



EINWOHNERGEMEINDE
ERSTFELD

**Botschaft für die Gemeindeversammlung
vom 16. März 2016**



Copyright AlpTransit

Gesamtrevision Ortsplanung Erstfeld

- 1. Genehmigung neue Bau- und Zonenordnung Erstfeld (BZO)**
- 2. Beschlussfassung über den revidierten Nutzungsplan**

Die vollständigen Unterlagen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Nutzungsplanung können auf der Homepage der Gemeinde Erstfeld www.erstfeld.ch eingesehen oder auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Anträge an die Gemeindeversammlung vom 16. März 2016

Gestützt auf die vorliegenden Unterlagen und Pläne werden der Gemeindeversammlung vom 16. März 2016 folgende Anträge gestellt:

1. Die Bau- und Zonenordnung Erstfeld (BZO) wird genehmigt.
2. Der Nutzungsplan Erstfeld wird genehmigt.

Erstfeld, im Februar 2016

NAMENS DES EINWOHNERGEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Werner Zraggen

Der Gemeindeschreiber: Markus Herger

Hinweise zum weiteren Ablauf des Genehmigungsverfahrens:

- Die **Bau- und Zonenordnung** wird der Gemeindeversammlung vom 16. März 2016 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
- **Der Nutzungsplan wird ebenfalls direkt der Gemeindeversammlung vom 16. März 2016 zur Genehmigung vorgelegt.** Eine einzelfallweise Änderung des Nutzungsplans durch die Stimmberechtigten ist an der Gemeindeversammlung nicht möglich. Die Stimmberechtigten können den vom Gemeinderat vorgelegten Nutzungsplan nur annehmen oder ablehnen.
- **Die öffentliche Auflage des Nutzungsplans – mit der Möglichkeit für die Einreichung von Einsprachen – erfolgt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.** Eine Einsprache setzt eine Betroffenheit voraus. Falls der Nutzungsplan an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2016 genehmigt wird, dürfte die öffentliche Auflage (mit Einsprachemöglichkeit) im Zeitraum April/Mai 2016 stattfinden.
- Nach der Bereinigung von allfälligen Einsprachen erfolgt dann die Genehmigung des Nutzungsplanes Erstfeld durch den Regierungsrat.

Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Ablauf der Ortsplanungsrevision	3
2.1 Bisheriger Ablauf.....	3
2.2 Weiterer Ablauf, Vorgehen	4
3. Überblick über die Inhalte der Ortsplanungsrevision	5
4. Erläuterungen zum Nutzungsplan.....	6
4.1 Änderungen gegenüber dem geltenden Zonenplan.....	6
4.2 Bilanz Nutzungsplanung.....	11
5. Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO).....	11
5.1 Überblick	11
5.2 Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen	12

1. Einleitung

Die vorliegende Botschaft erläutert kurz die wesentlichsten Themen der Gesamtrevision der Ortsplanung von Erstfeld. Sie behandelt das Vorgehen und die wichtigsten Planungsentscheide sowie die Inhalte der Revision des Nutzungsplans (bisher als Zonenplan bezeichnet) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Die Gemeinde Erstfeld schloss ihre letzte Ortsplanungsrevision 1994 ab. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung trat 1993 in Kraft. Seither sind diverse kleinere Korrekturen am Zonenplan vorgenommen worden.

Am 1. Januar 2012 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Uri sowie das dazugehörige Reglement (RPBG) in Kraft. Das neue PBG bringt verschiedene bau- und planungsrechtliche Änderungen mit sich. Dabei fällt insbesondere die Umsetzung der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) ins Gewicht.

Am 1. April 2012 genehmigte der Landrat zudem den revidierten kantonalen Richtplan. Dieser verlangt von den Gemeinden u.a. die Erarbeitung eines kommunalen Siedlungsleitbildes als Grundlage für ihre Ortsplanung. Das Siedlungsleitbild Erstfeld wurde 2014 erarbeitet.

Zudem trat im Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes in Kraft, das vor allem die Begrenzung der Zersiedelung und die Siedlungsentwicklung nach Innen sowie die Verdichtung der Siedlungen verlangt.

Mit dem bevorstehenden Abschluss der Bauarbeiten für die NEAT ergeben sich in der Gemeinde bedeutende Änderungen bzgl. Erschliessung und baulicher Entwicklung, v.a. nördlich von Erstfeld.

Sowohl die neuen Vorgaben des Bundes und des Kantons wie auch die Auswirkungen der NEAT verlangten nach einer Überarbeitung der Ortsplanung von Erstfeld.

Für die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes und die Begleitung der Revision von Nutzungsplan und Bau- und Zonenordnung wählte die Gemeindeversammlung am 27. Februar 2013 eine Ortsplanungskommission (OPK), der folgende Personen angehören:

Sylvia Läubli, lic.iur., Rechtsanwältin	Präsidentin OPK
Werner Zraggen, Gemeindepräsident	
Edgar Aschwanden, Alt-Baukommissionspräsident	
Roman Betschart, Leiter EWE	bis Oktober 2013
Peter Dittli, Leiter EWE	ab Oktober 2013
Stefan Arnold-Planzer, Bürgerrat	
Daniel Furrer-Furrer, Landrat	Vertreter Landwirtschaft
Lukas Epp-Gehrig	Vertreter Gewerbe
Robert Indergand-Gisler, Alt-Gemeindeverwalter	
Carlo Bay-Konrad, Alt-Gemeinderat	
Markus Zraggen-Grepper	Vertreter Sportkommission
Markus Herger	Gemeindeschreiber, Sekretariat
Hansruedi Marti	Bauaufseher

2. Ablauf der Ortsplanungsrevision

2.1 Bisheriger Ablauf

Die Gesamtrevision der Ortsplanung startete im Herbst 2013. Im ersten Jahr wurde das Siedlungsleitbild ausgearbeitet, das die wichtigsten Grundzüge der künftigen Entwicklung von Erstfeld bestimmt.

Das Siedlungsleitbild wurde im Sommer 2014 der Bevölkerung vorgestellt und vom 13. Juni 2014 bis 13. Juli 2014 öffentlich aufgelegt. Das SLB wurde am 17. November 2014 vom Einwohnergemeinderat genehmigt.

Anschliessend erfolgte die Ausarbeitung des Nutzungsplans und der Bau- und Zonenordnung. Die Entwürfe des Nutzungsplans und der Bau- und Zonenordnung wurden Ende Mai 2015 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Vorprüfung mussten diverse Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen werden, die jedoch am Konzept der Ortsplanungsrevision keine grundlegenden Änderungen zur Folge hatten.

Vom 23. November bis zum 22. Dezember 2015 wurden die nach der Vorprüfung bereinigten Unterlagen für die Mitwirkung der Bevölkerung öffentlich aufgelegt. Zudem fand am 10. Dezember 2015 eine Informationsveranstaltung im Gemeindehaus statt, die von rund 50 Personen besucht wurde.

In den Eingaben zur Mitwirkung wurden im Wesentlichen folgende Themen angesprochen:

- Zusätzliche Einzonungen wurden gewünscht
- Einzelne Zonenzuweisungen in den Bauzonen wurden kritisiert.
- Die neu eingeführte Ortsbildschutzzone wurde insbesondere von direkt betroffenen Grundeigentümern in Frage gestellt.
- Die vom Bund verlangten Gewässerraumzonen entlang der Gewässer stiessen vor allem bei den Landwirten auf Kritik.

Aufgrund der vielen Eingaben betreffend Ausscheidung der Gewässerraumzonen wurden am 12. Januar und 3. Februar 2016 für die interessierten Landwirte spezifische Informationsveranstaltungen zu dieser Thematik durchgeführt.

Soweit nötig wird in den folgenden Ausführungen auf die weiteren Themen der Eingaben eingegangen.

2.2 Weiterer Ablauf, Vorgehen

Folgende weitere Schritte sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision bis zum Abschluss noch erforderlich:

Arbeits-/Verfahrensschritt	Termin
Gemeindeversammlung • Beratung und Beschlussfassung der BZO • Genehmigung Nutzungsplan	16. März 2016
Öffentliche Auflage des Nutzungsplans während 30 Tagen, mit Einsprachemöglichkeit	April – Mai 2016
Behandlung der Einsprachen durch Gemeinderat, allenfalls Anpassungen und Bereinigung des Nutzungsplans	Mai – Juni 2016
Genehmigung durch Regierungsrat Eingabe der beschlossenen BZO und des bereinigten Nutzungsplans an den Regierungsrat zur Genehmigung	ab Juli bis Herbst 2016

3. Überblick über die Inhalte der Ortsplanungsrevision

Im Siedlungsleitbild, das vor der Revision des Nutzungsplans erarbeitet wurde, wird die **räumliche Strategie für das Siedlungsgebiet** wie folgt umschrieben:

- Das Siedlungsgebiet wird kurz- bis mittelfristig nicht wesentlich erweitert, die Entwicklung findet weitgehend innerhalb des heutigen Baugebiets statt. Ausgenommen sind kleinere bedarfsgerechte Einzonungen für raumplanerisch sinnvolle Ergänzungen des Baugebiets.
- Davon ausgenommen ist der ESP Gygen - Breiteli, wo bei ausgewiesenem Bedarf die Arbeitszone gezielt/projektbezogen erweitert werden kann.
- Die Nutzungsverteilung Wohnen - Arbeiten innerhalb des Baugebiets wird im Grundsatz nicht verändert. Kleinräumige Anpassungen der Zonen können aus Gründen des Immissionsschutzes oder der sinnvollen langfristigen Entwicklung zweckmässig sein.
- Das Schwergewicht der baulichen Entwicklung liegt deshalb auf der Siedlungsentwicklung nach innen, der lokalen Verdichtung und Nutzung der Baulücken.
- Dazu gehören ganz wesentlich auch die Erneuerung und allenfalls Neunutzung von bestehenden Gebäuden und bebauten Arealen.

Diese Vorgabe wird in der nun abgeschlossenen Revision der Ortsplanung weitgehend umgesetzt:

- **Grösse der Wohn- und Mischzonen, Bevölkerungsentwicklung**

Aufgrund der noch vorhandenen Reserven in den Bauzonen und der realistischerweise zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung werden die Wohn- und Mischzonen in der Ortsplanungsrevision nicht erweitert.

- **Ortsbild von nationaler Bedeutung**

Erneuerung, Aufwertung und Erhaltung der ortsbildrelevanten Siedlungsteile im Oberdorf werden mit der Kernzone und der Ortsbildschutzzone gesichert.

- **ESP Breiteli - Gygen, Kant. Richtplan**

Eine Erweiterung der Gewerbezone zugunsten ortsansässiger Betriebe, die einen neuen Standort in der Gemeinde benötigen, ist vorgesehen.

Das Helikopter-Flugfeld wird aufgrund des revidierten An- und Abflugregimes, des zugehörigen Lärmschutznachweises und des Hindernisbegrenzungskatasters angepasst.

- **Erneuerung und Erweiterung Sportplatz Pfaffenmatt**

Der bestehende Fussballplatz Pfaffenmatt soll nach Norden und Osten erweitert werden, um mindestens zwei regelkonforme Fussballfelder zur Verfügung stellen zu können.

Dafür wird auf die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Ey-Wiler verzichtet.

- **Diverse Umzonungen innerhalb Wohn- und Mischzonen**

Grundsätzlich wird an der bisherigen Einteilung der Wohn- und Mischzonen des Nutzungsplans (Zonenplans) festgehalten. Vorgesehen sind jedoch kleinere Anpassungen der Zonen Grenzen oder Umzonungen (u.a. von W2 in W3) um Verdichtungen zu ermöglichen.

Es betrifft vor allem Areale, in denen die bestehende Bebauung den bisherigen Bauzonen nicht entspricht.

Andererseits wird die bisherige zweigeschossige Wohnzone im Gebiet Bitzi reduziert und auf den Teil beschränkt, der mit angemessenem Aufwand noch erschliessbar und überbaubar ist.

- **Revision der BZO**

Ziel der vorliegenden Revision der BZO ist es, die Widersprüche im gemeindlichen Recht zum übergeordneten Recht zu beheben. Gemeint sind etwa folgende Bestimmungen des

übergeordneten Rechts: Vorschriften zu den einzelnen Zonen, Bestimmungen über den Gewässerraum, Vorschriften über die Quartier- und Quartiergestaltungspläne, Bestimmungen über vorsorgliche planerische Massnahmen, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften des Kantons, Abstandsvorschriften, Begriffe und Messweisen, die Ausnahmebestimmung und das Baubewilligungsverfahren. Diese Vorgaben aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sind verbindlich und somit zu übernehmen.

Die Eigenheiten der bisherigen BZO der Gemeinde Erstfeld bleiben soweit als möglich gewahrt. Die revidierte BZO übernimmt das geltende Recht so weit als möglich. In Aufbau und Struktur lehnt sich die revidierte BZO jedoch möglichst an die Musterbauordnung des Kantons (MBO) an.

4. Erläuterungen zum Nutzungsplan

4.1 Änderungen gegenüber dem geltenden Zonenplan

Überblick

Im Nutzungsplan (früher als Zonenplan bezeichnet) sind folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan vorgesehen:

- Änderungen im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Gygen - Breiteli
- Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Lussi
- Einführung einer Gewerbezone Tunnelwassernutzung Tunnelportal
- Umzonungen beim Helikopterflugfeld
- Ausscheidung einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen für Sportplatz Pfaffenmatt,
- Einführung Ortsbildschutzzone im Gebiet Schlossbergstrasse – Lindenstrasse und Kirchgassee – Taubach
- Verzicht auf Weilerzone Engistein
- Ausscheidung der Gewässerraumzonen entlang der Gewässer

Änderungen im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Gygen - Breiteli, Erweiterung Gewerbezone

Die Umdispositionen bei der Zonenzuweisung (Differenzierung zwischen Gewerbezone und Industriezone) basiert im Wesentlichen auf den Lärmberechnungen für das Helikopterflugfeld. Alle Gebiete, in denen die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III (für den Helikopterfluglärm) eingehalten sind, werden der Gewerbezone mit der ES III zugewiesen. Die übrigen Gebiete mit einer höheren Lärmbelastung werden neu als Industriezone mit der ES IV ausgeschieden.

Im südwestlichen Teil des ESP wird auf Parzelle Nr. 94, Lussi, die Gewerbezone um rund 1 ha erweitert. Dieses Areal soll vor allem auch für die Um- und Aussiedlung von ortsansässigen Betrieben eingesetzt werden.

Umzonung Helikopterflugfeld

Die Zonenzuweisung des Helikopterflugfeldes wird den neuen Anforderungen des Flugbetriebes bzw. den Bundesvorgaben angepasst. Die heutige Flugplatzzone wird neu als Industriezone Flugplatz bezeichnet und in der BZO neu definiert.

Die neue Abgrenzung basiert auf den Eigentumsverhältnissen sowie den Vorgaben aus dem

Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster von 2013 sowie dem Lärmschutznachweis Helikopterflugfeld Erstfeld. Zur Industriezone Flugplatz gehören neu die Areale, die stark vom Fluglärm betroffen sind und/oder wegen der Hindernisbegrenzung nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar sind.

Gewerbezone Tunnelportal

Die Zone liegt im „NEAT-Areal“ zwischen den neuen Bahnanlagen und der Gotthardstrasse. Sie ist bestimmt für Bauten und Anlagen zur Nutzung des Bergwassers aus dem Gotthard-Basistunnel. Gesuchsteller der Konzession für die Nutzung des Wassers sind gemeinsam die Basis57 AG und die Gemeindewerke Erstfeld. Die Basis57 AG plant eine Anlage für die Aufzucht und Mast einheimischer Süsswasserfische. Die Nutzung der Bergwasserenergie für die Wärmegewinnung werden die Gemeindewerke Erstfeld übernehmen.

Die Abgrenzung der Zone ist mit der AlpTransit Gotthard AG (ATG) abgesprochen. Gestaltung und Nutzung der Anlage sind im Detail in den Landerwerbsverträgen zwischen Basis57 und ATG festgehalten.

Sportplatz Pfaffenmatt, Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Abgrenzung des erweiterten heutigen Sportplatzes Pfaffenmatt beruht auf einem Vorprojekt und den Ergebnissen aus Verhandlungen mit der AlpTransit Gotthard AG (ATG), dem Bauernverband Uri und der Arbeitsgruppe Pro Kulturland. Die neue Zone beschränkt sich auf den bisherigen Fussballplatz und ein zusätzliches regelkonformes Spielfeld. Die Einzonung dient ausschliesslich der Erneuerung und zweckmässigen Erweiterung des bestehenden Sportplatzes. Bauten und Nebenplätze etc. sind auf das absolute Minimum reduziert. Zudem wird auf Empfehlung des Kantons das Areal des kynologischen Vereins in die Zone einbezogen.

Die Gemeinde hat mit der ATG bereits eingehende Verhandlungen über den Landerwerb geführt und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben mit grosser Mehrheit dem notwendigen Kredit im März 2015 zugestimmt.

Im Gegenzug zur Schaffung der neuen Zone im Gebiet Pfaffenmatt wird die bisherige Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Ey-Wiler aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dieser ursprünglich geplante Sportplatz ist wegen der erstellten Hochwasserschutzmassnahmen nicht mehr realisierbar.

Einführung einer überlagerten Ortsbildschutzzone

Über diejenigen Gebiete ausserhalb der Kernzonen, die gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zum schutzwürdigen Ortsbild von Erstfeld gehören, wird eine überlagernde Ortsbildschutzzone ausgeschieden. Es betrifft dies Bauzonen in den Gebieten Schlossbergstrasse – Lindenstrasse und Kirchgasse – Taubach.

Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone beruht auf dem Bundesinventar ISOS und dessen Aktualisierung mit der kantonalen Denkmalpflege.

Die Zuweisung eines Grundstücks zur Ortsbildschutzzone bedeutet nicht, dass an den Gebäuden nichts verändert oder nicht mehr gebaut werden darf. Die BZO verlangt bei der Gestaltung von Neu- und Umbauten in der Ortsbildschutzzone „nur“ die Rücksichtnahme auf das Ortsbild und eine gute Eingliederung in die bestehende Bebauung. Was und in welchem Umfang gebaut werden darf, wird durch die Zonenbestimmungen der überlagerten Bauzone bestimmt.

Verzicht auf Weilerzone Engistein

Die Weilerzone entspricht nicht mehr den Vorgaben des kantonalen Richtplans und muss deshalb aufgehoben werden. Der Weiler Engistein fällt wieder in die Landwirtschaftszone.

Ausscheidung der Gewässerräume, Gewässerraumzonen

Die Ausscheidung der Gewässerräume entlang der Bäche und der Reuss beruht auf den gesetzlichen Grundlagen der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes und Artikel 41 PBG.

Die für die Fliessgewässer erforderlichen Gewässerraumbreiten wurden durch die zuständigen kantonalen Fachstellen ermittelt und der Gemeinde als Grundlage für die raumplanerische Umsetzung zur Verfügung gestellt. Gestützt auf die erforderlichen Gewässerraumbreiten wurden die Gewässerraumzonen durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanrevision festgelegt. Die entsprechenden planerischen Arbeiten wurden durch das Amt für Umweltschutz eng begleitet. Grundlage sind die kantonalen „Richtlinien für die raumplanerische Festlegung des Gewässerraums“ vom Dezember 2012.

Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Biodiversität. Die Gewässerräume dürfen nur noch extensiv genutzt und bewirtschaftet werden.

Die Gewässerraumzone umfasst den Wasserkörper, die Uferböschungen und die daran anschliessenden Uferbereiche.

Die Gewässerraumzone kann sowohl eine überlagernde Zone als auch eine Grundnutzungszone sein. Wird eine bestehende Bauzone von der Gewässerraumzone überlagert, so kann der überlagerte, in der Bauzone befindliche Parzellenteil weiterhin für die Ausnutzung angerechnet werden.

Innerhalb der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Für bestehende rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Artikel 126 PBG. Terrainveränderungen sind nur zulässig, sofern damit der Zustand der Gewässerraumzone im Sinne des Zonenzwecks verbessert wird.

OPK und Gemeinderat haben entschieden, die Gewässerraumbreiten auf das gesetzliche Minimum zu beschränken und Erweiterungen nur dort zu akzeptieren, wo aktuelle Wasserbauprojekte bestehen. So wurden im Planungsprozess vorgesehene Gewässerräume an der Reuss (Hinterleitschach) oder am Eyreussli gestrichen bzw. wesentlich reduziert.

Hinweise auf die Zonen ausserhalb des Baugebiets

Im Landschaftsgebiet, ausserhalb der Bauzonen, wurden mit Ausnahme der Gewässerraumzonen und kleinräumiger Anpassungen der Gefahrenzonen keine Veränderungen an den Zonen vorgenommen.

Insbesondere die Schutzzonen wurden unverändert belassen. Einzige Ausnahme bildet die Landschaftsschutzzone im Bereich des Schwerverkehrszentrums (SVZ), die als Folge der Realisierung des SVZ „hinfällig“ wurde.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind von den Gefahrenkarten des Kantons übernommen worden. Zurzeit ist allerdings eine Überarbeitung der kantonalen Gefahrenkarten für das Gemeindegebiet von Erstfeld im Gang. Die sich daraus ergebenden Resultate können jedoch erst bei einer nächsten Teilrevision des Nutzungsplans übernommen werden.

ERSTFELD NUTZUNGSPLAN DORF



Legende

Grundnutzung Bauzonen

- Kernzone KA
- Kernzone KB
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohnzone Kolonie WK
- Wohn- und Gewerbezone WG
- Gewerbezone GE
- Gewerbezone Gygen GEG
- Gewerbezone Ripshausen GER
- Gewerbezone Tunnelportal GET

Grundnutzung Nichtbauzonen

- Industriezone I
- Industriezone Niederhofen IN
- Industriezone Flugplatz IF
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF
- Freihaltezone FZ
- Verkehrsfläche VF (innerhalb Bauzonen)
- Landwirtschaftszone LZ
- Reservezone RZ
- Verkehrsfläche VF (ausserhalb Bauzonen)

Grundnutzung Weitere Zonen

- Gewässerraumzone GRZ
- Gewässer
- Wald

Schutzzonen

Die bisherigen kommunalen und überkommunalen Schutzzonen im Landschaftsraum werden gegenüber dem geltenden Zonenplan nicht verändert.

4.2 Bilanz Nutzungsplanung

Zusammenfassung des Planinhaltes

Die wesentlichen Änderungen des Nutzungsplans gegenüber der heutigen Ortsplanung finden im Industrie- und Gewerbegebiet im Raum Breiteli – Gygen und um die neuen Bahnanlagen nördlich von Erstfeld statt.

Im eigentlichen Dorfgebiet mit den Wohn- und Mischzonen sind keine grundlegenden Zonenänderungen vorgesehen. Die Änderungen betreffen mehr kleinräumige Anpassungen der Bauzonen an die heutige bzw. an die künftig sinnvolle Baustruktur.

Von Bedeutung für Teile des Dorfes ist auch die Ortsbildschutzzone, die der Erhaltung des Ortsbildes dient.

Entlang der Gewässer müssen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes neu auch die Gewässerraumzonen ausgeschieden werden, die einerseits dem Hochwasserschutz und andererseits dem ökologischen Schutz des Gewässers und seiner Ufer dienen.

Grösse der Bauzonen

Die Flächenbilanz aller Bauzonen ergibt eine leichte Reduktion gegenüber den bisherigen Bauzonen um 0.6 ha. Die nun festgelegten Wohn- und Mischzonen bieten Raum für rund 3'600 Personen. Sie lassen somit ein Bevölkerungswachstum von rund 300 bis 350 Personen zu, was für die nächsten 15 – 20 Jahre ausreichen wird. Diese Grössenordnungen stimmen auch mit den kantonalen Entwicklungsvorstellungen überein.

5. Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

5.1 Überblick

Ausgangslage

Am 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten des Kantons Uri das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) angenommen. Artikel 125 Absatz 1 PBG erklärt, die Vorschriften der Gemeinden, die diesem Gesetz oder darauf gestützter Ausführungsbestimmungen widersprechen, gelten als aufgehoben. Nachdem der Regierungsrat das PBG auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt hat, sind die Bestimmungen der gBZO (geltende BZO), die dem PBG widersprechen, nicht mehr anwendbar.

Im Weiteren ermächtigt Artikel 18 PBG den Regierungsrat, in einem Reglement die Begriffe, die Messweisen und die Berechnungsweisen im Baubereich zu bestimmen. Zu diesem Zweck kann er der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) beitreten und diese verbindlich erklären (Artikel 18 Absatz 3 PBG). Der Regierungsrat hat das getan und in Artikel 2 des Reglements zum PBG (RPBG; RB 40.1115) den Beitritt zur IVHB erklärt. Das bedeutet, dass die Begriffe und Messweisen, wie sie in der IVHB und

im RPBG festgelegt sind, im Planungs- und Baurecht des Kantons und der Gemeinden verbindlich sind. Einzige Ausnahme ist der Begriff der Nutzungsziffer bzw. der Ausnützungsziffer. An deren Stelle können die Gemeinden ein anderes Nutzungsmass beibehalten oder einführen (Artikel 2 Absatz 2 RPBG).

Grundzüge der BZO-Revision

In systematischer Hinsicht lehnt sich die revidierte/neue BZO (eBZO) möglichst an die Musterbauordnung des Kantons (MBO) an. Erklärtes Ziel des PBG ist es, darauf hinzuwirken, dass im ganzen Kanton möglichst gleiches Baurecht gilt. Somit ist es angebracht, dass auch die Gemeinde Erstfeld sich in diese Richtung bewegt und die MBO möglichst übernimmt. Augenfälligstes Ergebnis dieser Übernahme ist der geänderte Aufbau der eBZO, der wesentlich von jenem der gBZO abweicht.

Dennoch bleiben die Eigenheiten der Gemeinde Erstfeld gewahrt. Die neue BZO übernimmt von der heutigen BZO bewährte Bestimmungen so weit als möglich.

5.2 Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Im Folgenden werden wichtige bzw. neue Bestimmungen näher erläutert. Aus Platzgründen ist es nicht möglich, auf alle Bestimmungen im Detail einzugehen. Nachdem es sich eher um eine formelle Revision der gBZO handelt und weil sich die eBZO eng an die Musterbauordnung des Kantons anlehnt, ist dieses Vorgehen vertretbar.

Die ganze BZO ist auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet oder kann auf der Gemeinde bezogen werden.

Zu Kapitel 2, Artikel 3-6

Die Bestimmungen über die Organisation des Bau- und Planungswesens in der Gemeinde decken sich inhaltlich mit der heutigen BZO. Die einzige wesentliche Änderung betrifft die Kompetenzordnung zwischen der Baukommission und dem Gemeinderat, wenn es gilt, Reglemente zu erlassen. Die eBZO erklärt neu den Gemeinderat als zuständig, derartige Reglemente zu schaffen, sofern die Gemeindeversammlung die entsprechende Kompetenz delegiert.

Artikel 5 und 6

In Artikel 5 und 6 sind die Vorschriften zur Organisation und den Aufgaben der Baukommission enthalten.

Die Baukommission besteht aus dem Präsidium und vier Mitgliedern, die von der Gemeindeversammlung gewählt werden.

Die Baukommission ist für den Vollzug des Bau- und Planungsrechts in der Gemeinde zuständig. Sie bestimmt zu ihrer Unterstützung im Bedarfsfall eine Fachinstanz (Fachpersonen aus dem Bereich Architektur/Denkmalpflege), die sie in architektonischen und ortsbaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt. Die Baukommission konsultiert die Fachinstanz insbesondere bei Planungen und Projekten in den Kernzonen und in der Zone für Ortsbildschutz sowie bei Fragen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege.

Zu Kapitel 3, Artikel 7 - 40

In diesem Kapitel in den Artikeln 7 – 40 werden die Zonenvorschriften für alle Zonen behandelt, die im Nutzungsplan vorkommen. Die neue juristische Lehre und die Praxis sprechen nicht mehr wie bisher vom „Zonenplan“, sondern vom „Nutzungsplan“. Die eBZO verwendet deshalb diesen Begriff.

Artikel 8 – 24, Bauzonen

Die Vorschriften zu den einzelnen Bauzonen wurden soweit als möglich von der bisherigen BZO übernommen. Es sind also keine grundlegenden Änderungen zu erwarten. Die Auflistung der Zonen in Artikel 8 folgt dem kantonalrechtlichen Schema im PBG (Artikel 21 PBG). Diese kantonale Bestimmung nennt die zulässigen Zonenarten abschliessend.

Zudem bestimmt das PBG auch die Nutzung der einzelnen Zonen; deshalb übernehmen die Bestimmungen über die Zonen, namentlich die Bauzonen, die Nutzungsbestimmungen des PBG. Allerdings erlaubt Artikel 25 PBG für die Gewerbezone und Artikel 26 PBG für die Industriezone den Gemeinden, mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen auszuschliessen oder zu begrenzen. Die eBZO enthält derartige Begrenzungen für die Gewerbezone Ripshausen, die Gewerbezone Tunnelportal, die Industriezone Niederhofen und die Industriezone Flugplatz.

Die Bestimmungen zu den Kernzonen (bisher Dorfzone), Wohn- und Gewerbezone, Wohnzonen sowie Industrie- und Gewerbezone folgen im Übrigen den bisherigen Bestimmungen in der BZO.

Artikel 14 Gewerbezone Ripshausen (GER)

An sich handelt es sich auch hier um eine echte Gewerbezone. Die mit dem Zonenzweck verbundenen Bauten und Anlagen (die bestehenden Stollenanlagen in Ripshausen) sind damit zulässig.

Der Besonderheit der Zone entspricht es, wenn Absatz 6 Massnahmen verlangt, um den Schutz von Mensch und Umwelt zu gewährleisten.

Artikel 15 Gewerbezone Tunnelportal (GET)

Die Gewerbezone Tunnelportal ist für die Bauten und Anlagen für die Nutzung des Bergwassers aus dem Basistunnel bestimmt.

Hier gelten ähnliche Überlegungen wie für die Gewerbezone Ripshausen. Der Zonenzweck ist dadurch eingegrenzt, dass jede gewerbliche Produktion die Wärme des Bergwassers und/oder das Tunnelwasser nutzen muss.

Artikel 18 Industriezone Flugplatz (IF)

Diese Bestimmung ordnet das Fluggelände mit dem Helikopterflugfeld als Industriezone mit eingegrenztem Nutzungszweck, nämlich als „Industriezone Flugplatz (IF)“. In dieser Zone wird das Fluggewerbe betrieben, das an sich in eine Gewerbezone gehört. Die Industriezone drängt sich aber wegen der erheblichen Lärmimmissionen auf (Zuordnung zur Lärmempfindlichkeitsstufe IV).

Artikel 22 Verkehrsflächen (VF)

Neu müssen alle Verkehrsflächen einer Bauzone, nämlich der sog. Verkehrszone zugewiesen werden. Dazu gehören alle Eisenbahnanlagen, die Autobahn inkl. Schwerverkehrszentrum, Kantonsstrassen und alle öffentlichen Gemeinde- und Privatstrassen. Diese Bestim-

mung deckt sich mit Artikel 32 PBG. Gestützt darauf sind die Verkehrsflächen im Nutzungsplan als Bauzonen eingezeichnet.

Artikel 23 Vertragliche Bauverpflichtung

Diese neue Bestimmung entspricht Artikel 20 PBG. Um sicherzustellen, dass eingezontes Land tatsächlich überbaut wird, verlangt die eBZO, anders als das PBG, für jede künftige Einzonung zwingend eine vertragliche Bauverpflichtung.

Die Bestimmungen in den Artikeln 25 und 26 zu den Nichtbauzonen entsprechen inhaltlich den bisherigen Vorschriften.

Artikel 27 – 39, Weitere Zonen

In diesen Artikeln werden vor allem Zonen behandelt, die einen Schutzaspekt beinhalten.

Die Bestimmungen zu den Natur- und Landschaftsschutzzonen (Artikel 30 – 33) entsprechen inhaltlich den bisherigen Vorschriften.

Die folgenden Artikel sind neu, sie gibt es in der heutigen gBZO noch nicht.

Artikel 34 Zone für Ortsbildschutz

Die Zone für Ortsbildschutz ist eine der normalen Bauzone (Grundnutzungszone) überlagerte Zone. Die Art und Nutzung der Bauten bestimmt die normale Bauzone.

Die Ortsbildschutzzone wird über die „normalen“ Bauzonen ausgeschieden, die vom Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) belegt werden.

Ziel und Zweck der Ortsbildschutzzone ist nicht, das Bauen zu verhindern, sondern sicherzustellen, dass sich Neu-, An- und Umbauten ins Ortsbild eingliedern, das heisst mit entsprechender Sorgfalt und mit Rücksicht auf das Ortsbild geplant und realisiert werden.

Artikel 35 Zone für Hindernisbegrenzung

Die Zone für Hindernisbegrenzung ist ebenfalls eine überlagerte Zone. Die Abgrenzung beruht auf dem Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster für den Heliport Erstfeld, der vom Bund in Kraft gesetzt wurde. Die Zone dient somit vor allem der Transparenz, denn die Vorgaben bzw. Höhenbegrenzungen des Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters würden auf jeden Fall und auch ohne Festlegung dieser Zone im Nutzungsplan gelten.

Artikel 36 Zone zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung

Die Zone zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung ist eine überlagerte Zone. Sie bezeichnet jene Gebiete, die durch Lärm oder nichtionisierende Strahlung von Hochspannungsleitungen vorbelastet sind oder sein könnten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Sie betreffen nur relativ kleine Flächen in den Bauzonen.

Die im Nutzungsplan besonders bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und/oder erschlossen worden. Sie gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanverfahrens bzw. des Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten werden.

Die im Nutzungsplan besonders bezeichneten Bauzonen mit Vorbehalt wegen nichtionisierender Strahlung liegen in einem Gebiet, in dem die Anlagegrenzwerte durch die an-

grenzenden Hochspannungsfreileitungen überschritten sein können. Hier dürfen keine neuen Objekte mit empfindlicher Nutzung gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung erstellt werden, sofern nicht in Form eines Gutachtens nachgewiesen wird, dass die Anlagegrenzwerte dauernd eingehalten sind.

Artikel 39 Gewässerraumzone (GRZ)

Dieser Artikel ist neu. Nach Artikel 3 RPBG legen die Gemeinden mit der Nutzungsplanung den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer auf ihrem Hoheitsgebiet fest. Sie beachten dabei die Mindestvorschriften nach dem Bundesrecht. In jedem Fall sind die Mindestabstände zu berücksichtigen, die das PBG gegenüber Fliessgewässern vorschreibt. Die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach dem Bundesrecht (Artikel 4 RPBG). Eigenständiges Recht der Gemeinde ist hier deshalb nicht zulässig, d. h. die Gemeinde muss die übergeordneten Vorgaben vollständig übernehmen.

Artikel 37 und 38

Die Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ, Artikel 37) ist in der bisherigen BZO bereits vorhanden. Die Gefahrenzonen (GZ, Artikel 38) basieren auf der kantonalen Gefahrenkarte, ebenso entspricht die Bestimmung in der BZO der kantonalen Vorgabe in der Muster-BZO.

Zu Kapitel 5, Artikel 44 – 80, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften

In diesen Artikeln werden alle relevanten Bauvorschriften der Gemeinde formuliert. Dies betrifft beispielsweise:

Grenz- und Gebäudeabstände
 Abstandsvorschriften, Baubegriffe
 Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl
 Ausnützungsziffer
 Gestaltung der Bauten, Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild
 Hindernisfreies Bauen
 Spielplätze
 Abstellplätze, Parkplätze

Besonders hinzuweisen ist in Kapitel 5 auf folgende Artikel:

Artikel 55 Baubegriffe und Messweisen

Wie bereits erwähnt, hat der Regierungsrat mit dem RPBG die Begriffe der IVHB auch für die Gemeinden verbindlich definiert. Anderes gilt für die zulässigen Masse, um diese Begriffe inhaltlich „auszufüllen“. Hier handelt es sich um gemeindliches Recht. Mit Blick darauf nennt Anhang 55 der BZO zwar die Begriffe gemäss IVHB, definiert aber die zulässigen Masse selbstständig. Dabei orientiert sich die neue BZO an der bisherigen BZO bzw. an der heutigen Praxis.

Artikel 60 – 69

Die Regelung der Ausnützungsziffer entspricht dem Vorschlag der MBO und deckt sich im Wesentlichen mit den bisherigen Regelungen in der geltenden BZO.

Artikel 70 Ausnützungspflicht

Die Ausnützungspflicht basiert auf Artikel 17 Absatz 3 PBG, wonach die Bauordnung für die einzelnen Zonen eine Mindestausnützung vorschreiben muss. Die minimale Ausnützungspflicht für die Bauzone in Erstfeld ergibt sich aus der Tabelle im Anhang 1 der BZO. Diese Ausnützung ist bei jedem Neubauvorhaben zumindest zu realisieren.

Artikel 75 – 80 weitere Bauvorschriften der Gemeinde

Die „weiteren Bauvorschriften der Gemeinde“ betreffen das hindernisfreie Bauen sowie die Pflicht, Spielplätze einzurichten und Abstellplätze zu schaffen. Artikel 80 PBG verlangt für bestimmte Bauten bzw. Bauvorgänge, dass Vorkehren für hindernisfreies Bauen getroffen werden. Gleiches gilt für Spielplätze (Artikel 84 PBG) und für Abstellplätze (Artikel 85 PBG).

Die Pflicht, Spielplätze und Abstellplätze zu erstellen, ist nicht neu. So verlangt Artikel 125 Absatz 2 gBZO, dass Quartiergestaltungspläne Kinderspielplätze vorsehen. Die eBZO erweitert diese Pflicht auf alle Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen mit sechs und mehr Wohneinheiten. Sie entspricht damit Artikel 84 PBG.

Die Ausführungsbestimmungen für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze und der Ersatzabgabe wurden bereits im letzten Jahr von der Gemeindeversammlung und dem Gemeinderat erlassen.

Zu Kapitel 6, Artikel 81, Ausnahmen

Artikel 96 PBG regelt die Ausnahmen innerhalb der Bauzone abschliessend. Die Gemeinde darf dazu keine abweichenden Bestimmungen vorsehen. Dabei geht es aber nur um die sogenannten echten Ausnahmegewilligungen, also um jene, die ausserhalb der Regelung der BZO gelten. Daneben ist es der Gemeinde erlaubt, sogenannte unechte Ausnahmegewilligungen im Rahmen der BZO vorzusehen. Die eBZO nutzt diese Möglichkeit an verschiedenen Orten, indem sie gezielte und konkrete unechte Ausnahmen erlaubt, wenn bestimmte Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

Zu Kapitel 7, Artikel 82 - 89, Baubewilligung und Baukontrolle

Das PBG regelt die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren recht eingehend, im Gegensatz zur früheren Situation. Die eBZO bezieht sich darauf.

Als Neuerung hervorzuheben sind die Solaranlagen, die nach dem Bundesrecht (Artikel 18a RPB) bewilligungsfrei sind, sofern es sich um „auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen“ in der Bau- und in der Landwirtschaftszone handelt. Solche Anlagen sind hingegen meldepflichtig, was Artikel 84 eBZO berücksichtigt.

Während das Bewilligungsverfahren im PBG abschliessend definiert ist, nennt Artikel 87 eBZO das Vorgehen bei Projektänderungen und Artikel 88 eBZO handelt von der formlosen Anfrage, die ständiger Praxis entspricht.

Zu Kapitel 8, Artikel 90 und 91, Rechtspflege und Gebühren

Hier gilt abschliessend kantonales Recht. So ist zwingend die VRPV anzuwenden beim Erlass von Verfügungen und für das Rechtsmittelverfahren. Und was die Kosten und Gebühren betrifft, verlangt Artikel 123 Absatz 1 PBG, dass sich die Gebühren zwingend nach dem kantonalen Gebührenrecht (Gebührenverordnung und Gebührenreglement) richten.

Anhänge 1 und 2 der BZO

Die beiden Anhänge 1 und 2 sind verbindliche Bestandteile der BZO.

In **Anhang 1** sind für alle Bauzonen und für Bauten in der Landwirtschaftszone die zulässigen bzw. verpflichtenden baulichen und betrieblichen Masse und Nutzungen definiert (Vollgeschosse, Grenzabstand, Gesamthöhe, Ausnützung minimal und maximal sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe).

Anhang 2 beinhaltet die Begriffe, Messweisen und zulässigen Masse, die im Anhang zum kantonalen Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG) enthalten sind. Diese entsprechen den Vorgaben der IVHB und sind für die Gemeinde verbindlich.

Erstfeld, im Februar 2016

NAMENS DES EINWOHNERGEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Werner Zraggen

Der Gemeindeschreiber: Markus Herger

