten Inhalte und Festlegungen des kantonalen Richtplans im Detail aufgeführt:

Bauzonenauslastung
WMZ-Zonen
(Beschluss 4.1-5)

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 Urserental: +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.

Überprüfung der
Bauzonen
(Beschluss 4.1-8)

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 (Gefahrsituation, Topografie 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 Landschaftschutzes oder mit Fruchtfolgeflächen 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.

Monitoring und Controlling Zweitwoh- nungen (Beschluss 4.7-2)

Der Kanton führt ein flächendeckendes Monitoring und Controlling zur Entwicklung der Zweitwohnungen ein und erstellt darüber eine periodische Dokumentation. Übersteigt der Zweitwohnungsanteil 20 Prozent, sind der Handlungsbedarf darzulegen und die erforderlichen Massnahmen aufzuzeigen.

2.2 Planungs- und Baugesetz

Verfügbarkeit von
Bauland

Im Zuge der Anpassung des kantonalen Richtplans wurde auch das Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri angepasst. Um der Baulandhortung entgegenwirken zu können, wurden die Artikel 45a bis c aufgenommen ins Planungs- und Baugesetz aufgenommen. Die Änderungen wurden am 1. Juli 2017 in Kraft gesetzt.

Art. 45a PBG

Gesetzliche Bauverpflichtung

¹ Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zwölf Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Bestimmung oder nachdem die Einzonung rechtskräftig wurde zu überbauen.

² Wird ein Grundstück nicht innerhalb dieser Frist überbaut, kann die Einwohnergemeinde ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt.

³ Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks an. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, die die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert. Die Verfügung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden.

⁴ Nach Ablauf der gesetzten Frist ist die Entschädigung festzulegen. Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich sinngemäss nach den Bestimmungen des Expropriationsgesetzes¹⁸.

⁵ Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind so bald wie möglich ihrer Bestimmung zuzuführen.

Eine Überbauung von Grundstücken, welche der Bauzone zugewiesen sind, hat folglich bis zum 1. Juli 2029 zu erfolgen. Anschliessend kann die Einwohnergemeinde das Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern ein öffentliches Interesse besteht, welches das entgegenstehende Private überwiegt. Zu diesem Zweck erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin eine Frist von mindestens zwei Jahren. Nach Ablauf der Frist wird die Entschädigung festgelegt. Frühestens ab Juli 2031 kann das auf diesem Wege erworbene Grundstück der Bestimmung zugeführt werden. Dies kann eine Überbauung aber auch die Auszonung des Grundstücks bedeuten.

Art. 45b PBG

Vertragliche Bauverpflichtung

Um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Verträge abschliessen, in denen von den Bestimmungen des Artikels 45a abgewichen werden darf.

Mit der vertraglichen Bauverpflichtung kann von den Bestimmungen gemäss Art. 45a PBG abgewichen werden. Dies bedeutet, dass kürzere Überbauungspflichten festgelegt oder Fragen zur Entschädigung fallspezifisch geregelt werden können. Notwendig ist jedoch das Einverständnis beider Vertragspartner. Für bereits rechtskräftige Bauzonen erscheint es unwahrscheinlich, dass sich Grundeigentümer auf eine kürzere Frist einlassen. Die Regelung ist deshalb in erster Linie für Neueinzonungen gedacht, deren zeitige Nutzung mithilfe von öffentlich-rechtlichen Verträgen gesichert werden sollen.

2.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

BLN-Objekt
Vierwaldstättersee

Die Gemeinde Bauen liegt vollständig innerhalb des BLN-Objekts Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald Bürgenstock und Rigi». Für das gesamte BLN-Objekt sind verschiedene Schutzziele definiert. Die wichtigsten Schutzziele für die Gemeinde Bauen sind:

- Die Feucht- und Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die standortangepasste land- und alpwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten.
- Die kulturhistorisch wertvollen touristischen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten.
- Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.

Für den Teilraum 1 «Urnersee» ergeben sich weitere spezifische Schutzziele für die Gemeinde Bauen:

- Die Berg- und Seenlandschaft des Urnersees mit dem Mosaik aus kulturlandschaftlichen und natürlichen Räumen erhalten.
- Die unberührten und wenig erschlossenen Talflanken mit ihrem landschaftlich und ökologisch wertvollen Mosaik aus Felswänden, Felsfluren und Wald erhalten.
- Die einzigartigen geologischen Profile sowie die Fels- und Geländeformen erhalten.
- Die ungestörten Übergänge zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und unberührten Felswänden erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Bewirtschaftung der Wildheuplänggen, erhalten.

2.4 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

ISOS-Objekt

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Dorf Bauen aufgeführt. Es wird in der Kategorie «Lagequalitäten» als hervorragend eingestuft. Ausserdem wird die räumliche und architekturhistorische Qualität gewürdigt.

Bedeutende Bauten
und Zonen

Dem höchsten Erhaltungsziel «A» des ISOS gehören die Kath. Pfarrkirche St. Idda, ein herrschaftliches Bauernhaus «Oberer Baumgarten» sowie der historische Dorfkern an. Die Umgebungszone «Ufergürtel» I und die Umgebungsrichtung «Wies- und Weideland» II weisen das Erhaltungsziel «a»

auf. Die Umgebungsrichtung «Ortserweiterung oberhalb der Zufahrtsstrasse» III weist das Erhaltungsziel «b» auf.

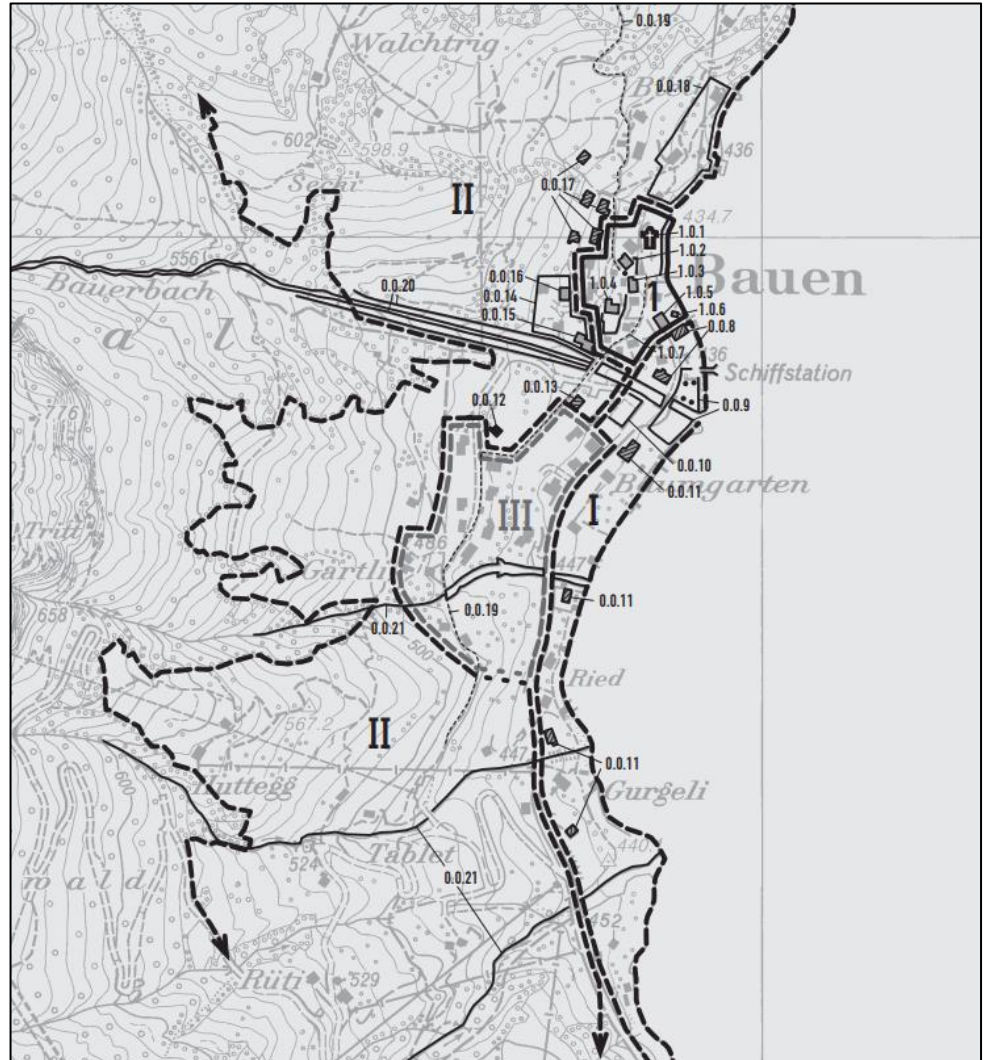


Abbildung 3: Aufnahmeplan ISOS der Gemeinde Bauen (Bundesamt für Kultur)

Zum Schutz der Gebiete und Bauten wurden im ISOS Schutzziele definiert:

- Generelles Bauverbot für Bereich ausserhalb des alten Dorfs, nordsüdlich des Bauerbachs, mit Ausnahme von standortgebundenen landwirtschaftlichen Gebäuden.
- Ortserweiterung südlich des Bauerbaches nicht weiter ausdehnen. Neue Wohnhäuser möglichst in das bestehende Neuquartier einfügen. Maximale Bauhöhe auf zwei Vollgeschosse festlegen.
- Im alten Dorfteil weitere Abbrüche von alten Haupt- und Nebenbauten unbedingt verhindern.
- Vorsicht mit neuen Plätzen und Vorräumen. Historische Anlageteile wie Stützmauern, Treppen, Wege usw. pflegen und bewahren.
- Südliche Bepflanzung (Palmen usw.) massvoll halten.

2.5 Inventar historische Verkehrswege

IVS-Objekte Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind einige Streckenabschnitte im Gemeindegebiet von Bauen aufgeführt, welche zum IVS-Objekt «Seedorf – Treib» gehören.

- Unter Cholrüti – Bauen (Strecke UR 11)
- Bauen – Seelisberg/Oberdorf (Strecke UR 11)

Die Streckenabschnitte werden als «historische Verkehrswege der Schweiz mit Substanz» kategorisiert. Ein Abschnitt beim Ober Baumgarten wird als «historischer Verkehrsweg der Schweiz mit viel Substanz» bewertet.

Schutzziele Art. 6 Abs 1 und 2 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz legt die Schutzziele für die historischen Verkehrswege der Schweiz von nationaler Bedeutung fest. Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit viel Substanz» sollen mit ihrer ganzen Substanz ungeschmälert erhalten bleiben. Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit Substanz» sollen mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten werden.

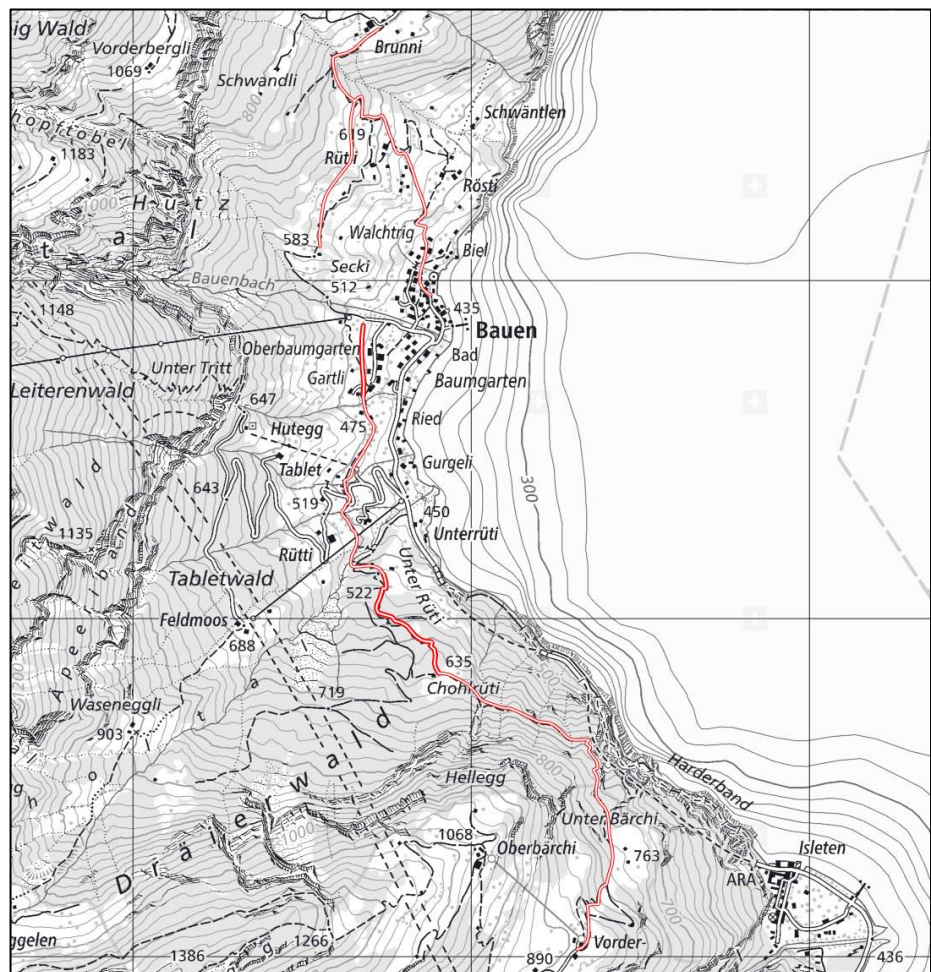


Abbildung 4: Verlauf des IVS-Objekts "Seedorf - Treib". Dunkle rote Linie = Historischer Wegverlauf mit viel Substanz, Helle rote Linie = Historischer Wegverlauf mit Substanz. Quelle: Bundesamt für Landestopografie.

2.6 Siedlungsentwicklung Gemeinde Bauen

Bauen 1960 war die Siedlung mit Ausnahme einzelner Streuhäuser nur nördlich des Bauerbachs vorhanden. In der Folge setzte jedoch ein verstärktes Wachstum südlich des Bauerbachs ein. Dies hängt vor allem mit der Erschliessungs- bzw. Kantonsstrasse zusammen, welche 1956 fertiggestellt wurde und eine solche Entwicklung erst ermöglichte. Im Gebiet Rütli wurden die heute noch bestehenden Gebäude um das Jahr 1970 erstellt. Seitdem hat in diesem Gebiet keine weitere Entwicklung mehr stattgefunden.

Der Grossteil der Gebäude liegt heute kompakt zwischen Bauerbach und Pfarrkirche. Südlich des Bauerbachs bestehen Gebäude vor allem entlang der Kantonsstrasse bzw. an der Strasse Oberer Baumgarten.

Isleten Der grosse Teil des Ensembles der Dynamitfabrik Isleten besteht bereits seit der Gründung der Fabrik 1873. Die Halbinsel Isleten hat sich seitdem kaum verändert.

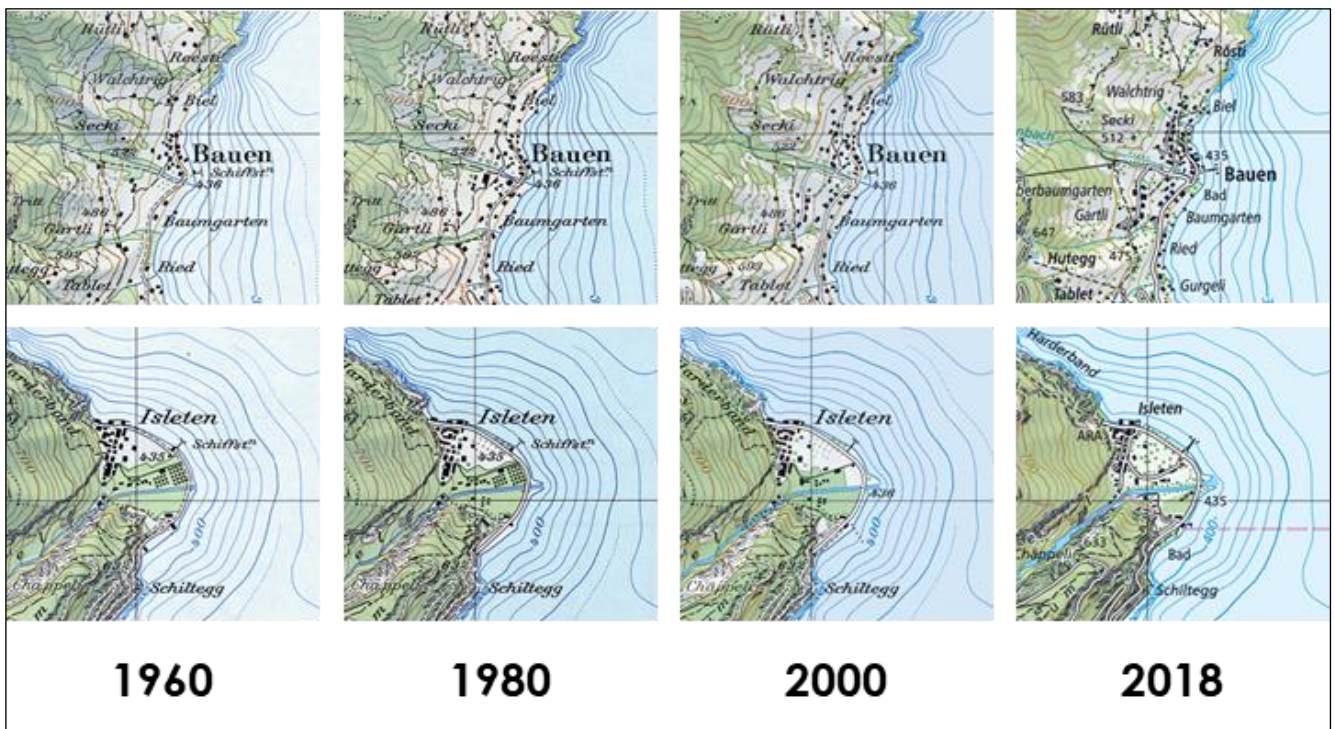


Abbildung 5: Übersicht zur Siedlungsentwicklung im Ortsteil Bauen und Isleten (Zeitreise – Kartenwerke Swisstopo)

Unterschiede Bauen und Isleten

Das Gemeindegebiet von Bauen ist seit jeher getrennt in das Dorf Bauen und die Halbinsel Isleten. Vor dem Bau der Kantonsstrasse wiederum war das ganze Gemeindegebiet praktisch nur mit dem Schiff erreichbar. Durch diese Isolation gegenüber aussen unterscheiden sich die Quartiere vor 1960 und nach 1960 deutlich voneinander. Der alte Dorfkern ist kompakt gebaut, mit engen, verwinkelten Strassen und Wegen. Das Siedlungsgebiet südlich wurde hingegen auf der Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr aufgebaut, weshalb sich diese Bauten deutlich den Strassen entlang ordnen und sich mehr Aussenräume zu den jeweiligen Bauten ergeben.

2.6.1 Bauen

Entwicklungsvorstellungen	Für die Entwicklung im Ortsteil Bauen in den nächsten Jahren sind die folgenden Vorstellungen von Bedeutung:
Bevölkerungszuwachs	Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde soll langfristig stabilisiert oder sogar gesteigert werden. Steuerungsmöglichkeiten bestehen durch die unbebauten Bauzonen, durch die Bereitstellung von Wohnraum innerhalb von Bauten der Gemeinde und/oder durch die Steigerung des Erstwohnungsanteils.
<i>Zweitwohnsitz</i>	Langjährige Bewohner mit Zweitwohnsitz in Bauen sind über die Vorteile für die Gemeinde und die Bewohner bei der Verlegung des Lebensmittelpunktes nach Bauen zu informieren. Können mehrere eng mit der Gemeinde verbundene Personen zu einem Erstwohnsitz gewonnen werden, so kann dies auch zu einer zusätzlichen Belebung des Dorfes führen.
<i>Familien</i>	Der Jugendquotient ¹ der Gemeinde liegt mit 17.1 % deutlich unter dem schweizerischen Schnitt von 32. 5 %. Der Altersquotient ² liegt im Bereich des nationalen Durchschnitts. Anzeichen für eine Überalterung sind folglich noch nicht gegeben, jedoch fehlen besonders die jungen Bevölkerungsgruppen. Ein Zuwachs an Einwohner soll deshalb vor allem durch neuzuziehende Familien erreicht werden.
<i>Förderung von Zuzügern</i>	Aufgrund des hohen Anteils an Zweitwohnungen und der Tendenz einer Abnahme der Bevölkerungszahlen hat die Gemeinde Bauen ein Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum an Interessierte. So wurde das Gebäude der alten Post instandgesetzt und in verschiedene Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnungen werden zu einem fairen Mietpreis vergeben. Daran soll auch zukünftig weiterhin festgehalten werden und im Bedarfsfall sollen Möglichkeiten geprüft werden, um interessierten Zuzügern bei der Suche nach einem passenden Objekt behilflich zu sein.
Entwicklungsgebiete	Aufgrund der historischen Entwicklung unterscheiden sich die Entwicklungsgebiete innerhalb des Ortsteils Bauen voneinander und es bestehen verschiedene Herausforderungen. Deshalb sind differenzierte Ziele notwendig.
<i>Alter Dorfkern</i>	Grosse Teile des alten Dorfkerns stehen unter besonderem nationalem, regionalem oder lokalem Schutz. In diesem Bereich gilt es folglich das Gleichgewicht zwischen dem Erhalt der Substanz und Struktur auf der einen Seite und den Entwicklungsmöglichkeiten auf der anderen Seite zu finden. Der Erhalt und Schutz der Substanz und Struktur kann über die lange Sicht nur erreicht werden, wenn es genügend attraktiv bleibt, dass investiert und darin gewohnt wird. Aufgrund der vorhandenen Einschränkungen sind jedoch die Nachfragegruppen mutmasslich weniger zahlreich wie an anderen Orten. Als identitätsstiftender Ort soll der Dorfkern ganzjähriger Treffpunkt bleiben.
<i>Siedlungsgebiet südlich des Bauerbachs</i>	Das Siedlungsgebiet südlich des Bauerbachs unterscheidet sich vom alten Dorfkern. Die Erschliessung und die Parzellierungen erlauben hier neue Häu-

¹ Verhältnis der Anzahl Menschen unter 20 Jahren auf 100 Personen mit einem Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren.

² Verhältnis der Anzahl Menschen über 65 Jahren auf 100 Personen mit einem Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren.

	<p>ser, welche mit weniger Einschränkungen realisiert werden können. Hier besteht folglich die Möglichkeit Interessierte anzusiedeln, welche mehr Freiheiten für ihr Eigenheim verlangen. Aufgrund der einfacheren Voraussetzungen für die bauliche Nutzung soll jedoch auch darauf geachtet werden, dass die vorhandenen Grundstücke und Potenziale optimal genutzt werden.</p>
Öffentliche Bauten und Anlagen	<p>Die Schule ist seit 2009 mit der Gemeinde Seedorf zusammengelegt. Im ehemaligen Schulhaus ist mittlerweile die Gemeindeverwaltung untergebracht. Die Mehrzweckhalle angrenzend an den Schulhausplatz bietet Platz für verschiedene Veranstaltungen und Nutzungen. Zusammen mit dem Schulhausplatz besteht ein Ensemble an zentraler Lage, welches weiterhin der Gemeindebevölkerung zur Verfügung stehen und von dieser genutzt werden soll.</p> <p>Südlich des Bauerbachs besteht ein Spiel- und Rasenplatz, welcher als Treffpunkt für Familien und Spielplatz für Kinder von Bedeutung ist. Damit der Platz entsprechend attraktiv ist und deshalb genutzt wird, ist zu prüfen, wie die Ausstattung, Anbindung und Gestaltung des Platzes weiter verbessert werden kann.</p>
Erschliessung	<p>Die Zufahrt zum alten Dorfkern nördlich des Bauerbachs ist nur den Anwohnern gestattet. An dieser eingeschränkten Erschliessung soll weiterhin festgehalten werden. Sollte der nicht gestattete Verkehr weiter zunehmen, so müsste geprüft werden, wie die Umsetzung des partiellen Fahrverbots besser umgesetzt werden kann.</p>
Tourismus	<p>Die besondere Lage aufgrund der Landschaft rund um den Vierwaldstättersee und den historisch bedeutenden Gebäuden wie der Pfarrkirche oder dem Zwysigdenkmal führen zu einer touristischen Nachfrage, wovon unter anderem die Restaurants im Dorfkern profitieren. Bauen kann folglich vom Tourismus profitieren und soll auch weiterhin den Besuchern die besondere Lage und Schönheit von Bauen aufzeigen. Eine Intensivierung ist jedoch nicht vorgesehen werden, stattdessen soll weiterhin ein sanfter Tourismus verfolgt werden.</p>

2.6.2 Isleten

Geschichte* Mit einer Papierfabrik begann ca. 1850 die industrielle Geschichte auf der Halbinsel Isleten bereits besonders früh. Die Papierfabrik musste jedoch bald schliessen, worauf eine Fabrik zur Herstellung von Sprengstoff eingerichtet wurde. In Zeiten des Tunnel- und Kraftwerkbaus hatte die Fabrik lange grossen Erfolg. Mit dem technischen Fortschritt sowie der mehrheitlichen Umstellung des Tunnelbaus auf den mechanischen Vortrieb ging ein starker Einbruch der Nachfrage nach Sprengstoff einher.

Im Verlauf der Produktionszeit der Fabrik entstand so ein wertvolles Cluster an historischen Fabrikbauten. Das Ensemble der Dynamitfabrik Isleten ist dadurch ein wichtiger Zeitzeuge der industriellen Entwicklung im Kanton Uri geworden, weshalb das Ensemble im Entwurf des kantonalen Schutzinventars als Kulturgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet ist.

Mit der Erschliessung durch die Kantonsstrasse nach Seedorf 1951 wurde die Halbinsel auch für andere Nutzungen besser erschlossen. Seither haben sich vereinzelte, touristische Angebote angesiedelt und etabliert.

* (mit Material der Website der Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite, Zugriff April 2020)

Ausgangslage Aufgrund der stark reduzierten Produktion von Sprengstoffen am Standort Isleten kommen vonseiten der Grundeigentümerschaft Fragen zur Umnutzung der Halbinsel Isleten auf. Es ist in der Folge jedoch unklar, welche Entwicklung erwünscht ist. Zur Klärung der Ausgangslage wurde im Auftrag der Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite und dem Amt für Raumentwicklung Uri ein Grundlagenbericht ausgearbeitet. Der Analyseplan zeigt dabei auf, welche Einschränkungen, aber auch welche Gestaltungsfelder auf der Halbinsel bestehen. Im Grundlagenbericht wird dabei Folgendes festgehalten (Arealentwicklung «Cheddite», Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite, ARE Kanton Uri, 2018):

- Eine wesentliche Intensivierung der Nutzung mit einer möglichst hohen Zahl an Arbeitsplätzen, Bewohnern oder Besuchern steht nicht im Vordergrund.
- Die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen bedeuten für die Halbinsel Isleten, bebaute und versiegelte Bereiche zu konzentrieren, damit die naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale erhalten bleiben können.
- Aus Sicht der Nutzung muss eine vielfältige Belebung des Areals angestrebt werden, welche den besonderen Begebenheiten und Chancen des Areals gerecht werden.
- Neben der Weiterführung der verschiedenen Gewerbebetriebe scheint eine Öffnung des Areals im Bereich Naherholung, sanfter Tourismus, Kultur und Sport vielversprechend.

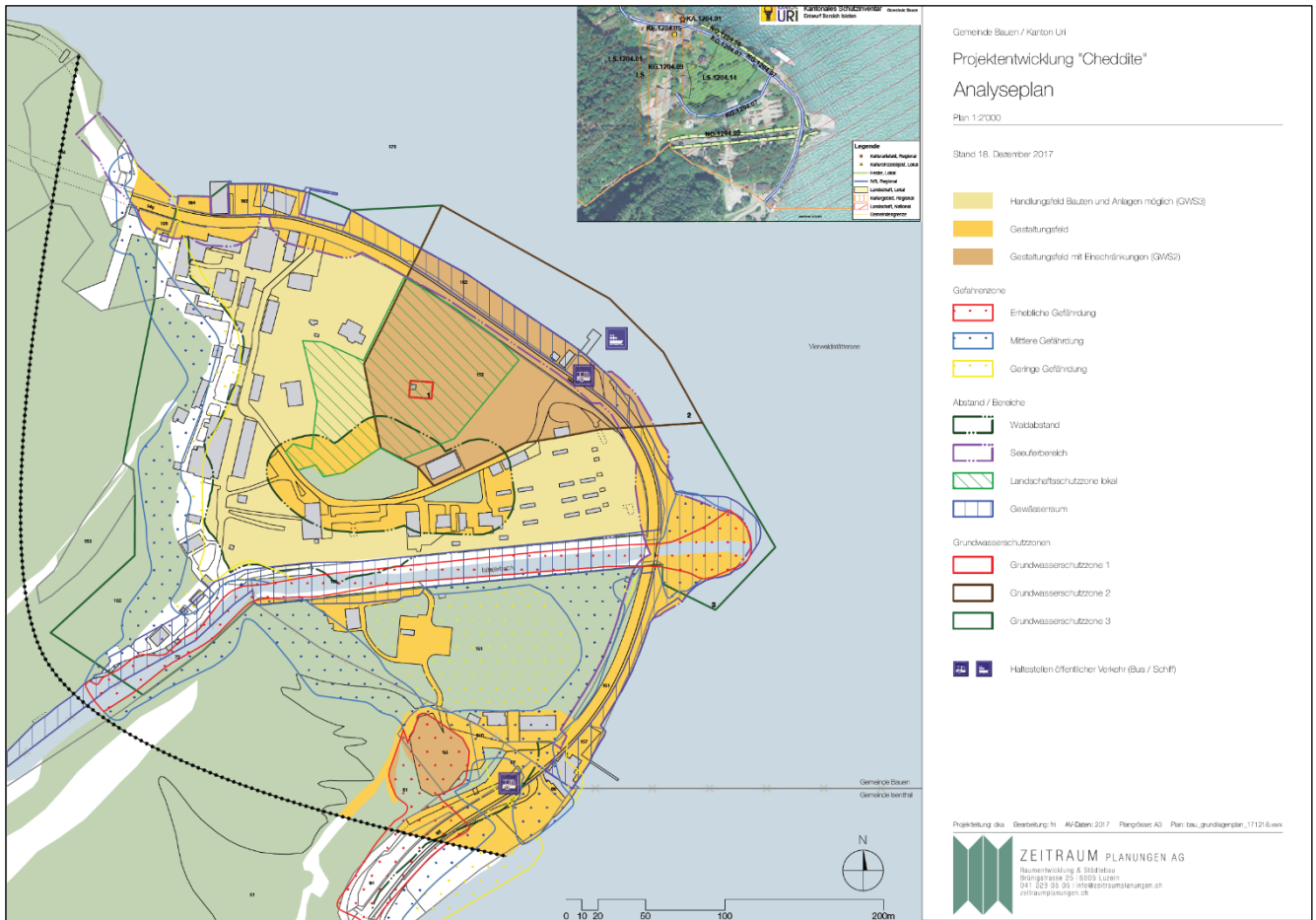


Abbildung 6: Analyseplan zur Ausgangslage im Gebiet Isleten (Quelle: Arealentwicklung «Cheddite», Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite, ARE Kanton Uri, 2018)

Gewässerraum

Der Gewässerraum ist in der Isleten vereinzelt ausgeschieden, entspricht jedoch nicht vollständig den gesetzlichen Vorgaben. Die Gewässerraumzone muss in der Nutzungsplanung folglich ergänzt werden.

Die Gewässerraumzone steht dabei in einer gegenseitigen Abhängigkeit zu den Entwicklungen und sollte deshalb abgestimmt auf diese erfolgen; Revitalisierungen können z. B. zu Änderungen der Uferlinie und damit der Gewässerraumzone führen, an nicht baulich genutzten Stellen kann der Gewässerraum auch grosszügiger ausgeschieden werden, wie notwendig. Der Gewässerraum soll deshalb ausgeschieden werden, sobald ein Entwicklungskonzept zur Isleten vorliegt. Im Konzept sind jedoch bereits bei der Erarbeitung Überlegungen zum Gewässerschutz miteinzubeziehen.

Nutzungsplanung

Grosse Flächen der Isleten sind aufgrund der industriellen Vergangenheit der Industriezone zugewiesen. Weitere Nutzungszonen sind die Wohn- und Gewerbezone 2, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Zone für besondere Betriebsstätten. Die derzeitige Nutzungszuweisung wird dabei nicht den künftigen Bedürfnissen entsprechen und soll basierend auf ein Entwicklungskonzept umfassend geprüft und im Bedarfsfall angepasst werden.

Entwicklungsvorstellungen	<p>Die Halbinsel bietet mit den verschiedenen Qualitäten und Nutzungsbereichen bereits für verschiedene Angebote eine Grundlage. Diese sind jedoch noch nicht optimal aufeinander abgestimmt. Ausserdem bestehen vereinzelt grosse Potenziale für Freizeitnutzungen – so ist die Lage der Isleten für Sportarten, welche auf Wind angewiesen sind ideal und in der Schweiz einzigartig. Mit einem Parkplatz für Besucher (auf dem Gemeindegebiet Isenthal) ist bereits Infrastruktur vorhanden, jedoch ist die Nutzung der Uferbereiche für die Zustiege zum See nicht klar geregelt und es fehlt an öffentlich zugänglichen Sanitäreanlagen. Das Ensemble der Industriebauten bietet wiederum Raum für verschiedene Arbeitsnutzungen des Kleingewerbes sowie für Wohnnutzungen.</p> <p>Die Nutzungsvielfalt ist und soll weiterhin eine Stärke der Isleten bleiben. Die bestehenden Qualitäten sollen besser inszeniert werden, die Vielfalt gestärkt und die Organisation der Abläufe geregelt werden. Revitalisierungsprojekte bieten dabei die Chance einzelne Räume ökologisch aufzuwerten und zu schützen und dafür bisher schwer zugängliche Bereiche für eine sanfte Nutzung zu öffnen.</p>
Entwicklungskonzept	<p>Zur Entwicklung der Isleten ist ein Konzept auszuarbeiten, auf dessen Grundlage Anpassungen in der Nutzungsplanung vorgenommen werden können. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bebauungskonzept zur Weiterentwicklung von Bestandesbauten und massvollen Erweiterung durch Neubauten;• Einbezug der Schutzobjekte;• Prüfung des Verlaufs bzw. der Verlegung der Kantonsstrasse nach Bauen;• Prüfung von Revitalisierungsmöglichkeiten des Seeufers und des Isenthalerbaches;• Differenzierung zwischen den öffentlich zugänglichen und den geschützten Uferbereichen;• Koordination mit den Absichten auf den Flächen auf dem Gemeindegebiet von Isenthal;• Weitere Punkte gemäss dem Bericht «Arealentwicklung Cheddite».

2.7 Zweitwohnungen

Die Gemeinde Bauen hat gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung mit 35.8 % einen Zweitwohnungsanteil von deutlich über 20 % (Stand März 2020). Damit sind weitere Zweitwohnungen nicht bewilligungsfähig, bevor der Anteil nicht unter 20 % sinkt. Die Karte zu der Verteilung der Zweitwohnungen im Dorfteil Bauen zeigt, dass Zweitwohnungen in den Bauzonen einzig nördlich des Bauerbachs vorhanden sind (siehe Anhang A).

Auswirkungen

Baulandreserven in Gebieten, welche vornehmlich für Zweitwohnungen attraktiv erscheinen, können solange ohne Bebauungsabsicht bleiben, bis wieder die Möglichkeit zur Erstellung von Zweitwohnungen besteht. Ohne konkrete bauliche Nutzung der Fläche muss die Beibehaltung der Bauzone hinterfragt werden. Besonders, da eine Lockerung zu den Zweitwohnungen vonseiten der Gemeinde nicht angedacht und erwünscht ist.

Fusion Gemeinde Seedorf

Am 20. Oktober 2019 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einer Fusion zwischen den Gemeinden Bauen und Seedorf zugestimmt. Mit der Fusion würde die Schutzwirkung des Zweitwohnungsgesetzes für den Ortsteil Bauen aufgehoben. Deshalb wurde im Fusionsvertrag festgehalten, dass für den Ortsteil Bauen (Siedlung Bauen Dorf) die Schutzbestimmungen gemäss dem Zweitwohnungsgesetz durch einen entsprechenden Artikel in der Bau- und Zonenordnung aufrechterhalten bleiben sollen (Art. 22 Abs. 3 des Vertrages über den Zusammenschluss der Einwohnergemeinden Seedorf und Bauen).

Zweitwohnungsanteil

Gemeinde	Anzahl Wohnungen	Anzahl Erstwohnungen	Anteil Zweitwohnungen
Bauen	123	79	35.8 %
Seedorf	790	714	9.6 %
Seedorf-Bauen	913	793	13.1 %

(Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Wohnungsinventar 2020)

Bestimmungen für den Ortsteil Isleten

Für den Ortsteil Isleten können weitergehende Bestimmungen zu den Zweitwohnungen getroffen werden. Diese Bestimmungen unterliegen jedoch nicht Art. 22 Abs. 3 des Fusionsvertrags und werden nicht automatisch in der neuen BZO der vereinigten Einwohnergemeinde übernommen.

2.8 Grundeigentümergefragung

Zweck

Um ein detaillierteres Bild zu den Absichten der jeweiligen Grundeigentümer zu erhalten, wurde den Grundeigentümern am 20. März 2019 ein Brief mit den folgenden Fragen zugestellt:

- Beabsichtigen Sie, die eingezonte Parzelle selber zu überbauen?
- In welchem Zeitraum haben Sie vorgesehen eine Bebauung zu realisieren?
- Beabsichtigen Sie, die eingezonte Parzelle zu verkaufen, damit darauf ein Gebäude realisiert werden kann?
- Wenn die eingezonte Parzelle nicht überbaut werden soll, könnte die Gemeinde diese Parzelle auszonen und der Landwirtschaftszone zuteilen. Wären Sie damit einverstanden?

Rückmeldungen Von den angeschriebenen 24 Grundeigentümern gingen insgesamt 14 Rückmeldungen ein.

Entwicklungsabsichten Es ist dabei meist unklar, was mit der Parzelle geschehen soll. Die Rückmeldungen zeigen, dass kein einheitliches Bild vorherrscht. Einzelne Parzellen sollen baulich genutzt werden, während andere verkauft werden sollen. Mehrheitlich sind die Entwicklungsabsichten jedoch noch nicht vorhanden.

Rückzonung Eine Auszonung wird indes von der deutlichen Mehrheit der Grundeigentümer abgelehnt.

3. Statistische Auswertungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2018

Eine Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung in einer kleinen Gemeinde wie Bauen mit unter 300 Einwohnern ist schwierig, da einzelne Zuzüge oder Abgänge von Haushalten zu starken Schwankungen der Statistik führen können. In der Tendenz zeigt sich jedoch, dass die Bevölkerungszahl seit 2005 abnimmt. Seit 2015 ist eine leichte Stabilisierung der Bevölkerungszahl zu beobachten.

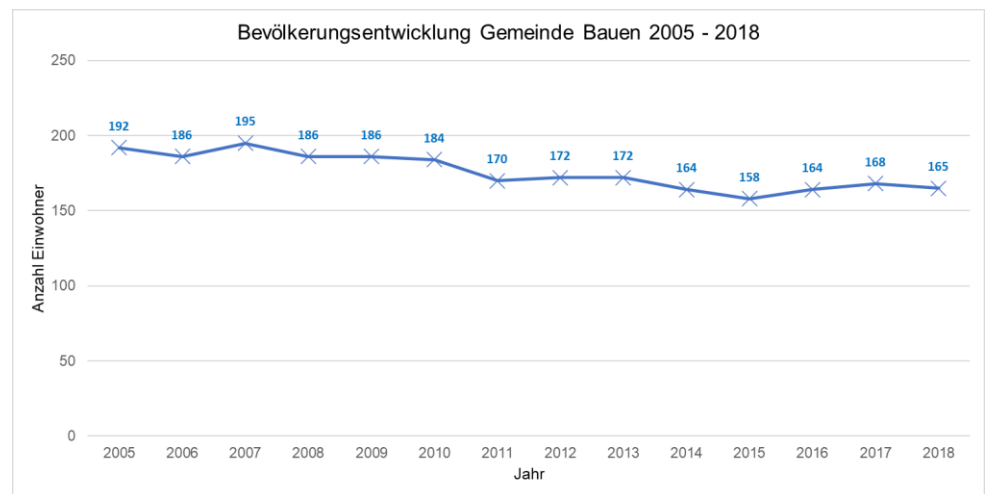


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Bauen 2005 - 2018 (Fachstelle Statistik Kanton Uri, 2005 bis 2018)

Auswirkungen

Eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung hat dabei zusätzliche Auswirkungen auf die Bauzonenauslastung. Mit sinkender Bevölkerung sinkt auch die Bauzonenauslastung.

WMZ

In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden Stand 2018 150 Einwohner und Beschäftigte gezählt. Diese Zahl ist für die Bauzonenauslastung massgebend und kann von der Gesamteinwohner- und -Beschäftigtenzahl in der Gemeinde abweichen.

15-Jahres Bedarf

Der kantonale Richtplan legt für ländliche Gemeinden ein Bevölkerungswachstum für die nächsten 15 Jahre von 4 % zugrunde. Für die Gemeinde Bauen bedeutet dies ein Wachstum von 6 zusätzlichen Einwohnern und Beschäftigten in den nächsten 15 Jahren.

3.2 Bauzonendimensionierung

Vorgabe
Auslastung

Im kantonalen Richtplan Uri, genehmigt vom Bundesrat am 24. Mai 2017, wird ein Bedarfsnachweis der Bauzonen für die nächsten 15 Jahre verlangt. Unter anderem ist die Bauzonenauslastung³ der Gemeinde in 15 Jahren nachzuweisen. Liegt die in 15 Jahren zu erwartende Bauzonenauslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) über 100 %, so sind die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Bauzone grundsätzlich erfüllt. Auf der anderen Seite werden Massnahmen erforderlich, falls die Bauzonenauslastung in 15 Jahren unter 90 % zu liegen kommt.

Auslastung 2017

Zum Zeitpunkt der kantonalen Richtplananpassung hatte die Gemeinde Bauen unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Umfang von **ca. 2.8 ha** und eine Bauzonenauslastung von **71 %**.

Bevölkerungsentwick-
lung

Die Gemeinde Bauen ist den «ländlichen Gemeinden» zugeordnet, für welche ein Bevölkerungswachstum von ca. 4 % im 15-jährigen Planungshorizont bis 2033 prognostiziert werden. D. h. es wird erwartet, dass die Gemeinde von ca. 150 Einwohner und Beschäftigte (2018) auf **ca. 156 Einwohner und Beschäftigte (2033)** wachsen wird. Diese 156 E+B sind massgebend für die Bauzonenauslastungsberechnung. Stand 2017 bestehen in den WMZ Kapazitäten für insgesamt **221 Einwohner und Beschäftigte**. Die WMZ sind folglich um **65 Einwohner und Beschäftigte zu gross dimensioniert**.

Ausgangslage unbebaute Bauzonen 2017

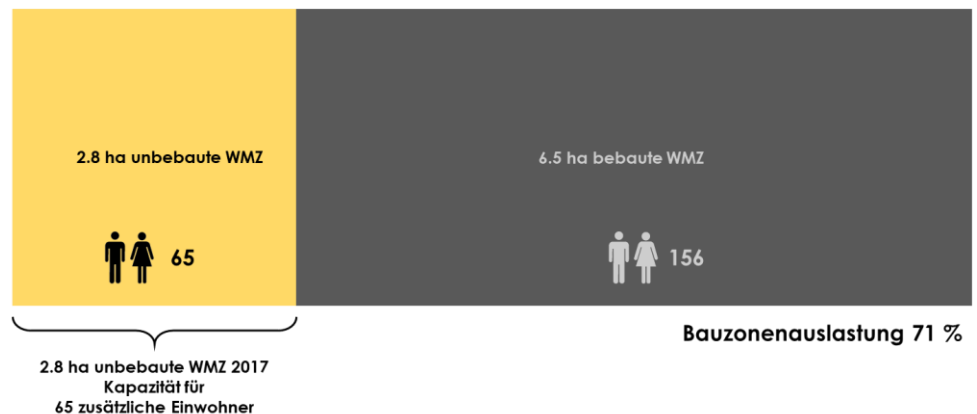


Abbildung 8: Situation WMZ 2017 zum Zeitpunkt der Richtplananpassung

Vorgabe kantonalen
Richtplan (Kap. 4.1-8)

Für die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Planungshorizont von 15 Jahren sind die rechtskräftigen Bauzonen überdimensioniert. Daher sind die **Bauzonenreserven gemäss kantonalem Richtplan massgeblich zu reduzieren. D. h. die Bauzonenauslastung ist auf mindestens 90 % zu erhöhen oder der Umfang der unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, um**

³ Die Bauzonenauslastung berechnet sich aus den bestehenden Einwohnern und Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu Beginn einer Nutzungsplanungsrevision zuzüglich dem Wachstum der Einwohner und Beschäftigten in den nächsten 15 Jahren, durch die Einwohner- und Beschäftigtenkapazität insgesamt in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

mindestens 50 % zu reduzieren. Zusätzlich müssen im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete im Umfang bezeichnet werden, dass eine Bauzonenauslastung von über 95 % erreicht wird.

Reduktion unbebaute WMZ um 50 %

Sollte der Umfang der unbebauten WMZ um 50 % reduziert werden, so wären ca. 1.4 ha auszuzonen. In den verbleibenden 1.4 ha verbliebe eine Kapazität für ca. 34 Einwohner und Beschäftigte.

Reduktion unbebaute WMZ um 50 %



Abbildung 9: Reduktion unbebaute WMZ um 50 % gemäss kantonalen Richtplan (Kap. 4.1-8)

Bauzonenauslastung von 90 %

Die zweite Möglichkeit gemäss Kap. 4.1-8 des kantonalen Richtplans bedingt eine Auszoning von ca. 2.2 ha unbebauter WMZ. Mit einer verbleibenden Kapazität für ca. 17 Einwohner und Beschäftigte würde eine Bauzonenauslastung von 90 % erreicht.

Bauzonenauslastung von 90 %

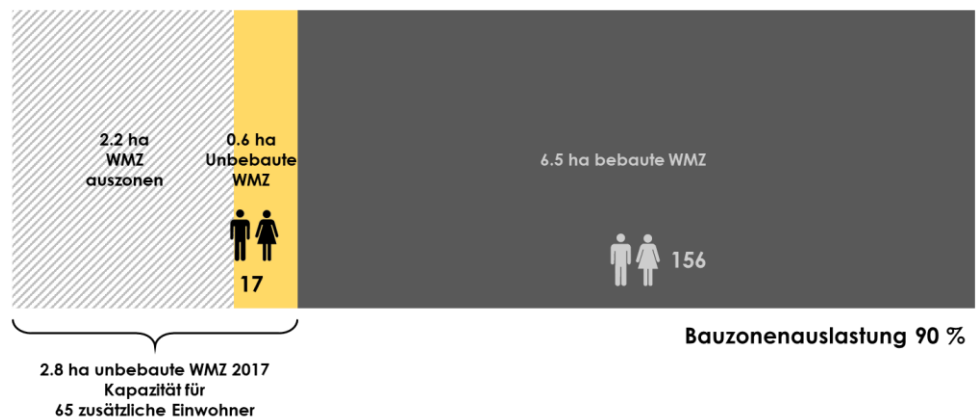


Abbildung 10: Bauzonenauslastung von 90 % gemäss kantonalen Richtplan (Kap. 4.1-8)

Die Variante der Reduktion des Umfangs der unbebauten WMZ um 50 % kommt der Gemeinde Bauen eher entgegen, als eine Bauzonenauslastung von 90 % anzustreben. Es verbleibt eine Einwohner- und Beschäftigtenkapazität im Nutzungsplan für **ca. 34 E+B** anstelle für **ca. 17 E+B**.

Bauzonenauslastung von 95 %

Im Siedlungsleitbild sind ausserdem Rückzonungsgebiete zu bezeichnen, damit eine Bauzonenauslastung von 95 % erreicht wird. Für die Gemeinde

Bauen müssten folglich Rückzonungsgebiete im Umfang von 2.6 ha bezeichnet werden.

Bauzonenauslastung von 95 %

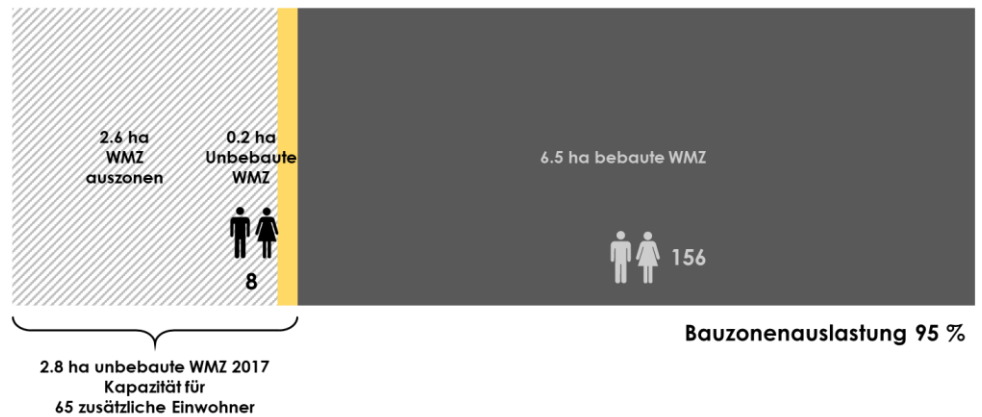


Abbildung 11: Bauzonenauslastung von 95 % gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 4.1-8)

Gemeindefusion

Mit der Fusion der Gemeinden Seedorf und Bauen wird sich die Bauzonenauslastung weiter verändern. Es wird eine Auslastung über alle WMZ-Flächen der beiden Ortsteile gerechnet. Dabei wird sich die Bauzonenflächenbeanspruchung (BfB)⁴ der Wohnzone deutlich verändern (von momentan 450 m² auf ca. 175 m²). Dadurch steigt auch die (theoretische) Einwohnerkapazität innerhalb der unbebauten Bauzonen des Ortsteils Bauen. Aufgrund der anspruchsvollen Topografie und der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse an Hanglagen werden diese Einwohner- und Beschäftigtenkapazitäten jedoch nicht vollständig realisiert werden können. Die tatsächliche Kapazität für den Ortsteil Bauen wird bei einer Fusion mit der Gemeinde Seedorf folglich deutlich unter der theoretischen Kapazität gemäss der Bauzonenauslastung zu liegen kommen⁵. Für die fusionierte Gemeinde resultiert schlussendlich, ohne Rückzonungen in der Gemeinde Bauen, eine Bauzonenauslastung von ca. 91 %.

⁴ Die Bauzonenflächenbeanspruchung ist ein Mass, welches die bestehende Dichte – und damit die vorherrschende Bauweise – in den Bauzonen widerspiegelt und aus welcher sich für die unbebauten Flächen eine Abschätzung der noch vorhandenen Einwohner- und Beschäftigtenkapazität ergibt. Ist die Dichte z. B. in den Wohnzonen geringer wie 450 m² WMZ pro Einwohner oder Beschäftigte, so wird ein Referenzwert von 450 m² pro Einwohner und Beschäftigte als Minimaldichte angenommen. Je dichter der Boden genutzt wird, desto grösser ist folglich die Einwohner- und Beschäftigtenkapazität in den noch unbebauten WMZ.

⁵ Wird für den Ortsteil Bauen eine Bauzonenflächenbeanspruchung (BfB) von 175 m² statt dem massgebenden Referenzwert von 450 m² für die Wohnzonen angenommen, so werden statt den zusätzlichen 65 Einwohnern und Beschäftigten eine zusätzliche Kapazität für 155 Einwohner und Beschäftigte ausgewiesen. Eine solche Kapazität ist mit den bestehenden Vorschriften in den Bauzonen in Bauen raumplanerisch und baulich nicht realisierbar und zweckmässig.

4. Rückzonungskonzept

Im Siedlungsleitbild soll aufgezeigt werden, welche Gebiete in der Gemeinde Bauen sich am besten für eine Siedlungsentwicklung eignen – und darum nicht ausgezont werden sollen – und welche Gebiete sich für eine Rückzonung eignen. Dazu wird ein Konzept mit den massgebenden Kriterien ausgearbeitet.

4.1 Potenzielle Rückzonungsgebiete

Unbebaute Bauzonen
(WMZ)

In der Gemeinde Bauen sind gemäss Raum+-Daten, 24 unbebaute Parzellen in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) vorhanden. Vereinzelt sind bereits Bauvorhaben auf den Parzellen in Planung oder es wurde bereits die Baubewilligung erteilt (unbebaute Bauzone Nr. 21). Im Folgenden werden jedoch alle unbebauten Parzellen einbezogen und überprüft.

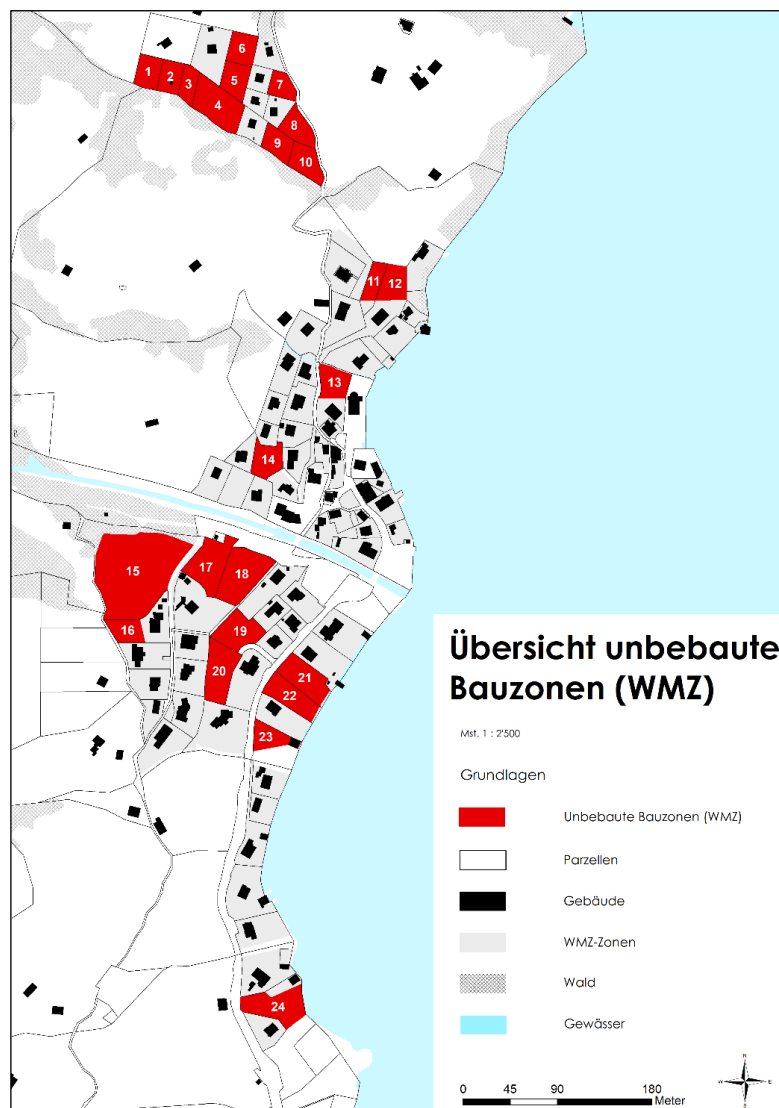


Abbildung 12: Übersicht der Potentiale nach Raum+ (unbebaute WMZ) in der Gemeinde Bauen (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Uri, Raum+ 2015).

4.2 Kriterien

4.2.1 Kantonaler Richtplan

Kriterien Rückzonung
gemäss kantonalem
Richtplan

Der kantonale Richtplan schlägt für die Ausscheidung von Rückzonungsgebieten folgende Kriterien vor (Kap. 4.1-8 «Überprüfung der Bauzonen»):

- Keine zonenkonforme Nutzung möglich (Gefahrensituation, Topografie etc.);
- Keine hinreichende Erschliessung (Strassen, Werkleitungen etc.);
- Flächen sind in der Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale Raum+ Uri insbesondere als «Aussenreserve» bezeichnet oder liegen am Rand der Bauzone;
- Ungenügende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr;
- Es bestehen Konflikte mit Interessen des Ortsbildschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes oder mit Fruchtfolgeflächen;
- Über längere Zeit ist keine Entwicklungsabsicht bekannt.

Anwendung für
Gemeinde Bauen

Folgende Kriterien des kantonalen Richtplans sind für die Gemeinde Bauen nicht anwendbar oder es kann bezüglich der Kriterien kein Unterschied zwischen den einzelnen Parzellen ausgemacht werden:

- Die Gefahrensituation hat keinen entscheidenden Einfluss. So sind einzelne Parzellen von der roten Gefahrenzone betroffen, was einem Bauverbot auf diesen Flächen gleichkommt. Eine bauliche Nutzung auf den Restflächen ist allerdings weiterhin möglich.
- Gemäss der ÖV-Erschliessungsqualität des Kantons Uri weist Bauen die ÖV-Güteklasse G auf, was der tiefsten Einstufung entspricht. Gemäss der Berechnungsmethodik des Bundesamts für Raumentwicklung besteht für Bauen keine ÖV-Güteklasse. Aufgrund der minimalen ÖV-Erschliessung kann kein substantieller Unterschied zwischen den einzelnen Parzellen ausgemacht werden, da sich aufgrund dieser ÖV-Güteklasse auch keine Gebiete für eine Einzonung anbieten würden.
- Alle potenziellen Rückzonungsgebiete sind hinreichend mit Werkleitungen erschlossen. Ebenfalls ist die Strassenerschliessung der Bauzonen geregelt. Für die Sonderwohnzone Rütli ist gemäss Art. 15 Abs. 3 BZO festgelegt, dass keine Erschliessungsstrasse vorgesehen ist und die Verkehrserschliessung über den bestehenden Fussweg erfolgt. Die Erschliessung der Wohnzone W2A Biel wurde in der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung 2017 geprüft und rechtlich gesichert.
- Die Gemeinde Bauen ist sehr stark von Themen des Orts-, Natur- und Landschaftsschutzes betroffen. So liegt das gesamte Gemeindegebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Objekt-Nr. 1606 und ist in gleichem Masse davon betroffen. Eine Unterscheidung

der Parzellen aufgrund des BLN ist folglich nicht möglich. Weitere Inventare und Schutzbestimmungen weisen kleine Unterschiede auf und werden im Kapitel 2.3 und 2.4 aufgeführt.

4.2.2 Zusätzliche Kriterien

In der Gemeinde Bauen bieten sich folgende zusätzlichen Kriterien zur Ausscheidung von Rückzonungsgebieten an:

Zweitwohnungen	Der Zweitwohnungsanteil liegt in der Gemeinde Bauen bei 35.8 % (Wohnungsinventar, Stand 2020). In der Sonderwohnzone Rütli sowie nördlich des Bauerbachs sind Zweitwohnungen häufiger vorhanden als im übrigen Gemeindegebiet. Südlich des Bauerbachs gibt es in den Bauzonen keine Zweitwohnungen.
Bevorzugte Entwicklungsgebiete	Die ausschliessliche Nutzung der Bauzonen als Erstwohnsitz südlich des Bauerbachs zeigt, dass für diese Gebiete eine Nachfrage nach Erstwohnungen besteht. Gründe für diese Bevorzugung gegenüber nördlicheren Gebieten kann in der uneingeschränkten Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr liegen. Für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz sind keine langen Fusswege vom Haus zu einer Sammelparkierung notwendig, um anschliessend mit dem Auto zur Arbeit zu fahren – im Gegensatz zu einigen Parzellen nördlich des Bauerbachs. Ausserdem ermöglicht die Topografie südlich des Bauerbachs eine geometrisch zweckmässige und baulich gut nutzbare Parzellierung. Die Parzellen südlich des Bauerbachs werden deshalb für eine Entwicklung bevorzugt.

4.3 Synthese

Die verschiedenen Kriterien in einer Karte zusammengefasst zeigen, dass sich innerhalb des Ortsteils Bauen die Gebiete südlich des Bauerbachs am besten für eine Entwicklung eignen. Es bestehen zwar ebenfalls Hindernisse wie historische Wegstücke des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz, gleichzeitig sprechen aber verschiedene Gründe für eine Entwicklung, wie zum Beispiel bestehende Quartiergestaltungspläne, sowie ein tieferer Zweitwohnungsanteil, was auf eine höhere Nachfrage an Erstwohnungen hindeutet.

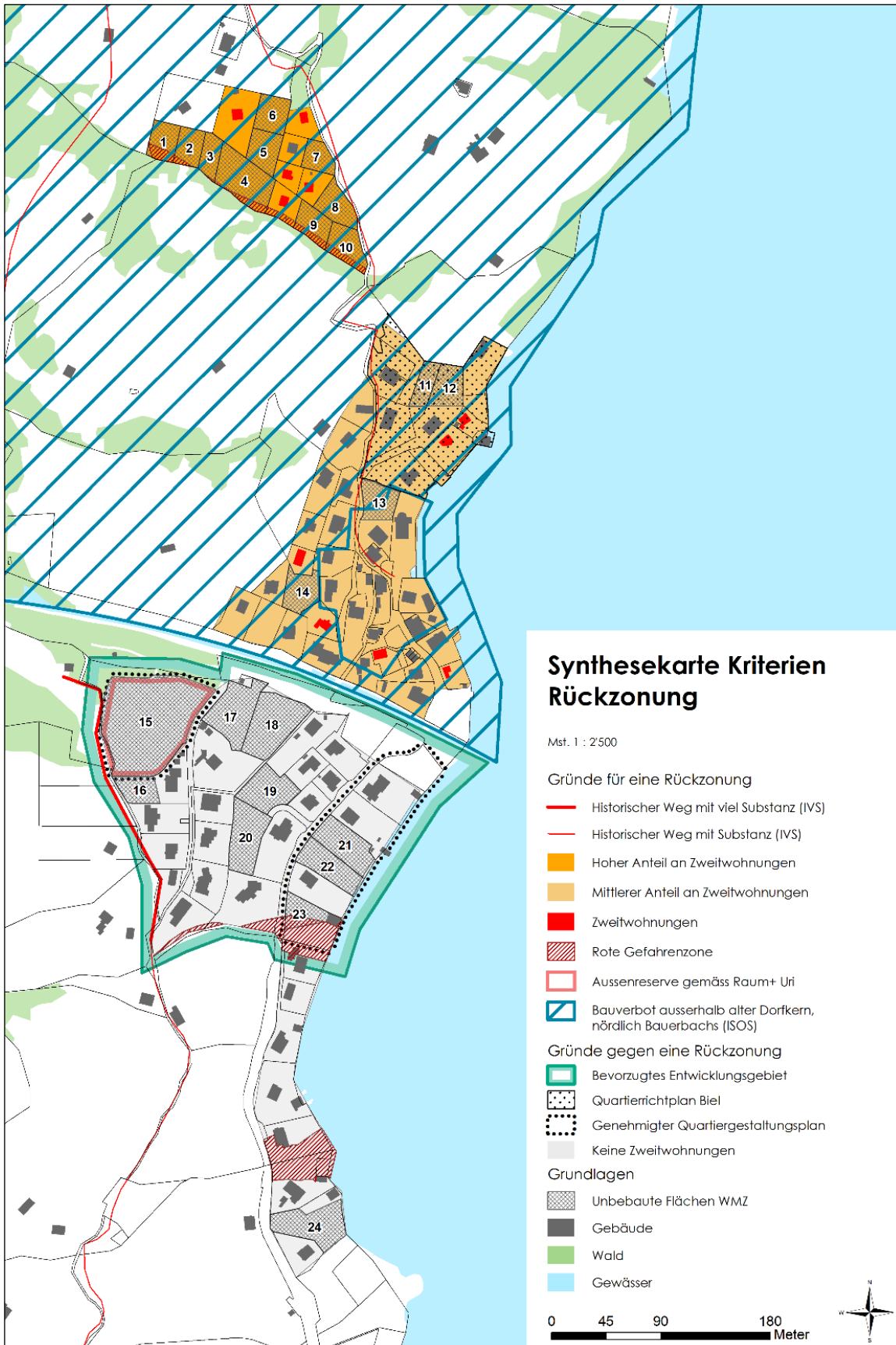


Abbildung 13: Übersicht zu den Gründen für und gegen eine Rückzoning

4.4 Beurteilung möglicher Rückzonungsgebiete

Überprüfung der
Bauzonen
(Beschluss 4.1-8)

In Gemeinden mit tiefer Bauzonenauslastung sind gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von > 95 % erreicht wird.

Im Siedlungsleitbild der Gemeinde Bauen werden Gebiete als Rückzonungsgebiete bezeichnet, welche entweder;

- unbebaut sind (Stand Raum+-Daten 2015);
- gemäss Raum+ als Aussenreserven bezeichnet sind;
- am Rande oder ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen;
- oder sich aufgrund weiterer raumplanerischen Überlegungen nicht für eine Nutzung eignen.

Unbebaute Reserven, welche nicht am Rand oder ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen, eignen sich nicht für eine Rückzonung. Sie befinden sich innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets, sind folglich gemäss Raum+-Einschätzung klar als Baulücken zu definieren. Gemäss dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen hat eine Entwicklung prioritär durch die Nutzung dieser Baulücken zu erfolgen, weshalb keine Rückzonung erfolgen soll.

Unbebaute
WMZ-Reserven

Die unbebauten WMZ-Reserven gemäss der Übersicht der Siedlungsflächenreserven «Raum+» des Kantons Uri sollen bezüglich der Aufnahme im Siedlungsleitbild als Rückzonungsgebiete überprüft werden.

4.4.1 Sonderwohnzone Rütli (WS)

Lage

Das Gebiet der Sonderwohnzone ist sowohl bezüglich der Höhendifferenz wie auch der räumlichen Lage vom Siedlungsgebiet abgekoppelt. Eine Auszonung würde die Lage als Zoneninsel beheben und die Bauzonen im Bereich des bestehenden Dorfes konzentrieren.

Erschliessung

Für die Sonderwohnzone Rütli ist gemäss Bau- und Zonenordnung keine Erschliessungsstrasse vorgesehen (Art. 15 Abs. 3 BZO). Von der Sammelparkierung, nahe des Bauerbachs, bis zur Sonderwohnzone muss der Weg zu Fuss zurückgelegt werden und ca. 100 m Höhendifferenz überwunden werden. Dieser Umstand kann eine Nutzung als Erstwohnung erschweren und zu einer tiefen Nachfrage nach den Parzellen führen.

Zweitwohnungen

Die Erschliessung kann mit als ein Grund angesehen werden, weshalb alle bestehenden Gebäude bis auf eines innerhalb der Sonderwohnzone als Zweitwohnungen genutzt werden. Eine Nutzung der unbebauten Parzellen als Erstwohnung erscheint nicht naheliegend – eine Zweitwohnung wäre nicht bewilligungsfähig. Unter der Berücksichtigung, dass die Sonderwohnzone einst zu Zweitwohnungszwecken eingezont wurde, erscheint die Wahrscheinlichkeit für eine Überbauung der unbebauten WMZ deshalb besonders klein und die Beibehaltung in der Bauzone ist somit zu hinterfragen.

Gefahrenzonen und Baulinien	Die Gefahrenzonen verkleinern bestehende, unbebaute Parzellen weiter. Eine Nutzung wird neben der roten Gefahrenzone aber vor allem durch die Baulinien zum Wald eingeschränkt.
ISOS	Das ISOS spricht von «einem generellen Bauverbot für den Bereich ausserhalb des alten Dorfs, nordseitig des Bauerbachs, mit Ausnahme von standortgebundenen, landwirtschaftlichen Gebäuden».
Fazit	Die komplette Sonderwohnzone Rütli wird als Rückzonungsgebiet bezeichnet. Innerhalb der Gemeinde Bauen eignet sich die Sonderwohnzone am deutlichsten für eine Rückzonung, weshalb auch die bebauten Flächen dem Rückzonungsgebiet zugeteilt werden und dadurch dem Grundsatz zu kompakten Siedlungen entsprochen werden kann.

4.4.2 Wohnzone W2A Biel

Lage	Die Bauzonenreserven der Wohnzone 2 A Biel liegen am Rande des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes in exponierter, erhöhter Lage.
Ortsbildschutz	Das Gebiet Biel liegt in der Umgebungsrichtung II des ISOS, welcher das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) zugewiesen ist. Hervorgehoben wird im ISOS, dass das «immer noch intakte Wies- und Weideland (II) und in den höheren Partien des Hanges der Waldsaum den landschaftlichen Rahmen des Ortskerns» bildet. Eine bauliche Entwicklung kann folglich dem Erhaltungsziel zuwiderlaufen.
Quartierrichtplan Biel	Mit dem Quartierrichtplan Biel wurde eine landschaftsverträgliche Bebauung und der Umgang mit der Parkierung aufgezeigt. In der Bauzone Biel dürfen in der Folge nur drei zusätzliche Wohnbauten erstellt werden, unter Einhaltung der Richtlinien des Quartierrichtplans.
Ausnützungsreserven KTN 65	Für das Haus auf Parzelle KTN 65 stehen grosse Bauzonenflächen zur Verfügung. Ein weiteres Haus darf in diesem Bereich nicht erstellt werden und es besteht keine Beschränkung der Nutzung durch eine Ausnützungsziffer.
Fazit	Aus Gründen des Ortsbildschutzes werden die unbebauten Bereiche der Wohnzone 2 A Biel als Rückzonungsgebiete bezeichnet. Es bleibt jedoch zu berücksichtigen, dass mit dem Quartierrichtplan Biel eine Anpassung an der Bau- und Zonenordnung vorgenommen wurde. Es gilt deshalb besonders zu prüfen, ob die Planbeständigkeit weiterhin gegeben ist, auch wenn eine Rückzonung vorgenommen werden würde. Die Bauzonenreserven für das Haus auf Parzelle KTN 65 werden unter Berücksichtigung einer sinnvollen verbleibenden Nutzung ebenfalls als Rückzonungsgebiet bezeichnet.

4.4.3 Unbebaute WMZ-Reserven Nr. 13, 14, 19 und 20

Baulücken	Bei den unbebauten WMZ-Reserven Nr. 13, 14, 19 und 20 der «Synthesekarte Kriterien Rückzonung» handelt es sich gemäss der Definition von Raum+ (Übersicht zu den unbebauten Siedlungsflächenreserven des Kantons Uri)
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

um Baulücken. Diese Reserven liegen vollständig innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes und sollen für eine Siedlungsentwicklung nach innen in erster Linie genutzt werden.

Parzelle Alte Post Die unbebaute Reserve Nr. 13 befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Bauen und liegt in unmittelbarer, erhöhter Lage zur Pfarrkirche St. Idda. Die gesamte Parzelle wurde in der Teilrevision der Nutzungsplanung, genehmigt am 13. März 2018, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone umgezont. Dies ermöglichte die Instandsetzung und Aufteilung in verschiedene Wohneinheiten des Gebäudes der Alten Post, welche mittlerweile von der Einwohnergemeinde vermietet werden. Die Alte Post liegt durch die damalige Umzonung in einer zweckmässigen Nutzungszone. Aufgrund der Grösse der Parzelle wird ein Teil der Parzelle jedoch als unbebaute Reserve klassiert. Eine bauliche Nutzung dieser Reserve ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Pfarrkirche nicht vorgesehen.

Fazit Die unbebauten WMZ-Reserven Nr. 14, 19 und 20 werden nicht als Rückzonengebiete bezeichnet. Es handelt sich um Reserven für eine Siedlungsentwicklung am richtigen Ort, weshalb diese Reserven in der Bauzone verbleiben sollen.

Die unbebaute Reserve Nr. 13 wird als Umzonungsgebiet im Siedlungsleitbild festgelegt. Eine Auszonung zur Landwirtschaftszone ist durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets nicht zweckmässig. Stattdessen soll die Reserve von der Kernzone in die angrenzende Zone für Bauten und Anlagen der Pfarrkirche umgezont werden. Dies bringt mehrere Vorteile mit sich, unter anderem, dass eine abgestimmte Zonenzuteilung rund um die Pfarrkirche erfolgt. Ausserdem kann der Umfang der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen reduziert werden. Vonseiten der Gemeinde ergeben sich keine Absichten für öffentliche Bauten in diesem Gebiet. Es soll jedoch geprüft werden, welche Anlagen auf dieser Parzelle möglich sind und das Umfeld der Pfarrkirche sinnvoll ergänzen und aufwerten können.

4.4.4 Ober Baumgarten Reserve Nr. 15

Im Gebiet Ober Baumgarten besteht mit der WMZ-Reserve Nr. 15 die grösste zusammenhängende WMZ-Reserve in der Gemeinde.

Lage Die Reserve liegt an erhöhter Lage in steilem Gelände am Rande des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes. Die Flächen der Bauzone werden durch die Waldabstandslinie weiter eingeschränkt.

Historischer Verkehrsweg Entlang der Reserve verläuft ein historischer Verkehrsweg der Schweiz von nationaler Bedeutung mit viel Substanz (Objekt «KG 1204.03; Historischer Verkehrsweg Unter Chohlrüti – Bauen»). Innerhalb der Bauzone sichert eine Baulinie den Flächenbedarf zum Schutz des Weges.

Quartiergestaltungsplanung Auf der WMZ-Reserve Nr. 15 wurde der Quartiergestaltungsplan «Oberer Baumgarten» ausgearbeitet, welcher zwischen dem 10. Mai 2019 und dem

	<p>11. Juni 2019 öffentlich aufgelegt und am 20. August 2019 vom Regierungsrat des Kantons Uri genehmigt wurde. Es sind folglich Bestrebungen vonseiten Grundeigentümer ersichtlich, eine Nutzung der Parzelle herbeizuführen.</p>
Beitrag zum Bevölkerungswachstum	<p>Laut Quartiergestaltungsplan sind sechs Häuser vorgesehen. Eine solche Entwicklung könnte zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum in der Gemeinde beitragen. Die zusammenhängende Parzelle ermöglicht dabei auch mehr Nutzungsmöglichkeiten als mehrere zerstückelte, kleinere Parzellen zusammen.</p>
Aussenreserve	<p>Aufgrund der Lage wird die Reserve von «Raum+» als Aussenreserve klassiert. In erster Linie sollte die Siedlungsentwicklung mittels Nutzung von Baulücken und Verdichtung nach innen gelenkt werden, im Gegensatz zu einer Aussenreserve. Da eine Auszonung keine Zerschneidung des Siedlungsgebietes bewirkt, empfiehlt das Kapitel 4.1-8 des kantonalen Richtplans des Kantons Uri, Aussenreserven bevorzugt als Rückzonungsflächen zu berücksichtigen.</p>
Fazit	<p>Aus strategischen Überlegungen bietet sich auf der Reserve Nr. 15 ein grosses Potenzial für eine Bevölkerungsentwicklung an. Mit dem Quartiergestaltungsplan investierte der Eigentümer bereits in eine mögliche Entwicklung der Parzelle. Jedoch ist auch mit einem QGP nicht gesichert, dass eine Entwicklung tatsächlich stattfinden wird. Die Reserve ist als Aussenreserve klassiert, wird von Baulinien des Waldes und des historischen Verkehrswegs eingeschränkt und liegt an einer landschaftlich exponierten Lage. Folglich wird die Reserve im Siedlungsleitbild als Rückzonungsgebiet bezeichnet.</p>

4.4.5 Ober Baumgarten Reserve Nr. 16

Lage	<p>Die Reserve liegt an erhöhter Lage in steilem Gelände am Rande des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes.</p>
Historischer Verkehrsweg	<p>Entlang der Reserve verläuft ein historischer Verkehrsweg der Schweiz von nationaler Bedeutung mit viel Substanz (Objekt «KG 1204.03; Historischer Verkehrsweg Unter Chohlrüti – Bauen»). Innerhalb der Bauzone sichert eine Baulinie den Flächenbedarf zum Schutz des Weges.</p>
Erschliessung	<p>Die Erschliessung der Reserve auf der Parzelle KTN 196 kann nur über das bestehende Gebäude erfolgen. Dies kann eine Nutzung der Reserve einschränken.</p>
Fazit	<p>Aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsgebiets sowie der verhältnismässig starken Einschränkung durch die Baulinie wird die Reserve im Siedlungsleitbild als Rückzonungsgebiet bezeichnet.</p>

4.4.6 Ober Baumgarten Reserve Nr. 17

Lage	<p>Die Reserve befindet sich ausserhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes und angrenzend zu den Parzellen Nr. 15 und 18, welche als Rückzonungs- resp. Umzonungsgebiete bezeichnet werden. Sollte eine</p>
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rückzonung der Reserve Nr. 15 erfolgen, so befindet sich die Reserve Nr. 17 ebenfalls am Siedlungsrand und bietet sich für eine Rückzonung an.

Waldabstand	Aufgrund des Waldabstandes wird die nutzbare Fläche der Reserve verkleinert.
Fazit	Die Reserve wird im Siedlungsleitbild als Rückzonungsgebiet bezeichnet, da sie ausserhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes liegt.

4.4.7 Sportplatz, Reserve Nr. 18

Die Reserve Nr. 18 ist der Wohnzone 2 zugeteilt und befindet sich im Besitz der Gemeinde Bauen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Sportplatz. Diese bestehende Nutzung wäre auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen möglich.

Strategische Überlegungen	Die gemeindeeigene Liegenschaft ermöglicht der Gemeinde eine aktive Steuerung der Entwicklung auf der Parzelle. Sie hat die Möglichkeit den Sportplatz zu einem Begegnungs- und Sportplatz in der Gemeinde auszubauen. Aufgrund der Zuteilung zur Wohnzone W2 gibt es jedoch auch die Option, die Parzelle interessierten Zuzüglern für ein Eigenheim oder für Eigentumswohnungen zur Verfügung zu stellen.
Fazit	Die Reserve Nr. 18 wird als Umzonungsgebiet im Siedlungsleitbild bezeichnet. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen würde die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen reduzieren, da die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zählen. Die Nutzungsmöglichkeiten für eine öffentliche Nutzung bleiben weiterhin bestehen.

4.4.8 Seeparzellen Reserven Nr. 21, 22 und 23

Lage	Die unbebauten WMZ-Reserven Nr. 21, 22 und 23 befinden sich an bester Lage. Sie sind direkt und schnell über die Kantonsstrasse erschlossen und verfügen über die Exklusivität der Lage am Seeufer.
Baulücken	Bei den unbebauten WMZ-Reserven Nr. 21, 22 und 23 handelt es sich gemäss der Definition von Raum+ (Übersicht zu den unbebauten Siedlungsflächenreserven des Kantons Uri) um Baulücken.
Quartierrichtplan	Für die Reserven Nr. 21, 22 und 23 besteht ausserdem ein rechtskräftiger Quartiergestaltungsplan, vom Regierungsrat genehmigt am 8. Juli 2003.
Fazit	Aufgrund der attraktiven Lage und der guten Erschliessungssituation wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Nachfrage zur Nutzung der Reserven besteht. Die Parzellen erscheinen bestens geeignet für eine Entwicklung, weshalb die WMZ-Reserven Nr. 21, 22 und 23 in der bestehenden

Nutzungszone verbleiben sollen und nicht als Rückzonungsgebiete bezeichnet werden.















4.4.9 Seeparzelle Reserve Nr. 24

Lage	Die Reserve Nr. 24 befindet sich am Rand des Siedlungsgebietes an bester Lage am See. Sie ist direkt an der Kantonsstrasse gelegen und verfügt über die Exklusivität der Lage am Seeufer.
Baulücken	Bei der unbebauten WMZ-Reserve Nr. 24 handelt es sich gemäss der Definition von Raum+ (Übersicht zu den unbebauten Siedlungsflächenreserven des Kantons Uri) um eine Baulücke.
Erschliessung	Die Erschliessung direkt ab der Kantonsstrasse kann aufgrund der nahen, bereits bestehenden Zufahrt zur Parzelle KTN 121 erschwert sein. Notfalls hat die Erschliessung über die bestehende Zufahrt der Parzelle KTN 121 zu erfolgen.
Fazit	Aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsgebietes wird die Reserve Nr. 24 im Siedlungsleitbild als Rückzonungsgebiet bezeichnet. Zwar liegt die Reserve am attraktiven Seeufer, jedoch entspricht die Weiterführung der Überbauung zwischen dem Seeufer und der Kantonsstrasse Richtung Isleten nicht dem Grundsatz einer Siedlungsentwicklung nach innen sowie dem Bestreben zu kompakten Siedlungen. Diese Überlegungen sind ebenso auf die bebaute Parzelle KTN 121 anzuwenden. Deshalb soll die bebaute Parzelle KTN 121 im Siedlungsleitbild ebenfalls als Rückzonungsgebiet bezeichnet werden.

4.4.10 Auswirkungen

Übersicht der Rückzonungsgebiete

Legende

1. Siedlungsbegrenzung
 -  Siedlungsbegrenzungslinie
2. Siedlungsentwicklung
 -  Siedlungsgebiet bestehend
 -  Siedlungsgebiet bestehend, überlagert
 -  Entwicklungskonzept Isleten
- Siedlungsflächenpotentiale:
(Reserviert, Brachen, Umnutzungsflächen)
 -  Wohnen
 -  Arbeiten
- Reduzierung Siedlungsflächen:
 -  Auszonung Wohnen
 -  Umzonung in öffentliche Nutzung
3. Orientierender Planinhalt
 -  Gefahrenzone mittlere/erhebliche Gefährdung
 -  Grundwasserschutzzone rechtskräftig
 -  Wald
 -  Gewässer
 -  BLN Gebiet
(Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung)
 -  Natur- und Landschaftsschutzgebiete

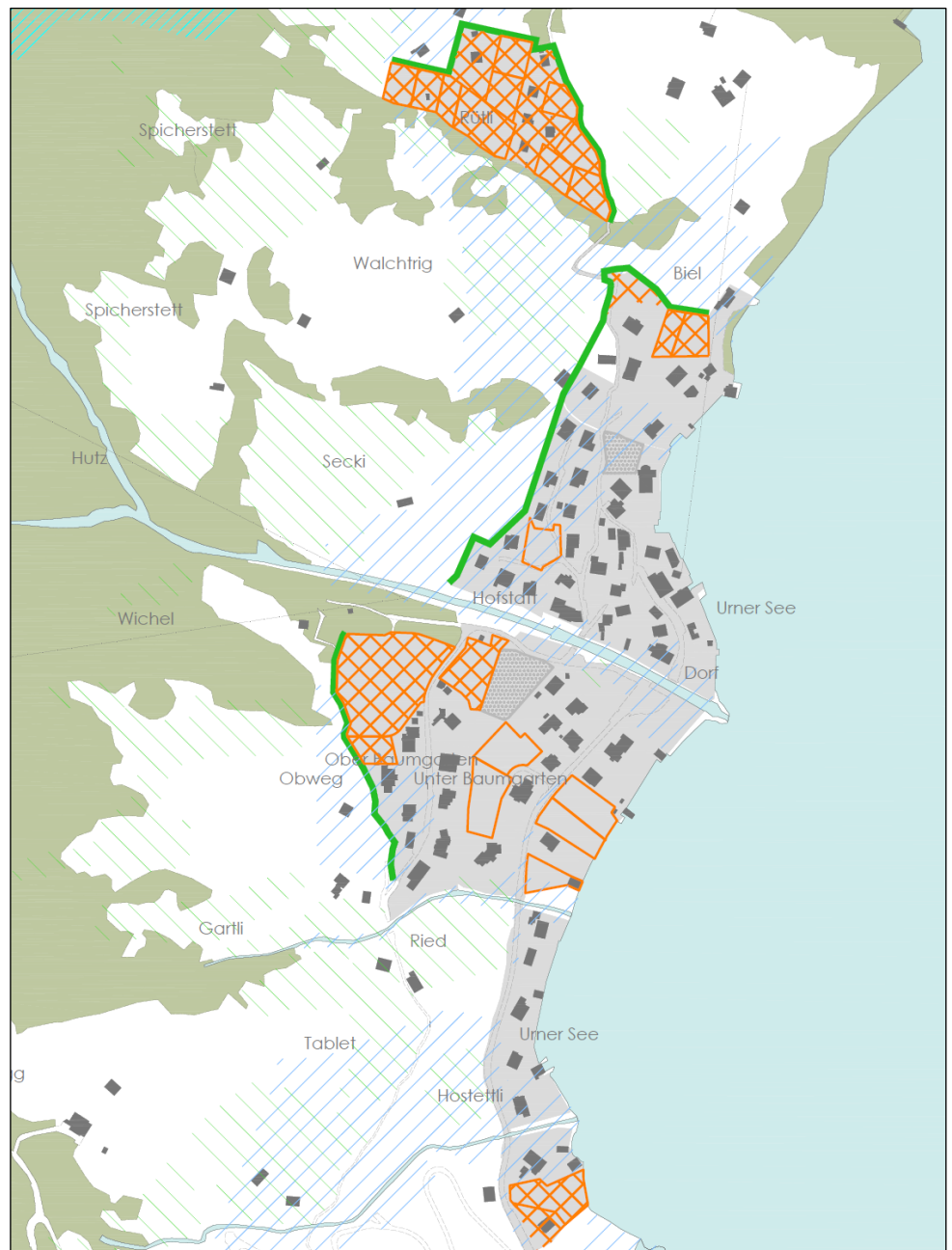


Abbildung 14: Übersicht der Rückzonungsgebiete im Siedlungsleitbild

Auswirkungen

Im Siedlungsleitbild werden 18 Bauzonenreserven in der Gemeinde im Umfang von rund **2.12 ha** als Rück- oder Umzonungsgebiete festgelegt. Im Falle einer Auszonung von allen Gebieten kann eine Bauzonenauslastung von 92 % erreicht werden.

In der Gemeinde Bauen kann folglich kurz- wie auch langfristig keine Bauzonenauslastung von 95 % erreicht werden, ohne dass für die Siedlungsentwicklung geeignete Flächen ausgezont werden müssen. Die

Kapazität des rechtskräftigen Nutzungsplans wird um **52 Personen** (Einwohner und Beschäftigte) verringert.

Reduktion

	Wohnzonen	Mischzonen	Zentrumszonen
Reduktion Bauzonenflächen bebaut (ha) ⁶	0.61	-	-
Reduktion Bauzonenflächen unbebaut (ha)	2.04	-	0.08
<u>Massgebende</u> Bauzonenflächenbeanspruchung*	450 m ² /Pers.	-	250 m ² /Pers.
Total Reduktion Kapazität	49 Pers.	-	3 Pers.

*siehe Anhang

Bauzonenauslastung

	Wohnzonen	Mischzonen	Zentrumszonen
Total E und B in 15 Jahren		156 Pers.	
Total Kapazität WMZ		169 Pers.	
Erwartete Auslastung in 15 Jahren		ca. 92 %	

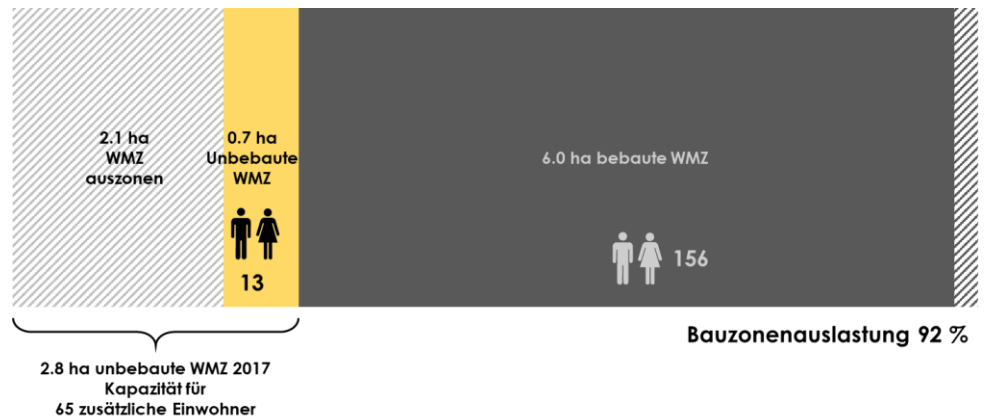


Abbildung 15: Bauzonenauslastung aufgrund der Rückzonengebiete im Siedlungsleitbild

⁶ Durch die Reduktion der bebauten Bauzonenfläche reduziert sich die Langzeitreserve und damit die Einwohnerkapazität des Zonenplans um rund weitere 3 Personen (siehe Berechnung im Anhang).

Betrachtung
Gemeinde Seedorf

Der Gemeinderat Seedorf unterstützt das Konzept, die angewandten Kriterien und die Beurteilung der Rückzonungsgebiete vollumfänglich.

Die Bauzonenreserven der fusionierten Gemeinde sollen sowohl bedarfsgerecht als auch räumlich verteilt zur Verfügung stehen. Aufgrund dieser Anforderungen und den Auflagen aus dem Raumplanungsgesetz wird der Gemeinderat auf das Siedlungsleitbild abstützen und den Rückzonungsplan bei Bedarf weiterverfolgen.

Würdigung Rückzo-
nungsgebiete

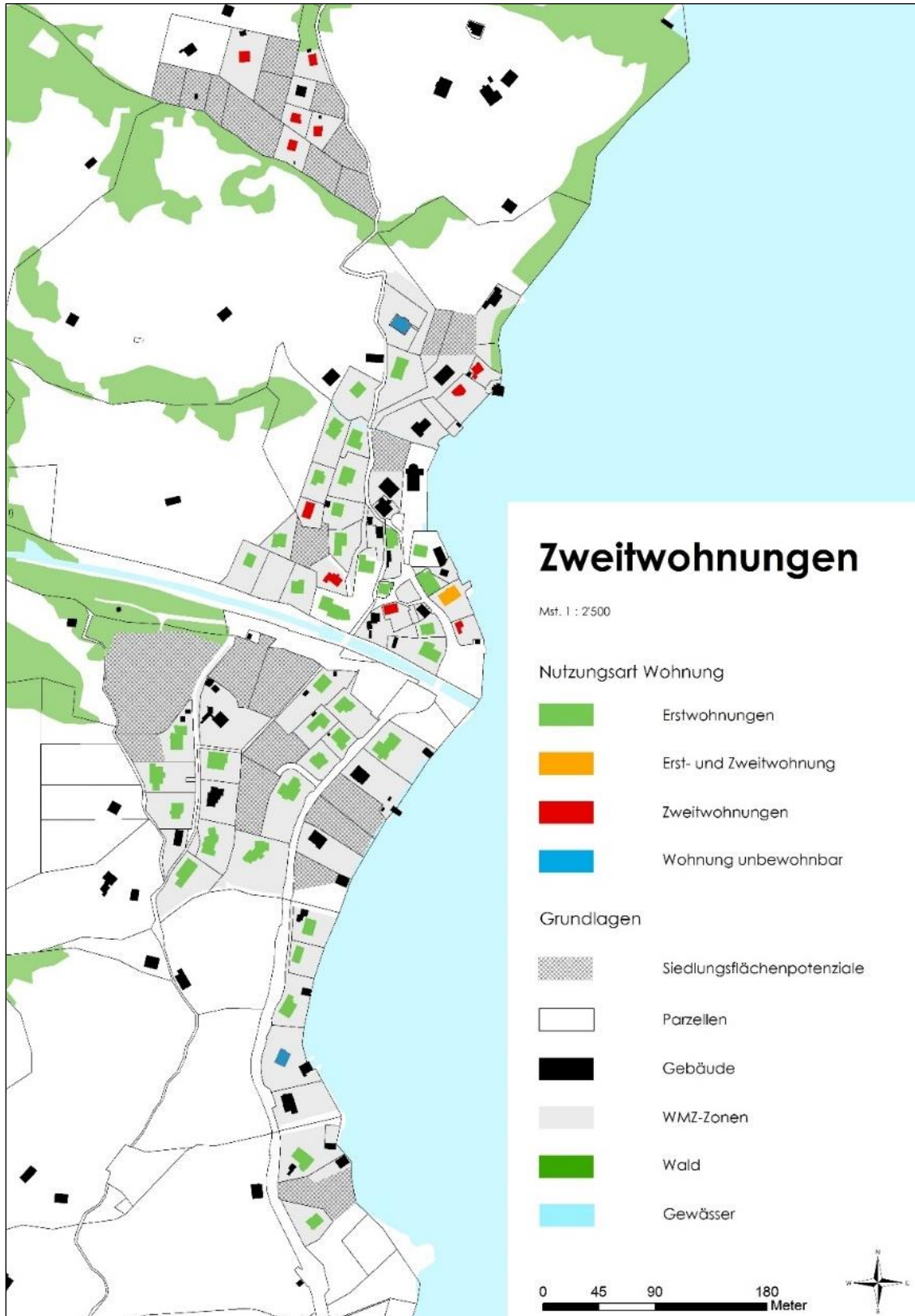
Um eine Bauzonenauslastung von 95 % zu erreichen, müssten weitere rund 0.5 ha der Baulücken ausgezont werden. Verbleiben würde eine Fläche von ca. 0.2 ha, was ungefähr einer einzelnen grösseren Parzelle in der Gemeinde entsprechen würde. Die Gemeinde Bauen kann dem Beschluss 4.1-8 des kantonalen Richtplans deshalb aus den folgenden Gründen **nicht** nachkommen:

- Der Entwicklungsspielraum für die Gemeinde ist mit einer Reserve, in der Grösse einer einzelnen Parzelle, nicht gegeben.
- Eine Auszonung von Baulücken entspricht nicht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und zur Schaffung von kompakten Siedlungen und widerspricht somit dem Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b des Bundesgesetzes über die Raumplanung.
- Durch ein Einwohnerwachstum kann die Bauzonenauslastung effektiver gesteigert werden, als mit Auszonungen von Baulücken. Können folglich einzelne Zweitwohnungsbesitzer überzeugt werden, den Erstwohnsitz nach Bauen zu verlegen, so würde die Bauzonenauslastung steigen.
- Mit der gesetzlichen Bauverpflichtung Art. 45a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Uri besitzt die Gemeinde die Möglichkeit, weiterhin bestehende Baulücken zu erwerben (zuzüglich einer zweijährigen Frist) resp. die bestimmungsgemässe Nutzung des Grundstücks anzuzeigen und das unbebaute Bauland somit zu mobilisieren.

Anhang

- A) Übersicht zu den Zweitwohnungen
- B) Bauzonenauslastungsberechnungen

Anhang A: Übersicht zu den Zweitwohnungen



Übersicht zu den Zweitwohnungen in der Gemeinde Bauen gemäss dem Wohnungsinventar
(Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsregister GWR 2018)

Anhang B: Bauzonenauslastungsberechnungen

Modell Die Berechnung basiert auf der Arbeitshilfe «Berechnung Bauzonenkapa- zität und Bauzonenauslastung in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen».

Daten Folgende Daten wurden für die Berechnungen verwendet:

- Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP 2018;
- Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur STATENT 2016;
- Raum+-Daten Gemeinde Bauen (Stand 2015);
- Nutzungsplanung-Datensatz, www.geo.ur.ch.

Bauzonenauslastung Stand Dezember 2019

18. Dezember 2019

EBist	Einwohner und Beschäftigte in WMZ	Kapazität Einwohner und Beschäftigte
Summe Einwohner		Wohnzone 158
Summe Beschäftigte		Mischzone 24
Summe E+B	150	Zentrumszone 39
		Summe 221
EB15	Einwohner und Beschäftigte in WMZ in 15 Jahren	
EBist	150	
Wachstumswert	1,04	
EB15	156	
BFBGemeinde	Bauzonенflächebeanspruchung	
übZF Wohnzone	48868 [m2]	EBist Wohnzone 93
übZF Mischzone	5462 [m2]	EBist Mischzone 24
übZF Zentrumszone	10440 [m2]	EBist Zentrumszone 33
	64770 [m2]	EB15 Wohnzone 97
		EB15 Mischzone 25
		EB15 Zentrumszone 34
		EB15 Summe 156
BFBGemeinde	Bauzonенflächebeanspruchung	
Wohnzone	525	BFBReferenz 450
Mischzone	228	BFBReferenz 350
Zentrumszone	316	BFBReferenz 250
Massgebend Wohnzone	450	
Massgebend Mischzone	228	
Massgebend Zentrumszone	250	
L	Langzeitreserve	Auslastung
L Wohnzone	5	70.5%
L Mischzone	0	
L Zentrumszone	3	
KnBZF	Kapazität	
KnBZF Wohnzone	60	nBZF Wohnzone 27033 [m2]
KnBZF Mischzone	0	nBZF Mischzone 0 [m2]
KnBZF Zentrumszone	3	nBZF Zentrumszone 801 [m2]
		27834 [m2]
Umfang WMZ	92604 [m2]	

In der Gemeinde Bauen ist der Umfang der unbebauten WMZ ca. 2.8 ha, wovon ca. 1.4 ha ausgezont werden müssen. Die Parzelle KTN Nr. 52 verfügt bereits über eine Baubewilligung und soll demnächst überbaut werden. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird jedoch diese Parzelle weiterhin als unbebaute WMZ betrachtet. Bei einer Überbauung der Parzelle reduziert sich der Umfang der unbebauten WMZ auf ca. 2.65 ha während der Umfang der bebauten WMZ auf ca. 6.6 ha ansteigen würde.

Bauzonenauslastung Auszonung 50 % unbebaute WMZ (1.4 ha)

18. Dezember 2019

EBist		Einwohner und Beschäftigte in WMZ		Kapazität Einwohner und Beschäftigte	
Summe Einwohner				Wohnzone	127
Summe Beschäftigte				Mischzone	24
Summe E+B	150			Zentrumszone	39
				Summe	190
EB15		Einwohner und Beschäftigte in WMZ in 15 Jahren			
EBist	150			EB15 Wohnzone	97
Wachstumswert	1.04			EB15 Mischzone	25
EB15	156			EB15 Zentrumszone	34
				EB15 Summe	156
BFBGemeinde		Bauzonenflächebeanspruchung			
üBZF Wohnzone	48868 [m2]	EBist Wohnzone	93		
üBZF Mischzone	5462 [m2]	EBist Mischzone	24		
üBZF Zentrumszone	10440 [m2]	EBist Zentrumszone	33		
	64770 [m2]				
BFBGemeinde		Bauzonenflächebeanspruchung			
Wohnzone	525	BFBReferenz	450		
Mischzone	228	BFBReferenz	350		
Zentrumszone	316	BFBReferenz	250		
Massgebend Wohnzone	450				
Massgebend Mischzone	228				
Massgebend Zentrumszone	250				
L		Langzeitreserve			
L Wohnzone	5		5		
L Mischzone	0		0		
L Zentrumszone	3		3		
KnBZF		Kapazität			
KnBZF Wohnzone	29	nBZF Wohnzone	13033 [m2]		
KnBZF Mischzone	0	nBZF Mischzone	0 [m2]		
KnBZF Zentrumszone	3	nBZF Zentrumszone	801 [m2]		
			13834 [m2]		
Umfang WMZ	78604 [m2]				
				Auslastung	82.0%

Bei einer Reduktion der unbebauten WMZ um ca. 1.4 ha verbleiben ca. 1.38 ha der unbebauten WMZ.

Bauzonenauslastung von 90 %

18. Dezember 2019

EBist		Einwohner und Beschäftigte in WMZ		Kapazität Einwohner und Beschäftigte	
Summe Einwohner				Wohnzone	110
Summe Beschäftigte				Mischzone	24
Summe E+B	150			Zentrumszone	39
				Summe	173
EB15		Einwohner und Beschäftigte in WMZ in 15 Jahren			
EBist	150			EB15 Wohnzone	97
Wachstumswert	1.04			EB15 Mischzone	25
EB15	156			EB15 Zentrumszone	34
				EB15 Summe	156
BFBGemeinde		Bauzonenflächebeanspruchung			
üBZF Wohnzone	48868 [m2]	EBist Wohnzone	93		
üBZF Mischzone	5462 [m2]	EBist Mischzone	24		
üBZF Zentrumszone	10440 [m2]	EBist Zentrumszone	33		
	64770 [m2]				
BFBGemeinde		Bauzonenflächebeanspruchung			
Wohnzone	525	BFBReferenz	450		
Mischzone	228	BFBReferenz	350		
Zentrumszone	316	BFBReferenz	250		
Massgebend Wohnzone	450				
Massgebend Mischzone	228				
Massgebend Zentrumszone	250				
L		Langzeitreserve			
L Wohnzone	5		5		
L Mischzone	0		0		
L Zentrumszone	3		3		
KnBZF		Kapazität			
KnBZF Wohnzone	12	nBZF Wohnzone	5405 [m2]		
KnBZF Mischzone	0	nBZF Mischzone	0 [m2]		
KnBZF Zentrumszone	3	nBZF Zentrumszone	801 [m2]		
			6206 [m2]		
Umfang WMZ	70976 [m2]				
				Auslastung	90.0%

Um eine Bauzonenauslastung von 90 % zu erreichen, müssen die Wohnzonen um 2.16 ha reduziert werden.

Bauzonenauslastung von 95 %

18. Dezember 2019

EBist	Einwohner und Beschäftigte in WMZ		Kapazität Einwohner und Beschäftigte		
Summe Einwohner			Wohnzone	101	
Summe Beschäftigte			Mischzone	24	
Summe E+B	150		Zentrumszone	39	
			Summe	164	
EB15	Einwohner und Beschäftigte in WMZ in 15 Jahren				
EBist	150				
Wachstumswert	1.04				
EB15	156				
BFBGemeinde	Bauzonenflächebeanspruchung				
üBZF Wohnzone	48868 [m ²]	EBist Wohnzone	93	EB15 Wohnzone	97
üBZF Mischzone	5462 [m ²]	EBist Mischzone	24	EB15 Mischzone	25
üBZF Zentrumszzone	10440 [m ²]	EBist Zentrumszzone	33	EB15 Zentrumszzone	34
	64770 [m ²]			EB15 Summe	156
BFBGemeinde	Bauzonenflächebeanspruchung				
Wohnzone	525	BFBReferenz	450		
Mischzone	228	BFBReferenz	350		
Zentrumszzone	316	BFBReferenz	250		
Massgebend Wohnzone	450				
Massgebend Mischzone	228				
Massgebend Zentrumszzone	250				
L	Langzeitreserve			Auslastung	
L Wohnzone	5			95.0%	
L Mischzone	0				
L Zentrumszzone	3				
KnBZF	Kapazität				
KnBZF Wohnzone	3	nBZF Wohnzone	1300 [m ²]		
KnBZF Mischzone	0	nBZF Mischzone	0 [m ²]		
KnBZF Zentrumszzone	3	nBZF Zentrumszzone	801 [m ²]		
			2101 [m ²]		
Umfang WMZ	66871 [m ²]				

Um eine Bauzonenauslastung von 95 % zu erreichen, müssen die Wohnzonen um 2.57 ha reduziert werden.

Bauzonenauslastung ohne Rückzonungsgebiete (Siedlungsleitbild)

20. April 2019

EBist	Einwohner und Beschäftigte in WMZ		Kapazität Einwohner und Beschäftigte		
Summe Einwohner			Wohnzone	109	
Summe Beschäftigte			Mischzone	24	
Summe E+B	150		Zentrumszzone	36	
			Summe	169	
EB15	Einwohner und Beschäftigte in WMZ in 15 Jahren				
EBist	150				
Wachstumswert	1.04				
EB15	156				
BFBGemeinde	Bauzonenflächebeanspruchung				
üBZF Wohnzone	43906 [m ²]	EBist Wohnzone	93	EB15 Wohnzone	97
üBZF Mischzone	5462 [m ²]	EBist Mischzone	24	EB15 Mischzone	25
üBZF Zentrumszzone	10440 [m ²]	EBist Zentrumszzone	33	EB15 Zentrumszzone	34
	59808 [m ²]			EB15 Summe	156
BFBGemeinde	Bauzonenflächebeanspruchung				
Wohnzone	472	BFBReferenz	450		
Mischzone	228	BFBReferenz	350		
Zentrumszzone	316	BFBReferenz	250		
Massgebend Wohnzone	450				
Massgebend Mischzone	228				
Massgebend Zentrumszzone	250				
L	Langzeitreserve			Auslastung	
L Wohnzone	2			92.3%	
L Mischzone	0				
L Zentrumszzone	3				
KnBZF	Kapazität				
KnBZF Wohnzone	15	nBZF Wohnzone	6591 [m ²]		
KnBZF Mischzone	0	nBZF Mischzone	0 [m ²]		
KnBZF Zentrumszzone	0	nBZF Zentrumszzone	0 [m ²]		
			6591 [m ²]		
Umfang WMZ	66400 [m ²]				

Mit der Auszonung aller im Siedlungsleitbild bezeichneten Rückzonungsgebieten könnten insgesamt 2.04 ha ausgezont werden. Trotzdem kann ohne weiteres Einwohnerwachstum innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen keine Bauzonenauslastung von über 95 % erreicht werden.