
Gemeinde Flüelen



Einwohnergemeinde Flüelen / Gemeindekanzlei
Dorfstrasse 1 / Postfach 56 / 6454 Flüelen
041 874 10 00 / gemeindekanzlei@flueelen.ch

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht

Vorprüfung

12. Mai 2016

Abkürzungsverzeichnis

BZO: Bau- und Zonenordnung

BLN: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

eBZO: Entwurf der Bau- und Zonenordnung

EFH: Einfamilienhaus

FFF: Fruchtfolgeflächen

gBZO: geltende Bau- und Zonenordnung

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

ISOS: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

QGP/QP: Quartiergestaltungsplan/Quartierplan

MBO: Musterbauordnung

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

NP: Nutzungsplan

OPR: Ortsplanungsrevision

öV: öffentlicher Verkehr

rGVK: regionales Gesamtverkehrskonzept

PBG: Planungs- und Baugesetz

PBV: Planungs- und Bauverordnung

RPBG: Reglement zum Planungs- und Baugesetz

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes

RP: Richtplan

SLB: Siedlungsleitbild

üG: übriges Gebiet, wird neu als Reservezone bezeichnet

Impressum

Kontakt:

Einwohnergemeinde Flüelen

Gemeindekanzlei

Dorfstrasse 1 / Postfach 56

6454 Flüelen

041 874 10 00 / gemeindekanzlei@flueelen.ch

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Rüeggisingerstrasse 41

6020 Emmenbrücke

041 267 00 60

burkhalter@bdplan.ch

wiss@bdplan.ch

Stand:

Letzte Änderung:

12. Mai 2016

Eingabe Vorprüfung:

Mai 2016

Auflage zur Mitwirkung:

Verabschiedung durch Gemeinderat:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Ziele	5
1.3. Organisation	5
1.4. Vorgehen	6
2. Grundlagen und Vorgaben	7
2.1. Grundlagen	7
2.2. Vorgaben	7
3. Inhalt der Nutzungsplanungsrevision	9
3.1. Änderungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO)	9
3.2. Änderungen im Nutzungsplan (NP)	14
4. Planungsbericht nach Art. 47 RPV	21
4.1. Ziele und Grundsätze der Raumplanung	21
4.2. Anliegen aus der Bevölkerung	22
4.3. Sachpläne Bund	22
4.4. Kantonaler Richtplan	22
4.5. Baulandkapazität und Bedarfsnachweis	24
4.6. Einzonungen im Sinne einer Siedlungserweiterung	25
5. Verfahren und Änderungshistorie	44
5.1. Kantonale Vorprüfung	44
5.2. Öffentliche Mitwirkung	44
5.3. Änderungen bis zur öffentlichen Auflage	44
5.4. Öffentliche Auflage und Einsprachen	44
5.5. Gemeindeversammlung	44
Anhänge	
1. Ausscheidung Gewässerräume	
2. Vergleich Bestimmungen Kernzone	

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

1.1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in jüngster Vergangenheit bedeutende Änderungen erfahren. Nach Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes 2014 ist auf kantonaler Ebene das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) 2012 in Kraft getreten. Am 1. April 2012 hat der Landrat den revidierten kantonalen Richtplan genehmigt. Mit der Einführung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sind zudem weitere bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) und am Nutzungsplan (NP) notwendig.

Nutzungspläne werden gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Da die letzte Gesamtrevision bereits über 20 Jahre zurück liegt und die übergeordneten Gesetze angepasst wurden, ist eine Aktualisierung des Nutzungsplans und der Bau- und Zonenordnung zwingend notwendig.

1.1.2. Stand der Ortsplanung

Die Gemeinde hat ihre letzte Ortsplanungsrevision 1995 abgeschlossen. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung datiert auf den 23. November 1995. Seither sind keine neuen Flächen mehr eingezont worden. Eine grössere Initiative zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde wurde mit der Entwicklungsplanung Flüelen-West in die Wege geleitet. Durch den Entscheid der Gemeindeversammlung wurde dieser Prozess jedoch im Jahr 2010 gestoppt. Mit der Machbarkeitsstudie Seeuferplanung von 2015 wird eine mögliche Umnutzung der bestehenden Industrie- und Gewerbeanlagen im Hafengebiet Flüelen zugunsten einer hochwertigen Wohn- und Tourismusnutzung am See aufgezeigt.

Das 2014 erstellte Siedlungsleitbild dient als Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Flüelen in den nächsten rund 15 Jahren. Aufgrund der stark eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeit in die Fläche, zeigt das SLB auf, wie sich die Entwicklung zukünftig weitgehend auf die Innenentwicklung konzentrieren wird. Mit dem Siedlungsleitbild wurden die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan auf Stufe Gemeinde behördenanweisend umgesetzt und es dient für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Grundlage.

Eine der wenigen möglichen Einzonungsflächen befindet sich oberhalb des historischen Dorfkerns an der Hanglage. Aufgrund der sensiblen Lage wurde bereits 2010 eine Machbarkeitsstudie zur Wohnerschliessung der Hanglagen erstellt. Aufgrund der Studie soll mit dieser Revision die Fläche aus der ersten Etappe des Siedlungsleitbildes eingezont werden.



Abb. 1: Foto mit Blick Richtung Matte

1.1.3. Planungsmittel

Folgende Planungsmittel umfasst die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Flüelen:

- Nutzungsplan Siedlung (1:2000), Nutzungsplan Landschaft (1:5000), Nutzungsplan Kernzone (1:1000)
- Bau- und Zonenordnung mit den Beilagen Botschaft zur BZO und der Kurzfassung für die Stimmberechtigten
- Planungsbericht mit den Anhängen Ausscheidung Gewässerräume und Vergleich Bestimmungen Kernzone

1.2. Ziele

Mit der Ortsplanungsrevision werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Anpassungen der Bau- und Zonenordnung und des Nutzungsplans an die aktuellen übergeordneten Vorschriften und Bestimmungen von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild 2014
- Realisierung der Einzonung Hanglagen
- Koordination zwischen den einzelnen Nutzungen
- Berücksichtigung der Anliegen von Einwohnern, Gewerbe, Grundeigentümern und weiteren Interessengruppen; Behandlung der eingegangenen Einzonungsbegehren
- Überprüfung und eventuell Aufhebung alter Rechtsgrundlagen und Bestimmungen

1.3. Organisation

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde zwischen Februar 2015 und Februar 2016 in einer Planungsgruppe erarbeitet, welche sich wie folgt zusammensetzte:

Begleitkommission:	Beat Walker, Präsidium Judith Gisler, Vertreterin Korporationsbürgergemeinde Emil Ziegler, Vertreter Gewerbe Remo Baumann, Vertreter Gemeinderat Alois Hänslì, Vertreter Baukommission Thomas Arnold, Vertreter Baukommission
Juristische Beratung, Anpassung BZO:	Peter Huber, Alt Kanzleidirektor
Planer:	Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs, Elena Wiss
Sekretariat:	Rico Vanoli, Gemeindeschreiber

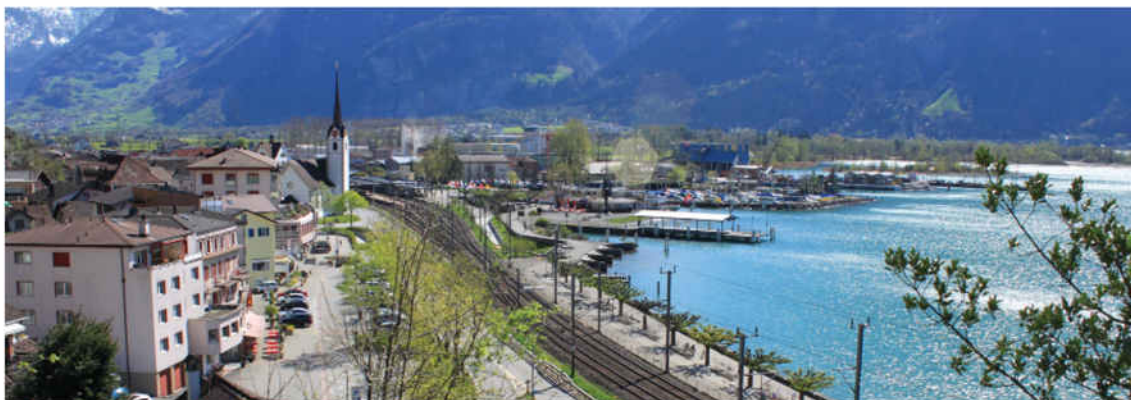


Abb. 2: Foto mit Blick Richtung Seefront

1.4. Vorgehen

Der Projektablauf gliederte sich in die folgenden Arbeitsschritte:

Arbeitsschritte Siedlungsleitbild	Termine
Startsitzung	26. Nov. 2012
Analyse der bisherigen Entwicklung, Abklärung der Rahmenbedingungen	Frühjahr 2013
Grundeigentümergegespräche: Es wurden mit allen Grundeigentümern Gespräche geführt, welche: - Grössere, unbebaute Grundstücke in bestehenden Bauzonen besitzen, - Potenzielle Umnutzungsflächen in den Arbeitszonen besitzen, - Grössere Landwirtschaftsflächen besitzen, die sich für die Siedlungsentwicklung eignen. Dabei wurden die Entwicklungsabsichten der Eigentümer sowie das zukünftige Entwicklungspotenzial der jeweiligen Grundstücke ermittelt.	März 2013
Erarbeitung von Zielen, Strategien und Massnahmen	April - Aug. 2013
Vernehmlassung Gemeinde und Kanton	Sept. - Okt. 2013
Präsentation an Gemeindeversammlung, öffentliche Mitwirkung	Nov. 2013 - Jan. 2014
Bearbeitung der Eingaben aus der Mitwirkung, Anpassung Leitbild	Nov. - März 2014
Beschluss Gemeinderat, Veröffentlichung	April 2014

Arbeitsschritte Nutzungsplanung	Termine
Startsitzung	9. Feb. 2015
Information Gemeindeversammlung	Mai 2015
Revision von Nutzungsplan und Bau- und Zonenordnung: - Ermittlung der übergeordneten Vorgaben aus dem kant. Planungsrecht und dem kant. Richtplan, welche auf Gemeindeebene umgesetzt werden müssen - Provisorische Festlegung der Ein- und Umzonungsgebiete aufgrund des Siedlungsleitbildes - Vornahme der erforderlichen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung (Umsetzung IVHB) - Vornahme der erforderlichen Anpassungen im Nutzungsplan (Definition Gewässerräume, Gefahrenzonen, Verkehrsflächen) - Beurteilung von Einzonungsbegehren - Definitive Festlegung der Ein- und Umzonungsgebiete sowie der Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung	Feb. 2015 - März 2016
Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	April - Sept. 2016
Gemeindeversammlung mit Genehmigung Nutzungsplan und Beschluss BZO	November 2016

2. Grundlagen und Vorgaben

2.1. Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Von besonderer Relevanz sind dabei:

- Bundesgesetze: (1) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 1. Juli 2011
(2) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) vom 1. Mai 2014
- Bundesinventare: (3) Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 1994
(4) Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung (KGS)
- Planung Bund: (5) NEAT: Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene
- Kant. Gesetze: (6) Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Uri, RB 40.1111 vom 1.1.2012
(7) Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG), RB 40.1115 vom 1.1.2012
- Kant. Planung: (8) Kantonaler Richtplan Uri, 2012
(9) Regionales Gesamtverkehrskonzept (rGVK), 2012
- Kant. Arbeitshilfen: (10) Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale «Raum + Uri»
(11) Diverse Arbeitshilfen Nutzungsplanungsrevision
(12) Musterbauordnung (MBO), 2012
- Planung Gemeinde: (13) Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen, 2010
(14) Projekt Landwirtschaftliche Planung Flüelen, 2014
(15) Siedlungsleitbild Gemeinde Flüelen, 2014
(16) Gefahrenkarte Gemeinde Flüelen, 2015
(17) Entwicklungsplanung Seeufer, 2015

2.2. Vorgaben

Aus den oben genannten Grundlagen ergeben sich Rahmenbedingungen für die Nutzungsplanung, welche bereits im Siedlungsleitbild ausführlich erwähnt wurden. Nachfolgend werden deshalb nur noch die wichtigsten gesetzlichen Vorgaben aufgeführt.

(6) Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Uri, 2012

Um eine Entwicklung nach Innen zu fördern, muss gemäss dem PBG die BZO für Bauzonen neu eine Mindestausnutzung vorschreiben (Art. 17). Zusätzlich hat die Gemeinde bei Einzonungen die Möglichkeit die Vorhaben von einer vertraglichen Bauverpflichtung abhängig zu machen (Art. 20).

Die Baubegriffe und Messweisen werden der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Gemeinde ist verpflichtet diese Definitionen in ihrer BZO zu übernehmen.

(8) Kantonaler Richtplan Uri, 2012

Der kantonale Richtplan definiert Flüelen als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen, Dienstleistung und Tourismus (RP 4.3-1, 4.3-7). Die Gemeinden werden aufgefordert, zukünftig aktiv Massnahmen zu ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren (RP 4.1-5, RPG Art. 15a). Zusätzlich gelten strengere Auflagen für Neueinzonungen. Dabei kann auch die Forderung nach kompensatorischer Auszonungen gestellt werden (RP 4.1-2, RPG Art. 15). Im Norden, auf der südlichen Seite des Gruonbachs und im Süden entlang der Kantonsstrasse A2 und des Baches entlang der Giessenstrasse verläuft eine Siedlungsbegrenzungslinie.

Der Anschluss A4 (Flüeler Kreisel) soll mittelfristig verlegt werden. Für die Kantonsstrasse und die Verbindung zwischen Flüelen und Altdorf wird eine neue Linienführung gesucht (RP 5.2-3). Zudem ist eine Verbindung der durch die Bahnlinie getrennten Ortsteile Flüelens mittels Über- oder Unterführung vorgesehen (RP 5.2-3). Die NEAT-Stammlinie durch Flüelen soll aufgehoben und mittels einer Umfahrung in den Berg verlegt werden. Das Südportal sowie die Haltestelle Flüelen sollen im Gebiet Reider zu liegen kommen (Variante RES «Reider eben-erdig schnell»).

(13) Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen. 2010

In Flüelen ist das Potenzial für Siedlungserweiterungen stark eingeschränkt und betrifft schnell landschaftlich sensible Räume wie die Hanglagen und Uferbereiche. Am Hang sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Gefahrenzonen, Gewässerabstände, Erschliessung etc. stark eingeschränkt. Im Wissen um die schwierigen Rahmenbedingungen wurde 2010 die Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen erarbeitet. Sie zeigt die Potenziale auf und eine mögliche Überbauungsform mit mehreren Punkthäusern. Diese Überbauung bringt eine Kapazität von rund 35 Einwohnern. Neue Einzonungen sollen gemäss dem Konzept Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen vorgenommen werden. Die Bebauung erfolgt anhand darauf abgestimmter Überbauungskonzepte oder Quartiergestaltungspläne.

(15) Siedlungsleitbild Gemeinde Flüelen. 2014

Das Siedlungsleitbild dient als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren (Betrachtungszeitraum 2014 - 2028). Dabei werden Aussagen zur Positionierung der Gemeinde, dem Wohnen, dem Gewerbe, dem Tourismus und der Siedlungsentwicklung gemacht.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die erste Etappe der Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild 2014 umgesetzt. Alle mit der Revision einhergehenden Änderungen und Neuerungen wurden auf diese Strategie und die im Leitbild formulierten Ziele und Massnahmen abgestimmt. Weiter wird ein Teil der Ziele und Massnahmen aus dem Siedlungsleitbild umgesetzt. Die weitere Umsetzung des Siedlungsleitbilds erfolgt in einem laufenden Prozess und teilweise mit Instrumenten ausserhalb der Nutzungsplanung.

Für die vorliegende Revision sind insbesondere die folgenden Inhalte aus dem Siedlungsleitbild von Bedeutung (Details sind dem Siedlungsleitbild zu entnehmen):

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Flüelen sind beschränkt. Deshalb wird lediglich ein kleines Wachstum von jährlich durchschnittlich 0.75% (bisher circa 1.1%) als realistisch angenommen. Dies ergibt - unter Berücksichtigung der Ausdünnung - einen Bedarf von rund 150 Wohnungen in den nächsten 15 Jahren, was zusätzlichem Wohnraum für rund 330 Personen entspricht. Zurzeit des Siedlungsleitbildes waren circa 75 Wohnungen in Planung. Die restlichen 75 Wohnungen sind mit weiteren Verdichtungsprojekten und wenigen Einzonungen zu realisieren. Hier stossen die Entwicklungsmöglichkeiten bereits an ihre Grenzen.

Aufgrund der stark beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten in die Fläche, muss sich die Entwicklung zukünftig noch stärker auf die Innenentwicklung konzentrieren. Dabei soll langfristig auch eine Wohnentwicklung im Bereich Bahnhof am See ermöglicht werden.

(17) Entwicklungsplanung Seeufer. 2015

Aus der Testplanung Raumentwicklung Unteres Reusstal aus dem Jahr 2006 zeigte sich, dass mit einer Verlegung der bestehenden Industrie- und Gewerbeanlagen im Hafengebiet Flüelen zugunsten einer hochwertigen Wohn- und Tourismusnutzung am See, eine markante Aufwertung des Gesamtgebiets erreicht werden kann. Aus diesen Gründen erarbeitete die Gemeinde parallel zur Nutzungsplanungsrevision mit dem Kanton und den betroffenen Grundeigentümern und Akteuren die Entwicklungsplanung Seeufer. Durch die Erstellung des Umfahrungstunnels N4 und der Verlegung des Bahnhofs ins Gebiet Reider entsteht die Möglichkeit Flüelen an einer zentralen Lage städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, wie die gewünschte Entwicklung realisiert werden kann.

3. Inhalt der Nutzungsplanungsrevision

3.1. Änderungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO)

3.1.1. Umsetzung Musterbauordnung (MBO)

Aufgrund der Anpassungen der übergeordneten Gesetzgebungen (PBG, RPBG und IVHB) erstellte die Justizdirektion des Kantons Uri eine Musterbauordnung (MBO), um so eine möglichst einheitliche gemeindliche Baurechtsgesetzgebung zu erzielen. Die Musterbauordnung fasst die drei oben erwähnten Gesetzgebungen zusammen. Dies hat zur Folge, dass die Gliederung der BZO und einzelne Begrifflichkeiten der Gemeinde Flüelen aus dem Jahre 1995 überarbeitet und angepasst werden müssen. Die Anpassung der BZO an die aktuellen Gesetzgebungen wurde vom Juristen Herr Peter Huber durchgeführt und im Anhang 1 in der Botschaft detailliert beschrieben.

3.1.2. Umsetzung IVHB

Die Umsetzung der IVHB bedeutet für die Gemeinde Flüelen, dass die Baubegriffe und Messweisen überarbeitet und dem übergeordneten Recht angepasst werden müssen. Im Anhang 2 der BZO werden die Begriffe, Messweisen und zulässigen Masse (gemäss Anhang zum RPBG) detailliert beschrieben und mit Grafiken beschildert. Nachfolgende Liste bezieht sich auf die Besonderheiten und Änderungen gegenüber der BZO von 1995. Die nicht aufgeführten Artikel wurden aus dem alten Recht übernommen und bringen keine materiellen Änderungen mit sich:

Besonderheit/Änderung		Art. alt	Art. neu
1	Klein- und Anbauten: Die aktuell erlaubte Baulänge von 2 x 9.5 m (ergibt eine Fläche von max. 90.25 m ²) ermöglicht eine doppelt so grosse Fläche wie der Vorschlag des RPBG von max. 45 m ² . Um Klein- und Anbauten in ihrer Fläche klar von den Hauptbauten zu unterscheiden und keine überdimensionierten Nebenbauten zu fördern, wird deshalb der Vorschlag des RPBG von max. 45 m ² übernommen.	25	2.2/2.3
2	Unterniveaubauten (neu): Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Mit den neu definierten Massen von durchschnittlich höchstens 1 m und absolut höchstens 2.5 m soll gewährleistet werden, dass die Erstellung von Garageneinfahrten an Hanglagen ermöglicht bleibt.	-	2.5
3	Vorspringende Gebäudeteile: Neu dürfen gemäss Art. 12 RPBG vorspringende Gebäudeteile in den Grenzabstand hineinragen. Diese Bestimmung ist zwingend und kann nicht abgeändert werden. Aufgrund der geringen Grenzabstände und der fehlenden Ausnützungsziffer in der Gemeinde Flüelen wurden die Definitionen zu den vorspringenden Gebäudeteilen bewusst eng (max. 0.5 m tief und 2.0 m breit) gefasst.	(22/28)	3.4
4	Gebäudelänge: Gemäss der BZO aus dem Jahre 1995 wird die maximale Gebäudelänge an der Diagonale eines Gebäudes bzw. einer zusammengebauten Gebäudegruppe, einschliesslich der oberirdischen An- und Zwischenbauten der äussersten Gebäudeteile, gemessen. Gemäss RPBG ist die Gebäudelänge neu die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Die bestehenden Masse können deshalb nicht eins zu eins übernommen werden, da dies eine klare Vergrösserung der Gebäude bedeuten würde. Die Gebäudelängen wurden deshalb im Anhang 1 angepasst.	37	4.1

5	Gesamthöhe: Die Gesamthöhe wird neu als grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain definiert. Dies hat Auswirkungen auf die heute rechtsgültige max. Gebäudehöhe, welche die Distanz zwischen dem tiefsten Punkt des gewachsenen, respektive tiefer gelegten Erdbodens bis Oberkant Dachfirst definiert. Technisch gesehen könnten mit der neuen Definition tendenziell höhere Gebäude gebaut werden. Aufgrund der max. Anzahl Vollgeschosse wird die Höhe aber bei Gebäuden in den flacheren Gebieten ausreichend limitiert. Bei den Gebäuden in steileren Hanglagen, kann jedoch mit den neuen Bestimmungen höher gebaut werden. Da gerade an den sensiblen Hanglagen grosse Kubaturen störend wirken, wurde die Wohnzone 2 in eine Wohnzone 2A (heutige W2) und 2B (Hanglagen) mit anderer Gesamthöhe und der zusätzlichen talseitigen Fassadenhöhe definiert. Zusätzlich werden die Werte in der W2B bei Abgrabungen um das Mass der Abgrabung reduziert. Für Gebiete in der W2B bedeutet dies, dass gleich viel gebaut werden kann wie zuvor in der Zone W2.	36	5.1
6	Attikageschosse: Leichte Lockerung und Anpassung der Bestimmungen zu den Anzahl zurückversetzten Seiten (von drei auf zwei) und der Grösse der Geschossfläche	31	6.4
7	Grenz- und Gebäudeabstand: Neu werden die Abstände nicht mehr ab dem äussersten Gebäudeteil sondern ab der projizierten Fassadenlinie gemessen. Dies führt dazu, dass sich der Abstand durch vorspringende Gebäudeteile nicht mehr vergrössert. Die Grösse der vorspringenden Gebäudeteile wurden deshalb bewusst vorsichtig definiert (vergleiche auch Punkt 3).	22/23 /28	7.1/7.2

3.1.3. Einführung neuer Zonen

Aufgrund der angepassten übergeordneten Gesetzgebung werden mit der Nutzungsplanungsrevision folgende neuen Zonen eingeführt:

Zone neu	Begründung
Unterteilung Wohnzone 2 (W2) in W2A und W2B Art. 8, 11 und 49	Mit der Umsetzung der IVHB ändern sich die Messweisen für Gebäudehöhen. Dadurch ist an steilen Lagen die Erstellung von zwei Untergeschossen möglich (wenn der talseitige Fusspunkt in den Hang gedrückt wird), womit die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe (gBZO Art. 36) überragt werden kann. Da gerade die steilen Lagen oberhalb des historischen Ortskerns besonders sensibel sind, sollte eine Lockerung der bisherigen Höhenbeschränkung vermieden werden. Deshalb wird für die Zone W2B (an Hanglagen) die Gesamthöhe beschränkt und gleichzeitig eine Fassadenhöhe festgelegt. Zusätzlich werden die Werte in der W2B bei Abgrabungen um das Mass der Abgrabung reduziert.

<p>Verkehrsfläche (VF), Gewässerraumzone (GRZ) und Reservezo- nen (RZ) Art. 8, 18, 20, 22, 23 und 30</p>	<p>Strassen, Bahnareale, Gewässer, Reservezonen und unproduktive Flächen wurden nach altem PBG in der Zone übriges Gebiet zusammengefasst. Neu werden die einzelnen Flächen in die Zonen Verkehrsfläche, Gewässerraumzone, Reservezone und Reservezone unproduktiv unterteilt.</p> <p>Verkehrsflächen beinhalten innerhalb der Bauzonen öffentliche Strassen und Gassen der Basis-, Grob- und Feinerschliessung mit dazugehörigen Trottoirs, Plätzen, öffentlichen Parkieranlagen, Bushaltestellen und Bahnareale. Ausserhalb der Bauzonen werden mindestens sämtliche Kantons- und Gemeindestrassen sowie die Bahnareale als Verkehrsflächen ausgeschieden. Der Gruonbach bildet die Grenze für die Ausscheidung der Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen. Im nördlich Bereich des Gruonbachs werden Verkehrsflächen ausserhalb und im südlichen Bereich werden Verkehrsflächen innerhalb der Bauzonen ausgewiesen.</p> <p>Gemäss den Vorgaben aus Art. 41 GSchV müssen innerhalb der Bauzonen durchgehend Gewässerräume ausgeschieden und von Bauten freigehalten werden. Diesbezüglich sind auch die revidierten kant. Richtlinien zu beachten. Die neue Gewässerraumzone umfasst stehende Gewässer und Fliessgewässer, die Uferböschungen und die daran anschliessenden Uferbereiche. Sie dienen der (naturnahen) Gestaltung, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung. Freihaltezonen und übrige Gebiete entlang der Gewässer und ausparzellierte Gewässer werden neu der Grundnutzung Gewässerraumzone zugeordnet. Wo dies nicht möglich ist, werden überlagerte Gewässerräume ausgeschieden. Bei eingedolten Gewässern werden Gewässerbaulinien ausgeschieden. Beim Urnersee wurde im Normalfall im Abstand von 15 m eine überlagerte Gewässerraumzone definiert. Die einzige Ausnahme bildet das Gebiet Allmend, welches mit einer überlagerten Gewässerraumzone von 30 m definiert wurde. Bei kleinen Bächen/Rinnsalen wird mit einem Radius von mindestens 5.5 m eine Gewässerraumzone/Baulinie Gewässer ausgeschieden.</p> <p>Reservezonen beinhalten Gebiete deren Nutzung noch nicht bestimmt ist. Die Reservezone unproduktiv umfasst Flächen, die keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden können (Fels, Gletscher usw.).</p>
<p>Gefahrenzone (GZ), überlagert Art. 29</p>	<p>Die 2015 erstellte Gefahrenkarte scheidet im Bereich des Siedlungsgebietes von Flüelen die Gefahren Überschwemmung, Hangmuren und Sturz aus. Die Unterscheidung in geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung wurde generalisiert, auf die aktuellen Grundlagen angepasst und in den Nutzungsplan übernommen. Art. 29 erläutert die drei Gefahrenstufen gelb, blau und rot.</p>

3.1.4. Weitere Anpassungen an Planungs- und Baugesetz

Änderung	Art. alt	Art. neu
1 Zweck und Geltungsbereich: Anpassung an MBO	1-3	1/2
2 Gemeindeversammlung: Anpassung Begrifflichkeit und Präzisierung Kompetenzen	4	4
3 Baukommission: - Offenerer Formulierung der Zusammensetzung - Neue Auflistung klarer Kriterien für Handlungsspielraum Baukommission im Einzelfall	6	5/6
4 Aktualisierung der Bauzonenarten gemäss übergeordnetem Recht (Streichung Erholungszone, Einführung Wohnzone 2A und 2B, Verkehrsfläche)	51/52	7/8
5 Vertragliche Bauverpflichtung (neu): Vertragliche Zusicherung, dass der Eigentümer sein Bauland innert fünf bis zehn Jahren überbauen muss. Bei Nichteinhaltung kann der Gemeinderat das Land auszonen.	-	19

6	Aktualisierung der Nichtbauzonenarten gemäss übergeordnetem Recht (Streichung übriges Gebiet, Einführung Reservezone)	52	20-22
7	Aktualisierung der weiteren Zonen gemäss übergeordnetem Recht (Einführung Gefahren- und Gewässerraumzone)	52	23
8	Neuformulierung der Bestimmungen zu den Empfindlichkeitsstufen	70	31
9	Anpassung Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag: - Abs. 1: Begrenzung um höchstens 3 m (übergeordnetes Recht) - Abs. 2: Ergänzung der Kernzone - Abs. 3: Reduktion von 5 m auf 2.5 m	24	37
10	Mehrhöhenzuschlag (neu): Bei der Überschreitung der erlauben maximalen Gesamthöhe gemäss Anhang 1 hat die Baukommission einen verhältnismässigen Mehrhöhenzuschlag zu verfügen.	-	38
11	Vorspringende Gebäudeteile: Neu dürfen gemäss Art. 12 RPBG vorspringende Gebäudeteile in den Grenzabstand hineinragen. Diese Bestimmung ist zwingend und kann nicht abgeändert werden.	(22/28)	42
12	Brandschutznormen (neu): Verweis auf die vom Regierungsrat verbindlich erklärten Brandschutznormen	-	44
13	Baubegriffe und Messweisen (neu): Verweis auf Anhang 2 mit den Baubegriffen und Messweisen nach IVHB	-	46
14	Stand der Technik (neu): Bestimmung die sich immer auf die aktuellsten Vorschriften zum Stand der Technik bezieht. So kann die BZO entlastet werden, eigene Regelungen zu definieren.	-	47
15	Ausnützungspflicht (neu): Art. 17 PBG schreibt für Neubauten eine Mindestausnützung vor. Die Baukommission verfügt im Einzelfall darüber.	-	53
16	Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung - Grundsatz (neu): Allgemeine Ästhetik-Klausel	-	54
17	Umgebungsgestaltung - Grundsatz (neu): Sicherung von Grünflächen inkl. Bäume	-	55
18	Stützmauern (neu): An den sensiblen Hanglagen sollen Stützmauern so gestaltet werden, dass sie sich gut in die Landschaft einfügen und das Ortsbild nicht stören	-	56
19	Entsorgungseinrichtungen (neu): Pflicht zur Erstellung und Unterhaltung	-	57
20	Hindernisfreies Bauen (neu): Anpassung ans übergeordnete Recht	-	58
21	Spielplätze: Aktualisierung der Ersatzabgabe und Anpassung des Begriffs Bruttowohnfläche an die SIA Norm 416	46-49	59
22	Aktualisierung und Anpassung der Ersatzabgabe für Abstellplätze	43-45	65
23	Ausnahmen (neu): Die Baukommission kann Ausnahmen von den Bestimmungen gewähren	-	66
24	Aufhebung Projektierungsbereich: alte Gesetzgebung	67	-
25	Aufhebung Holzlagerareal: alte Gesetzgebung	68	-
26	Angepasste Bestimmungen zur Baubewilligung gemäss übergeordnetem Recht	7-21/ 80-88	67-82
27	Angepasste Tabelle mit der zulässigen baulichen und betrieblichen Nutzung für die Bau- und Landwirtschaftszonen	61	Anhang 1
28	Anpassung der Bestimmungen zu den Attikageschossen		Anhang 2 (6.2)
29	Kulturobjekte: Die im Nutzungsplan dargestellten Kulturobjekte lokal/regional/national werden nummeriert und im Anhang 4 aufgelistet.	-	Anhang 4

3.1.5. Anpassung besondere Bestimmungen für die Kernzone

Die Kernzone von Flüelen gehört zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung und wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Die Bestimmungen zum Nutzungsplan Kernzone wurden auf das ISOS und das Siedlungsleitbild abgestimmt und wie folgt angepasst:

Änderung	Art. alt	Art. neu
1 Gliederung der Kernzone: Neue Auflistung der Zweckbestimmung als Begründung für die Neueinteilung	1	1
2 Nutzung: Neue Regelung für Nutzung im Erdgeschoss: I.d.R. keine Nutzung als Parkraum erlaubt	-	2
3 Geschosszahl: Spezielle Regelung für Sockelgeschoss nicht mehr notwendig/ erstrebenswert	3	3
4 Baulinien: Anpassung an übergeordnetes Recht Art. 48 PBG (siehe Erläuterung unten)	4/5	4
5 Offene und geschlossene Bauweise: Überarbeitung Formulierung	6	5/6
6 Geltungsbereich (neu): Übersicht über die Bauweisen	-	7
7 Kernzone A-D: Überarbeitung der Bestimmungen zu den einzelnen Zonen	7-9	8-11
8 Dachgestaltung: Die Kernzonen A und B werden nicht mehr zwischen giebel- und traufständig unterschieden. Neuformulierung der detaillierteren Gestaltungsvorschriften	11	13
9 Fassadengestaltung: Überarbeitung des Aufbaus und Zuordnung der Absätze. Fensterlose Erdgeschossfassaden sind gassenseitig neu nicht mehr gestattet.	12-15	14/15
10 Balkone: Lockerung der Bestimmungen zu den Balkonen in den einzelnen Zonen	16	16
11 Materialien: Überarbeitung Formulierung	18	18
12 Umgebungsgestaltung (neu): Umsetzung Siedlungsleitbild	-	19
13 Die Tabelle «Übersicht zu Zonenbestimmungen zum Kernzonenplan Dorf» führte zu Widersprüchen und wird deshalb zukünftig nicht mehr dargestellt	19	-

Die beiden Begriffe «zwingende Baulinie» und «nicht zwingende Baulinie» wurden an die neuen Begriffe «Baufuchtlinie» und «Baulinie Strasse» gemäss Art. 48 PBG angepasst. Abgesehen von der neuen Bezeichnung entstehen keine materiellen Änderungen.



Abb. 3: Foto mit Blick in die Dorfstrasse

3.2. Änderungen im Nutzungsplan (NP)

3.2.1. Einzonungen im Sinne einer Siedlungserweiterung

Es werden drei Einzonungsgesuche im Sinne einer Siedlungserweiterung in die Nutzungsplanungsrevision aufgenommen. Die drei Einzonungen werden unter Kapitel 4.6 detailliert beschrieben:

Lokalisation	Parzelle	Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]
1 Gruonbach	362	Wald (Wa)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	1'067
2 Hanglagen	339, 348, 538	Landwirtschaftszone (L)	Wohnzone 2B (W2B) und Gewässerraumzone (GRZ) mit QGP-Pflicht	(W2B) 4'043 (GRZ) 532
3 Rüti	2043	Landwirtschaftszone (L)	Wohnzone 2A (W2A)	184

3.2.2. Ein- und Umzonungen im Sinne einer Siedlungsarrondierung

Die nachfolgenden Ein- und Umzonungen werden im Sinne einer Siedlungsarrondierung vorgenommen. Die neun Ein- und Umzonungen werden unter Kapitel 4.7 detailliert beschrieben:

Lokalisation	Parzelle	Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]
4 Rüti	2020	Landwirtschaftszone (L)	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) und Wohnzone 2A (W2A)	(WG3) 269 (W2A) 67
5 Rüti	648	Übriges Gebiet (üG)	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	35
6 Giessen	15	Landwirtschaftszone (L)	Gewerbezone (G)	481
7 Seematte	47	Industriezone (I)	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	257
8 Sportanlage Allmend	1, 42-44	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE, 18'098 m ²) und übriges Gebiet (üG, 1'114 m ²)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	19'212
9 Spitalried, Dorfbach	581	Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2, 1'291 m ²) und Gewässer (Ge, 211 m ²)	Gewässerraumzone (GRZ)	1'502
10 Kernzone, Weg	152	Wohnzone 2 (W2)	Verkehrsfläche (VF)	133
11 Bahnhofstrasse	7, 8	Gewerbezone (G, 674 m ²) und Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3, 744 m ²)	Verkehrsfläche (VF)	1'418
12 Kernzone	Diverse	Neueinteilung der Zonen A bis E		29'876

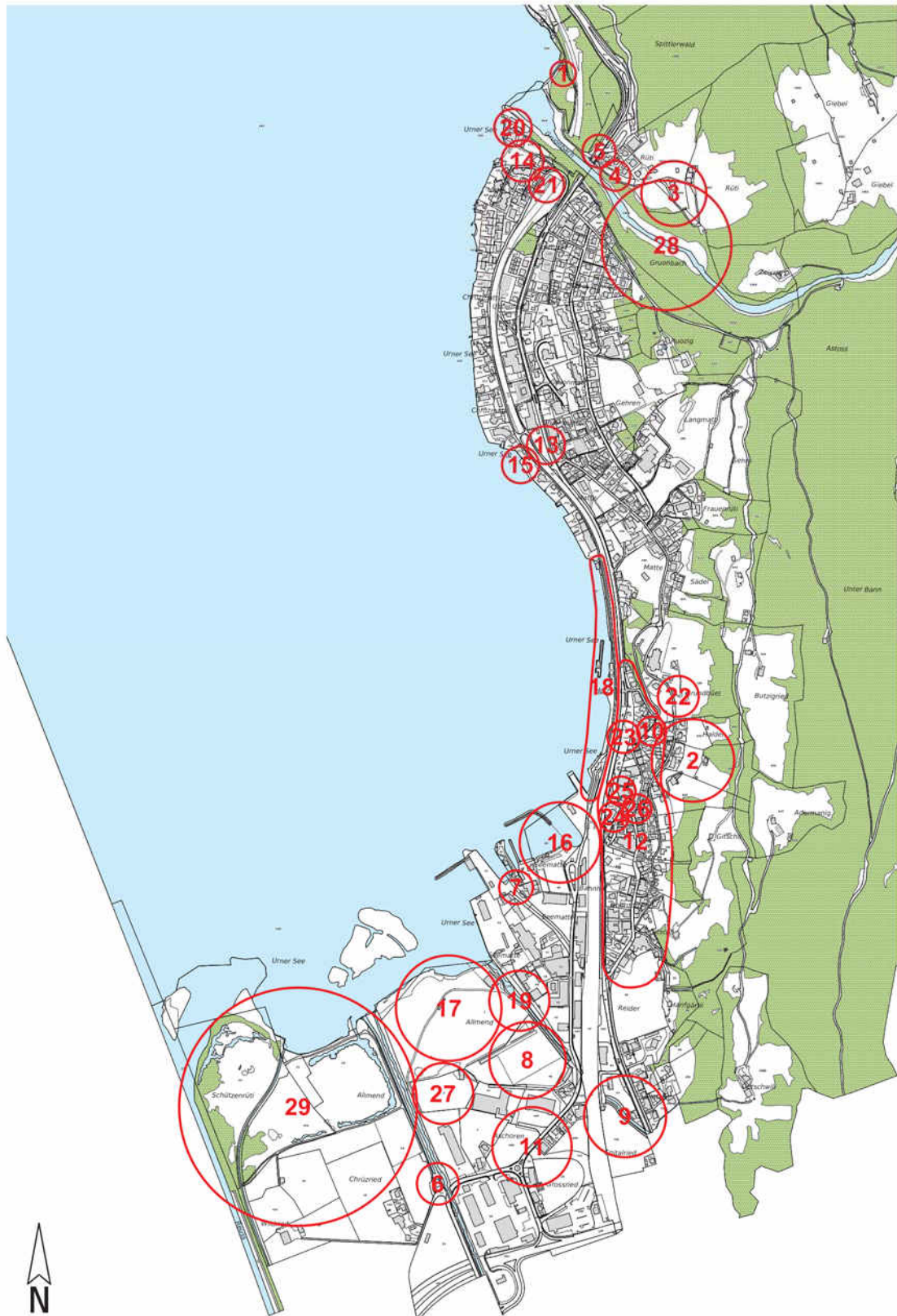


Abb. 4: Übersicht über die Änderungen der Grundnutzungen

3.2.3. Aufhebung der Erholungszone (Eh)

Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Uri wird die Erholungszone (Eh) aufgehoben. Die 1995 festgelegten Flächen der Erholungszone müssen deshalb mit der Revision einer neuen Zone zugeführt werden (vgl. Kapitel 4.8).

Lokalisation	Parzelle	Zone neu	Fläche [m ²]
13 Park Alterswohnheim	251	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	1'459
14 Campingplatz*	321, 364, 629	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) mit überlagertem Gewässerraum	3'838 408
15 Strandbad	262	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) mit überlagertem Gewässerraum	1'659
16 Seematte Schiffsstation	49, 94, 98	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) mit überlagertem Gewässerraum	13'395
17 Allmend	1	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) mit überlagertem Gewässerraum	48'206
18 Quai Seeufer	188, 215	Freihaltezone (FZ) mit überlagertem Gewässerraum	2'644
19 Allmend, Dorfbach	593	Gewässerraumzone (GRZ)	2'734

* Beim Campingplatz (Nr. 14) wurden 408 m² der angrenzenden Grünzone aufgrund ihrer bereits heutigen Nutzung als Campingplatz zusätzlich in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) mitumgezont.

3.2.4. Aufhebung der Zone übriges Gebiet (üG)

Wie die Erholungszone (Eh) wird auch die Zone übriges Gebiet (üG) im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Uri nicht mehr als mögliche Zone ausgewiesen. Da die Zone üG gemäss alter Definition keine Bauzone war, kommt es mit der Überführung in die neuen Zonen teilweise zu kleineren «Einzonungen» und Zonenarrondierungen (vgl. Kapitel 4.9).

Lokalisation	Parzelle	Zone neu	Fläche [m ²]
20 Unter Winkel	363, 618, 621	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) mit überlagertem Gewässerraum	2'344
21 Seestrasse Nord SBB	253	Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	1'302
22 Grundbüel	197, 198	Reservezone (RZ)	4'001
23 Seefront	514	Verkehrsfläche (VF)	4'107
24 Kirche Dorf	168	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	868
25 Gemeindehaus Dorf	166	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	367
26 Ochsen Dorf	167	Kernzone A (KA)	372
27 Allmend	2	Reservezone (RZ)	8'610
28 Gruonbach	360, 2020, 2039	Gewässerraumzone (GRZ)	32'305
29 Reussdelta, Allmend	1, 11, 20-23, 188, 432, 458	Gewässerraumzone (GRZ)	115'322
30 Flächen entlang dem See	Diverse	Gewässer oder angrenzende Bauzone	--

3.2.5. Übersicht Ein- und Umzonungen

Die nachfolgende Übersicht ist eine technische Unterteilung in Ein- und Umzonungen. Dabei ist zu beachten, dass nur die Punkte 1-4 und 6 einer effektiven Siedlungserweiterung (0.61 ha) entsprechen. Die restlichen Flächen sind bereits bebaut. Mit den neuen Bauzonen wird lediglich Kapazität für rund 20 Personen geschaffen.

Lokalisation	Zone alt	Zone neu	Bemerkung	Fläche Einzonung [m ²]	Fläche Umzonung [m ²]
1 Gruonbach	Wa	SF	Erstellung zwei Beachvolleyballfelder	1'067	
2 Hanglagen	L	W2B, GRZ	Erweiterung Siedlungsgebiet gemäss Siedlungsleitbild und Konzept Hanglagen	4'043	532
3 Rüti, P2043	L	W2A	Änderung Bauzone infolge ungeeignetem Baugrund	184	
4 Rüti, P2020	L	WG3, W2A	Baugesuch und Herstellung der Zonenkonformität	269 67	
5 Rüti, P648	üG	WG3	Anpassung an zukünftige Nutzung (Abwasser Kanton Uri)	35	
6 Giessen	L	G	Ermöglichung eines Kleingewerbes	481	
7 Seematte	I	WG3	Anpassung an Bedürfnisse Gewerbe		257
8 Allmend Sport	OE	SF	Anpassung an bestehende Nutzung		19'212
9 Spitalried, Dorfbach	WG2, Ge	GRZ	Ausscheidung Gewässerraumzone		1'502
10 Kernzone, Weg	W2	VF	Ausscheidung Verkehrsfläche		133
11 Bahnhofstrasse	G, WG3	VF	Ausscheidung Verkehrsfläche		1'418
12 Kernzone	K A-D	K A-D	Anpassung gemäss Siedlungsleitbild		29'876
13 Park Altersw.	Eh	OE	Aufhebung Erholungszone		1'459
14 Campingplatz	Eh	SF	Aufhebung Erholungszone, Herstellung der Zonenkonformität		4'246
15 Strandbad	Eh	SF	Aufhebung Erholungszone		1'659
16 Schiffsstation	Eh	OE	Aufhebung Erholungszone		13'395
17 Allmend P1	Eh	SF	Aufhebung Erholungszone		48'206
18 Quai Seeufer	Eh	FZ	Aufhebung Erholungszone		2'644
19 Allmend, Dorfbach	Eh	GRZ	Aufhebung Erholungszone, Ausscheidung Gewässerraumzone		2'734
20 Unter Winkel	üG	SF	Aufhebung übriges Gebiet, Parzellen sind bereits bebaut	2'344	
21 Seestrasse Nord SBB	üG	WG2	Aufhebung übriges Gebiet, Gebiet ist bereits bebaut	1'302	
22 Grundbüel	üG	RZ	Aufhebung übriges Gebiet, Ausscheidung Reservezone		4'001
23 Seefront	üG	VF	Aufhebung übriges Gebiet, Ausscheidung Verkehrsfläche	4'107	
24 Kirche Dorf	üG	OE	Aufhebung übriges Gebiet, Herstellung der Zonenkonformität	868	
25 Gemeindehaus Dorf	üG	OE	Aufhebung übriges Gebiet, Herstellung der Zonenkonformität	367	
26 Ochsen Dorf	üG	KA	Aufhebung übriges Gebiet, Herstellung der Zonenkonformität	372	
27 Allmend P2	üG	RZ	Aufhebung übriges Gebiet, Ausscheidung Reservezone		8'610
28 Gruonbach	üG	GRZ	Aufhebung übriges Gebiet, Ausscheidung Gewässerraumzone		32'305
29 Reussdelta, Allmend	üG	GRZ	Aufhebung übriges Gebiet, Ausscheidung Gewässerraumzone		115'322
Total Flächen Ein- und Umzonungen [m²]				15'506	287'511
Total Flächen Ein- und Umzonungen [ha]				1.55	28.75

3.2.6. Anpassung Nutzungsplan Kernzone

Thema	Bemerkung/Anpassung
Kernzone A	Die Kernzone A wird leicht vergrössert. Zu ihr gehören Gebäude, welche unter die Kategorie «Schutz und Erhalt des historischen Ortskerns und seiner Substanz» laufen. Es sind dies vor allem Parzellen im Dorfkern entlang der Dorfstrasse und Ochsen-gasse.
Kernzone B	Die Kernzone B ist die Erweiterung der Kernzone A. Sie umfasst die meisten Gebäude. Ziel ist der Erhalt der Bebauungsstruktur und die Aufwertung des Gassencharakters.
Kernzone C	Die Kernzone C wird auf eine kleine Fläche entlang der Kantonsstrasse reduziert. Ihre Bestimmungen sind am wenigsten strikt formuliert. Ziel ist die Entwicklung einer qualitätsvollen Wohnzone.
Kernzone D	Die Kernzone D wird auf die relevanten Gebäude entlang der Seefront reduziert. Sie soll die Struktur und Gestalt der Seefront erhalten und aufwerten.
Ortsbildschutzzone E	Da die beiden Gebäude auf den Parzellen 164 und 166 nicht mehr als Kulturobjekte aufgeführt werden, wird der westliche Perimeter der Ortsbildschutzzone E angepasst.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Die Parzellen des Gemeindegebäudes (P166) und der Kirche (P168) werden aufgrund ihrer Nutzung vom übrigen Gebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.
Kulturobjekte überkommunal	Wie oben bereits erwähnt sind die Gebäude auf den Parzellen 164 und 166 nicht mehr als Kulturobjekte erfasst. Das Gebäude auf der Parzelle 167 ist kommunal geschützt und wird deshalb im Plan auch unter den kommunalen Objekten aufgeführt.
Anzahl Geschosse	Die Parzellen 154, 155 und 189 werden gemäss Siedlungsleitbild von drei Geschossen auf neu mögliche vier aufgestuft. Eine stetige Erhöhung von aussen nach innen macht Sinn und ist in Bezug auf das Ortsbild verträglich. Die Parzellen 167, 170, 171 und 612 werden dem Ist-Zustand angepasst und mit vier Geschossen definiert.
Baulinien	Die Unterscheidung der Baulinien Strasse und der Baufluchtlinie werden belassen.

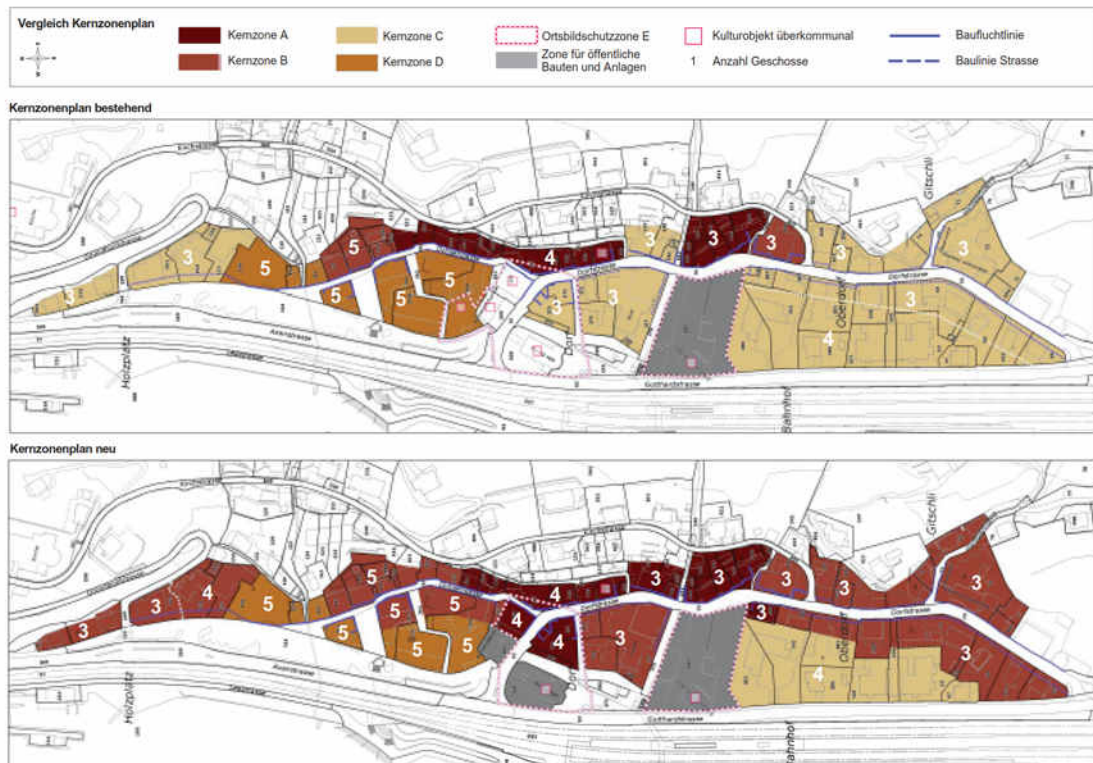


Abb. 5: Übersicht über die Änderungen des Nutzungsplans Kernzone

3.2.7. Anpassung überlagerte Zonen und Festlegungen

Lokalisation	Parzelle	Änderung
a Rüti, Parkplatz	356	Aufhebung Deponiezone
b Unter Winkel	364, 629	Aufhebung Deponiezone
c Hafenanlage und Bistro	49	Aufhebung Parkanlage
d Schützenstand-See	1	Aufhebung Parkanlage
e Gruonmätteli	251	Erfassung Baulinie Strasse
f Matte	208	Aufhebung Baulinie
g Dorf	177	Anpassung Baulinie Strasse und Baulinie Gewässer
h Grossried	32, 582, 611, 638	Aufhebung Projektierungsbereich
i Grossried	8	Anpassung Bereich rechtsgültiger QP auf Parzellengrenze
j Gruonmatt	223	Anpassung Bereich rechtsgültiger QGP auf Parzellengrenze
k Usserdorf und Ausserdorf	Diverse	Erfassung Bereiche mit rechtsgültigem QGP: Usserdorf und Ausserdorf
l Gebiete entlang Kantonsstrasse und Bahnlinie	Diverse	Erhöhung Lärmempfindlichkeitsstufe über Parzellen 631 und 634 werden neu erfasst. Erhöhung Lärmempfindlichkeitsstufe über Parzellen 188, 208, 213, 215, 262 werden gelöscht. Die Parzellen 188 und 215 befinden sich in der Freihaltezone und werden nicht erfasst. Die restlichen Grundstücke befinden sich in Zonen, welche bereits die Lärmempfindlichkeitsstufe III besitzen (WG3, SF und LZ).
m Baugebiet	Diverse	Entlang der Gewässer im Bereich der Bauzonen werden überlagerte Gewässerräume ausgeschieden. Siehe auch Anhang Ausscheidung Gewässerräume.
n Baugebiet	Diverse	Entlang der eingedolten Gewässer im Bereich der Bauzonen werden Baulinien Gewässer (gem. Art. 49 PBG) ausgeschieden. Siehe auch Anhang Ausscheidung Gewässerräume.
o Gruontal und Gruonmatt/Ober Rüti Eggberge	Diverse	Erfassung Grundwasserschutzzonen
p Historische Verkehrswege	Diverse	Erfassung Kulturobjekt regional/national, linear
q Historische Gebäude	Diverse	Anpassung Kulturobjekte lokal/regional und national

Mit der Nutzungsplanungsrevision werden die verschiedenen Baulinien (Punkte e-g) bearbeitet. Die Baulinien im Bereich Kernzone werden unterschieden in Baulinie Strasse und Baufluchtlinie. Neu werden auch für die eingedolten Gewässer Gewässerbaulinien ausgeschieden. Die Anpassungen der Baulinien erfolgt in einem separaten Verfahren, welches parallel zur Nutzungsplanungsrevision geschaltet wird.

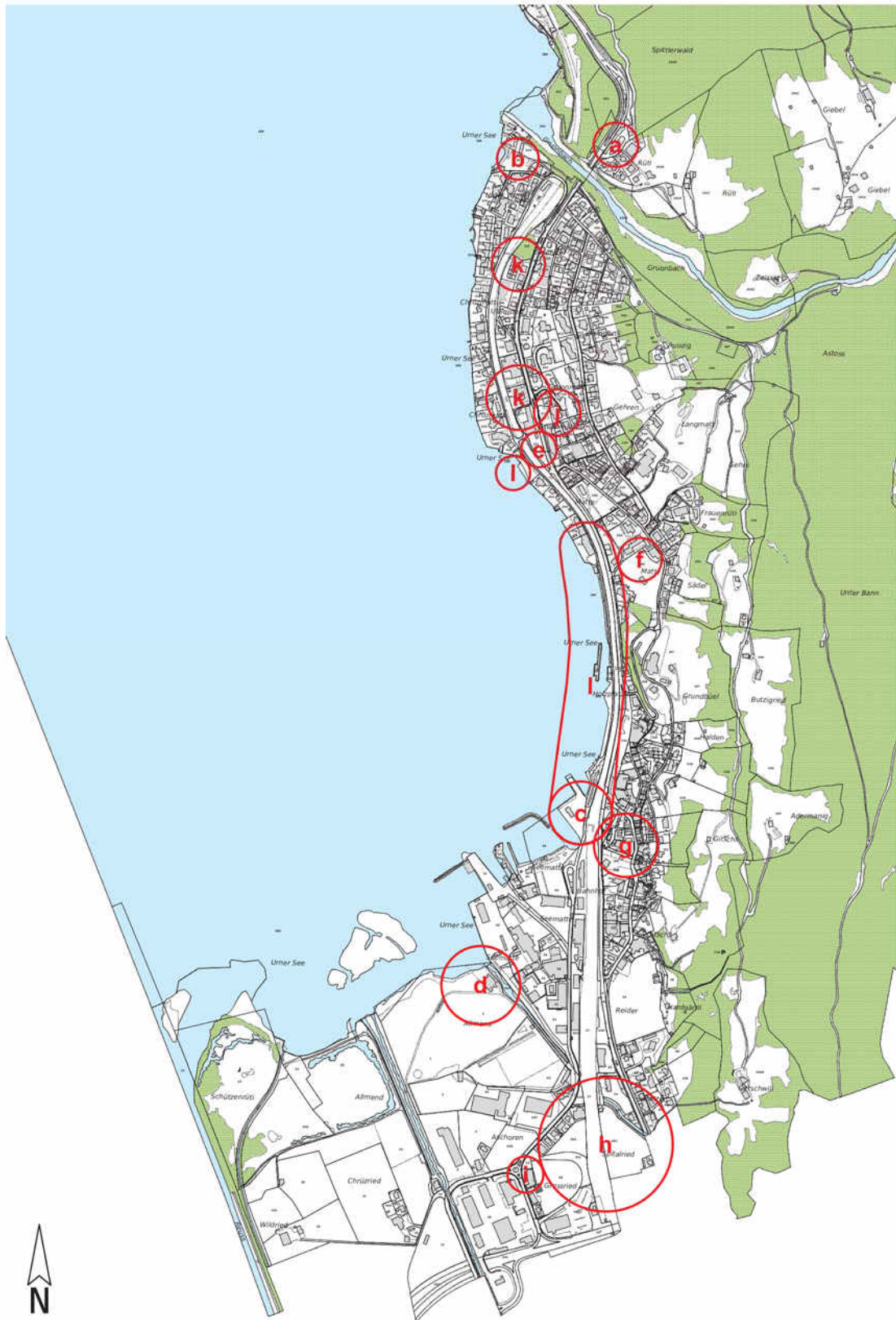


Abb. 6: Übersicht über die Änderungen der überlagerten Zonen und Festlegungen

4. Planungsbericht nach Art. 47 RPV

4.1. Ziele und Grundsätze der Raumplanung

In Bezug auf Art. 3 RPG nehmen wir wie folgt Stellung:

² «Die Landschaft ist zu schonen. ...»

- a. Der Landwirtschaftszone werden rund 0.56 ha entzogen. Davon werden 0.05 ha der Gewässerraumzone zugeschlagen, welche keine Bebauung zulässt. Die Einzonungen tangieren keine Fruchtfolgefleichen. Von den verbleibenden 0.51 ha sind 0.43 ha für Wohnen, 0.03 ha für gemischte Nutzungen und 0.05 für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der massgebende Anteil an Wohnfläche (0.40 ha) entsteht durch die Siedlungserweiterung Halden. Die übrigen Gebiete wurden bereits bisher nicht landwirtschaftlich genutzt und werden deshalb aufgrund der aktuellen Nutzung eingezont resp. umgezont. Im Gebiet Reussdelta/Allmend werden 11.53 ha vom übrigen Gebiet in die Gewässerraumzone umgezont.
- b. «Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft»: Diesem Grundsatz entsprechen folgende Massnahmen:
 - Bei der Einzonung von Wohn-, Gewerbe- und gemischten Zonen werden bestehende Flächen arrondiert. Die Einzonungen erfolgen anschliessend an bereits bestehende Bauzonen.
 - Ausscheidung von Gewässerraumzonen zum Schutz der Bach- und Flusssufer, sowie der Waldränder. Damit sollen möglichst harmonische Übergänge zwischen Bauzone und Landschaftselementen geschaffen werden.
 - Umsetzung des ISOS z.B. durch Ausscheidung Freihaltezone entlang des Seeufers, Ausweitung Kernzonen A und B und vollständige Ausscheidung der geschützten und erhaltenswerten Objekte im Nutzungsplan.
 - BZO-Artikel zur architektonischen Gestaltung in Bezug auf die Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 54 Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung).
 - BZO-Artikel zur Integration von Stützmauern an die topographischen Verhältnisse mittels Höhenbeschränkung und Begrünungsvorgaben (Art. 56 Stützmauern).
 - Ausscheidung einer W2B-Zone zur Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf den IST-Zustand.
- c. «See- und Flusssufer freihalten und öffentlichen Zugang erleichtern»:
 - Zur Sicherung der Gewässer- und Uferräume werden im Falle von Einzonungen entlang der Gewässer konsequent Gewässerraumzonen als Grundnutzung ausgeschieden.
 - Alle Gewässer werden mindestens mit einer überlagerten Gewässerraumzone gesichert.
 - Alle eingedolten Gewässer werden im Baugebiet mit Gewässerbaulinien gesichert.
 - Das Gebiet Reussdelta/Allmend und alle ausparzellierten Gewässer werden der Gewässerraumzone zugeordnet.
- d. «Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten»:
 - Die wenigen Einzonungen erfolgen entlang dem Siedlungsgürtel.
 - Die Landschaft wird insofern entlastet, als dass die BZO in den bestehenden Bauzonen eine Verdichtung zulässt und dadurch Landwirtschaftsland geschont werden kann.
 - Im Siedlungsraum werden angemessen grosse Erholungsräume freigehalten und nach Möglichkeit über attraktive Langsamverkehrsverbindungen miteinander verknüpft.

e. «...die Wälder ihre Funktion erfüllen können»:

- Mit den Einzonungen Gruonbeach, Rüti und Halden sind keine zusätzlichen Belastungen für den Wald absehbar.
- Waldstrassen werden vom ursprünglichen übrigen Gebiet mit der Revision wann immer möglich neu der Grundnutzung Wald oder der Freihaltezone zugeordnet. Die Ausscheidung von Freihaltezonen entlang des Waldes dient als Puffer zwischen Bauzone und Wald.
- Die Rodung von 0.11 ha Wald im Gebiet Gruonbach wird flächengleich wieder aufgeforstet.

³ «Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. ...»

- Die Entwicklung der Wohnzonen erfolgt gemäss dem Siedlungsleitbild. Mit der Revision wird eine relativ kleine Fläche neu eingezont.
- Zur Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität werden bei der Bebauung von grösseren Flächen Quartiergestaltungspläne verlangt (Halden).

4.2. Anliegen aus der Bevölkerung

Die Anliegen der Bevölkerung wurden mit verschiedenen Massnahmen berücksichtigt:

- Mitwirkung bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes
- Information Gemeindeversammlung

Zusätzlich dazu wird es eine öffentliche Mitwirkung geben, welche parallel zur Vorprüfung durch den Kanton erfolgt.

4.3. Sachpläne Bund

Der Sachplan Verkehr zeigt für Flüelen zwei Massnahmen auf, für welche die Umsetzungen in Abklärung sind. Betreffend Strasse ist das die Umfahrung Axenstrasse A4 Abschnitt Brunnen/Ingenbohl-Flüelen und für die Schiene ist dies die NEAT-Zulaufstrecke Arth-Goldau-Altendorf. Aus beiden Vorhaben ergeben sich keine konkreten Auswirkungen auf die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

4.4. Kantonaler Richtplan

3.1-3/4 (neu) Hohe Nutzungsdichte und Erhalt ländlicher Entwicklungsraum

Die BZO erlaubt in den bestehenden Bauzonen eine hohe Ausnützung. Es werden nur geringe Flächen neu eingezont. Das Siedlungsgebiet wird kompakt gehalten und die intakten Landschaften und Ortsbilder werden geschützt.

3.1-6 (neu) Tourismusentwicklungsraum Vierwaldstättersee

Sicherung der vorhandenen Werte (Freihaltezone, Überarbeitung Kernzone) durch BZO. Langfristige Entwicklung soll ermöglicht werden (vgl. Siedlungsleitbild und Entwicklungsplanung Seeufer).

3.1-9 (neu) Förderung Wohnstandort Flüelen

Erhöhung Nutzung in Wohnzonen und Einzonung Hanglagen

4.1-1 Kommunales Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild aus dem Jahre 2014 liegt als Grundlage vor.

4.1-2 Voraussetzungen für Neueinzonungen

Die Nachweise für Neueinzonungen werden im Kapitel 4.6 aufgezeigt.

4.1-3 Bauzonenkapazität und -dimensionierung

Der Bedarfsnachweis wird im Kapitel 4.5 aufgezeigt.

4.1-5 (neu) Bauzonenauslastung in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
Mögliches Wachstum zentrumsnaher Gemeinden: +5.4% (0.35% pro Jahr)

4.2-1 Belebung Ortskerne

Anpassung Nutzungsplan Kernzone mit strengeren Bestimmungen zu den publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss

4.2-2 Siedlungsgestaltung und -erneuerung

Die BZO erlaubt eine hohe Dichte.

4.2-3 Gestaltung von Siedlungsändern

Das neu eingezonte Gebiet Halden am Siedlungsrand wurde zur Qualitätssicherung mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert. Zusätzlich bedeutet die Ausscheidung der Gewässerraumzonen tendenziell eine Verbesserung der Qualität der Siedlungsänder.

4.2-4 Siedlungsfreiräume und Siedlungsökologie

Neuer Art. 30 Gewässerraumzone (GRZ)

4.2-5 Sondernutzungsplanung und Landumlegung

Bereits bestehende Sondernutzungsplanungen wurden im Nutzungsplan ergänzt. Das Gebiet Halden wurde mit einer Pflicht zur Erstellung eines Quartiergestaltungsplans belegt.

4.4-1 Schützenswerte Ortsbilder

Die Gemeinden mit schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung berücksichtigen in Absprache mit dem Kanton die Inhalte des ISOS in den kommunalen Planungen. Der Nutzungsplan Kernzone und die besondere Bestimmungen für die Kernzone (Anhang 3) wurden überarbeitet und angepasst.

4.4-2 Historische Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung auf der Basis des IVS wurden im Nutzungsplan als informativer Inhalt dargestellt.

4.4-3 Kantonales Schutzinventar

Das Schutzinventar wurde überarbeitet, im Nutzungsplan dargestellt und in der BZO im Anhang 4 als Liste beschrieben.

5.1-3 Anpassung kommunaler Verkehrsrichtpläne

Auf der Kirchstrasse wird ein Einbahnregime eingeführt. Der Gemeinderat hat ein Projekt in Auftrag gegeben, welches die Massnahmen definiert und bis im Sommer 2016 vorliegen wird.

6.2-2: Fruchtfolgefleichen

Es werden keine Fruchtfolgefleichen durch Neueinzonungen tangiert.

6.3-2 (neu) Statische Waldgrenzen

Aufgrund der Neueinzonungen Halde und Gruonbach müssen Waldfeststellungsverfahren zur Festlegung der statischen Waldgrenze durchgeführt werden.

6.5-2 Sicherung Gewässerraum bei oberirdischen Gewässern

Entlang der Gewässer werden zur Sicherung des Raums Gewässerraumzonen ausgeschieden. Entlang eingedolter Bäche im Siedlungsgebiet werden Gewässerbaulinien im Zonenplan ausgeschieden.

6.7-3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden aus der Gefahrenkarte in den Nutzungsplan übertragen und dargestellt. Die BZO wurde mit den entsprechenden Artikeln ergänzt.

7.3-2 Grundwasserschutz zonen

Die beiden Grundwasserschutz zonen Gruontal und Gruonmatt/Ober Rütli Eggberge wurden im Nutzungsplan als orientierender Planinhalt dargestellt.

4.5. Baulandkapazität und Bedarfsnachweis

4.5.1. Richtplananpassung

Der überarbeitete kantonale Richtplan sieht für «zentrumnahe Gemeinden» wie Flüelen ein jährliches Wachstum von 0.35 % pro Jahr vor. Verglichen mit den restlichen Gemeinden des Kantons Uri, dürfen nur Altdorf, Erstfeld und Andermatt ein grösseres Wachstum aufweisen.

Anhand der Arbeitshilfe «Berechnung Bauzonenkapazität und Bauzonenauslastung in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» ist ersichtlich, dass die Gemeinde Flüelen die einzige Gemeinde im Kanton Uri ist, welche voraussichtlich eine Bauzonenauslastung von über 100% im Jahr 2030 erreichen wird.

4.5.2. Umsetzung Siedlungsleitbild

Die Baulandkapazität und der Bedarfsnachweis wurden im Siedlungsleitbild ausführlich hergeleitet und aufgezeigt. Im Verfahren dieser Nutzungsplanungsrevision wird die unter Kapitel 4.4 des Siedlungsleitbildes aufgezeigte erste Etappe (bis 2018) umgesetzt. Die Entwicklung findet hauptsächlich im Bestand statt. Die einzige, eigentliche Siedlungserweiterung betrifft die Einzonung Halde. Diese schafft eine Kapazität für rund 20 Personen.

4.6. Einzonungen im Sinne einer Siedlungserweiterung

4.6.1. Gruonbach (Nr. 1)

a) Ausgangslage

Gegenstand	Rodung von 1'067 m ² Wald und Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
Parzelle	362
Fläche	1'067 m ²
Zone alt	Wald
Zone neu	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
Lage	Nördlich des Gruonbach ist die Böschung zwischen Urnersee und Bahngleis bewaldet. Ein schmaler Weg verläuft parallel zum Gruonbach an den Strand. Ein weiterer verläuft parallel zum Bahngleis durch den Wald. Der Strand wurde 2014 neu gestaltet und mit einem Toilettengebäude ausgestattet.
Absicht	Aufwertung der Erholungsnutzung durch Erstellung von zwei Beachvolleyballfeldern (617 m ²)
Begründung	Seitens der Urner Bevölkerung besteht ein grosses Interesse an attraktiven Bade- und Erholungsflächen am See. Diese sind rar. Zudem verfügen andere mögliche Standorte nicht über dieselbe Lagequalität bzgl. Besonnung, Wind- und Strömungsverhältnisse, sowie Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Mit der bestehenden WC-Anlage, den Grillstellen und dem Badestrand besteht bereits eine gute Grundinfrastruktur, welche an anderen Standorten noch nicht vorhanden wäre. Die Standortgebundenheit und das überwiegende öffentliche Interesse sind insgesamt gegeben.
Eignung	- Hervorragende Lagequalität bzgl. Besonnung, Wind- und Strömungsverhältnissen - Beste Freiraum- und Aufenthaltsqualität - Badestrand, WC-Anlage und Grillstellen sind bereits vorhanden
Konflikte	- Keine Erschliessung über Bauzonen möglich - Rodung von Wald - Ausserhalb Siedlungsbegrenzungslinie
Massnahme	Ersatzaufforstung im Gebiet Allmend
Mutationsplan	<p>Fläche Einzonung: 1067 m²</p> <p>Fläche Beachvolleyballfeld: 617 m²</p> <p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen VF Verkehrsfläche GR Gewässerraumzone RZ Reservezone GRü Gewässerraumzone überlagert Wa Wald Ge Gewässer Fläche Beachvolleyballfeld

b) Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische Bodennutzung	Aufgrund der minimalen Ausscheidung der Einzonungsfläche wird das Gebiet optimal genutzt.
Wald	Durch flächengleiche Ersatzaufforstung kein Verlust von Wald
Landschaft	Bestehender Wald
Geschützte Obj.	keine
Gewässer	Grenzt an den Einmündungsbereich des Gruonbachs und an den Urnersee
Naturgefahren	Mittlere Gefährdung durch Hochwasser See und Bach
Erschliessung	Schmaler Waldweg führt am Einzonungsgebiet entlang. Keine Erschliessung durch Bauzone möglich.
Lärm	Unproblematisch
Umwelt	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Gebiet ist nur zu Fuss oder mit dem Velo zu erreichen.

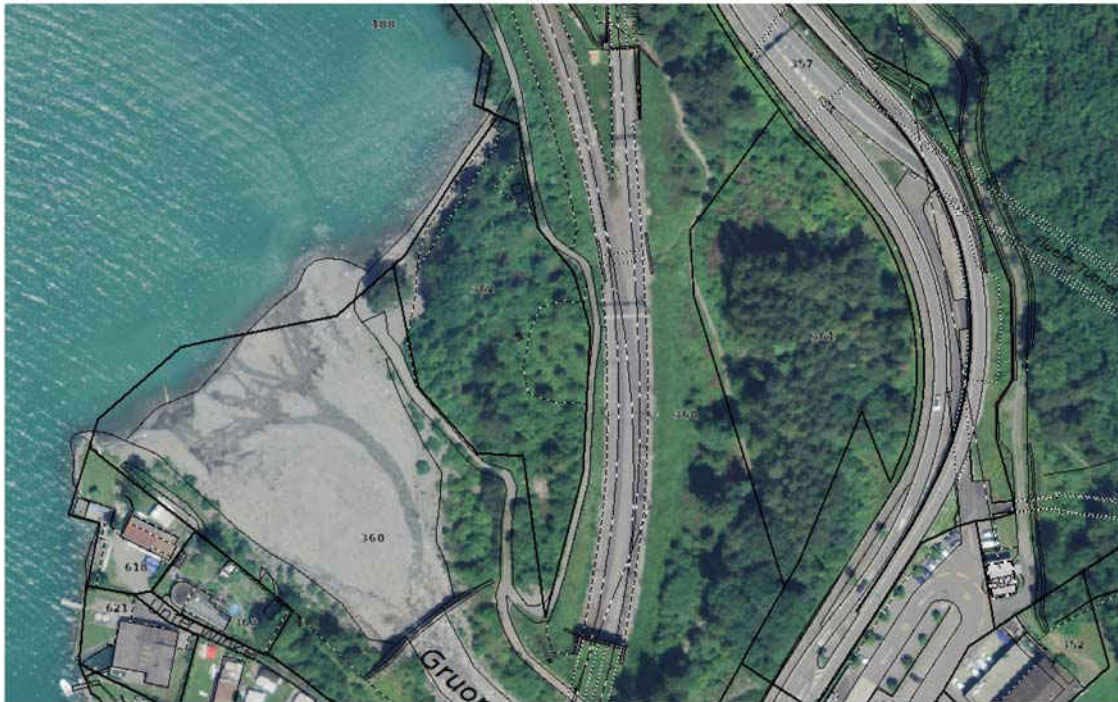


Abb. 7: Orthofoto Ansicht heute

c) Interessenabwägung

Seitens der Urner Bevölkerung besteht ein grosses Interesse an attraktiven Bade- und Erholungsflächen am See. Aus diesem Grund wurde der Seeanstoss kürzlich neu gestaltet und aufgewertet. Bereits heute wird das Gebiet rege frequentiert. Flächen mit einer vergleichbaren Lage-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität findet man im Kanton Uri sonst nirgendswo. Die bestehende Erholungsanlage mit vorhandener Infrastruktur (Badestrand, WC-Anlagen, Grillstellen) erfüllt die Voraussetzungen für die Erstellung von zwei Beachvolleyballfeldern optimal. Die beantragte Rodung betrifft eine kleine Fläche und ist moderat. Der daraus erzielbare öffentliche Nutzen überwiegt das öffentliche Interesse an der Walderhaltung. Der Rodungersatz könnte innerhalb der Gemeinde, im Gebiet Allmend/Aschoren erfolgen. Auch kann eine erhebliche Gefährdung der Umwelt durch die Rodung ausgeschlossen werden. Bei vorliegendem positivem Vorprüfungsbericht wird ein Rodungsgesuch eingegeben und ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

4.6.2. Hanglagen (Nr. 2)

a) Ausgangslage

Gegenstand	Einzonung von 4'043 m ² von der Landwirtschaftszone (LZ) in die Wohnzone 2B (W2B) Umzonung von 532 m ² von der Landwirtschaftszone (LZ) in die Gewässerraumzone (GRZ) Überlagerung von 4579 m ² mit einer Zone Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ)			
Parzellen	197	348	538	339
Fläche	3 m ²	328 m ² (GRZ) 1614 m ² (W2B)	201 m ² (GRZ) 1909 m ² (W2B)	520 m ²
Zone alt	LZ	LZ	LZ	LZ
Zone neu	GRZ	GRZ und W2B	GRZ und W2B	W2B
Lage	Oberhalb des historischen Dorfkerns am Hang befindet sich das Gebiet Halden. Die Einzonung bildet die zweite Bautiefe östlich der Kirchstrasse. Im Norden grenzen der Wald und das Rinn- sal Häldeletal das Gebiet ein. Auf der Grenze der Parzellen 348 und 538 durchquert die untere Bachtale das Areal.			
Absicht	Erweiterung der bestehenden Wohnzone am Hang. Bebauung mit Mehrfamilienhäusern			
Begründung	Umsetzung Strategie Siedlungsleitbild und Konzept Hanglagen			
Eignung	- Attraktive Wohnlage mit Seesicht und Abendsonne - Zentrale Lage			
Konflikte	- Erschliessung über Kirchstrasse. Wird gelöst durch die Einführung des Einbahnregimes. - Verlust von Landwirtschaftsfläche - Landschaftlich gut wahrnehmbare Bebauung. Die Eingliederung ist sehr wichtig. - Waldfeststellungsverfahren notwendig			
Plan alt/ neu				

b) Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische Bodennutzung	Durch den Bau von Mehrfamilienhäusern wird eine der Lage angepasste, effiziente Flächennutzung angestrebt.
Landwirtschaft	Durch die steile Hangneigung und die Nähe zum Siedlungsgebiet bestehen bereits heute gewisse Einschränkungen bei der Bewirtschaftung des Landes.
Landschaft	Aufgrund der exponierten Lage gut wahrnehmbar. Die Gebäudehöhen werden durch die Zuordnung zur W2B-Zone beschränkt. Die Eingliederung ist im Rahmen des QGP nachzuweisen.
Geschützte Obj.	Keine, aber Lage oberhalb des geschützten Ortskerns
Gewässer	Das Rinnsal Häldeletal tangiert das Planungsgebiet, die untere Bachtale durchquert das Planungsgebiet
Naturgefahren	Geringe bis mittlere Gefährdung durch Stein- und Blockschlag mittlere Gefährdung durch Hangmuren
Erschliessung	Durch die Kirchstrasse erschlossen. Feinerschliessung im Rahmen des QGP
Lärm	Eventuell durch Bahnlinie und Kantonsstrasse. Die ES II wird eingehalten.
Umwelt	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten




Abb. 8 Foto Ansicht Halden

c) Interessenabwägung

Die letzte Einzonung in der Gemeinde Flüelen liegt bereits 20 Jahre zurück. Die vergangene Entwicklung ereignete sich ausschliesslich innerhalb des Siedlungsraums. Die bestehenden Bauzonenreserven bieten deshalb heute nur noch Platz für wenige Einwohner. Aufgrund des Bedarfsnachweises im Siedlungsleitbild und dem erarbeiteten Konzept Hanglagen wurde der Grundstein für eine Einzonung bereits 2010 gelegt. Neben der zentralen Lage mit der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr stellt das Gebiet Halden eine attraktive Wohnlage mit Seesicht und Abendsonne dar. Aufgrund der engen Platzverhältnisse der Erschliessungsstrasse Kirchstrasse wurde die Firma TEAMverkehr.zug ag beauftragt ein Projekt zur Umsetzung des Einbahnverkehrs zu erstellen. Da es sich bei der Einzonung um eine grössere zusammenhängende Fläche oberhalb des sensiblen Dorfkerns handelt, wird über das Gebiet eine Quartiergestaltungsplanpflicht gelegt, mit dem Ziel, eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität zu erhalten. Damit soll verhindert werden, dass das Ortsbild durch zu grosse Kubaturen gestört wird. Beim Rinnsal Häldeletal und der unteren Bachtale werden zur Sicherung des Gewässerraums je eine Gewässerraumzone mit einer Breite von 11 m ausgeschieden. Wie bei der Einzonung Gruonbach wird das Waldfeststellungsverfahren erst nach vorliegendem Vorprüfungsbericht in Auftrag gegeben.

4.6.3. Rüti P2043 (Nr. 3)

a) Ausgangslage

Gegenstand	Auszonung von 402 m ² von der Wohnzone 2A (W2A) in die Landwirtschaftszone (LZ) Einzonung von 586 m ² von der Landwirtschaftszone (LZ) in die Wohnzone 2A (W2A)
Parzelle	2043
Fläche	184 m ² (Einzonung minus Auszonung)
Zone alt	Landwirtschaftszone (LZ) und Wohnzone 2A (W2A)
Zone neu	Wohnzone 2A (W2A) und Landwirtschaftszone (LZ)
Lage	Oberhalb des Dorfgebietes Rüti befindet sich eine kleine W2A-Bauzone. Das eingezonte Gebiet liegt an einer steilen Hanglage, welches schwierig zu bebauen ist.
Absicht	Abänderung und leichte Erweiterung der bestehenden Wohnzone. Bau eines Zwei- bis Dreifamilienhauses.
Begründung	Verschiebung Bauzone infolge schlecht geeigneter Lage und Baugrund
Eignung	- Attraktive Wohnlage - Gebiet ist bereits erschlossen
Konflikte	- Verlust von Landwirtschaftsfläche - Isolierte Kleinbauzone
Plan alt/ neu	

b) Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische Bodennutzung	Mit der Umlagerung der Bauzone und einer leichten Erweiterung kann ein zusätzliches Zwei- bis Dreifamilienhaus erstellt werden.
Landwirtschaft	Durch die steile Hangneigung bestehen bereits heute gewisse Einschränkungen bei der Bewirtschaftung des Landes.
Landschaft	Aus Sicht des Landschaftsbildes lässt sich in das bestehende Gebiet ein weiteres Gebäude integrieren. Das Gebiet hat Streusiedlungscharakter mit landwirtschaftlich geprägten Bauten. Ein Neubau muss sich gut eingliedern.
Geschützte Obj.	Keine
Gewässer	Bauzone liegt zwischen dem Gruonbach und dem Rinnsal Gibelrunse. Die Gewässerräume werden aber nicht tangiert.
Naturgefahren	Geringe Gefährdung durch Hangmuren
Erschliessung	Über die Strasse «unter Rütli» erschlossen
Lärm	Eventuell durch Bahnlinie und Kantonsstrasse. Die ES II wird eingehalten.
Umwelt	Kanalisationsanschluss ist vorhanden



Abb. 9 Foto Ansicht Rütli

c) Interessenabwägung

Die bestehende Bauzoneninsel ist grosszügig ausgeschieden und angedacht für ein zweites Wohngebäude. Aufgrund der steilen Lage ist der Baugrund aber schlecht geeignet für einen Neubau. Die Kosten für die Hangsicherung und die bautechnischen Massnahmen stünden nicht im Verhältnis zum Nutzen eines Zwei- bis Dreifamilienhauses. Deshalb stellt der Eigentümer einen Antrag für eine Verschiebung/Änderung der Bauzone. Bei der Verschiebung der Bauzone wurde versucht möglichst flächengleich zu bleiben. Aufgrund der Hangneigung und dem Waldabstand sind aber trotzdem zusätzliche 184 m² Landwirtschaftsfläche notwendig, um ein weiteres Gebäude und die Erschliessung realisieren zu können.

4.7. Ein- und Umzonungen im Sinne einer Siedlungsarrondierung

4.7.1. Rüti P2020 (Nr. 4)

Gegenstand	Einzonung von 269 m ² von der Landwirtschaftszone (LZ) in die Wohn- & Gewerbezone 3 (WG3) Einzonung von 67 m ² von der Landwirtschaftszone (LZ) in die Wohnzone 2A (W2A)	
Parzelle	2020	
Lage	Siedlungsarrondierung im Süden des Gebiets Rüti	
Absicht	Anpassung Zone für Neubau Ökonomiegebäude auf den Parzellen 355, 385 und 2020	
Begründung	Durch die Einzonung wird einerseits die Erschliessungsstrasse der Zonenkonformität zugeführt und andererseits die Möglichkeit zum Neubau eines Ökonomiegebäudes geschaffen.	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Landwirtschaftsfläche, welche jedoch an der Böschung des Schutzdamms liegt. - Ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie 	
Plan alt/ neu (braune Fläche)		



4.7.2. Rüti P648 (Nr. 5)

Gegenstand	Einzonung von 35 m ² vom übrigen Gebiet (üG) in die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	
Parzelle	648	
Lage	Siedlungsarrondierung im Westen des Gebiets Rüti	
Absicht	Das geplante Abwasserwerk auf der Parzelle 648 soll einer Bauzone zugeführt werden.	
Begründung	Anhand der Parzellenarrondierung wird die ganze Fläche einheitliche der Zone WG3 zugeteilt und somit auch gleich die Zonenkonformität hergestellt.	
Konflikt	Ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie	
Plan alt/ neu (braune Fläche)		

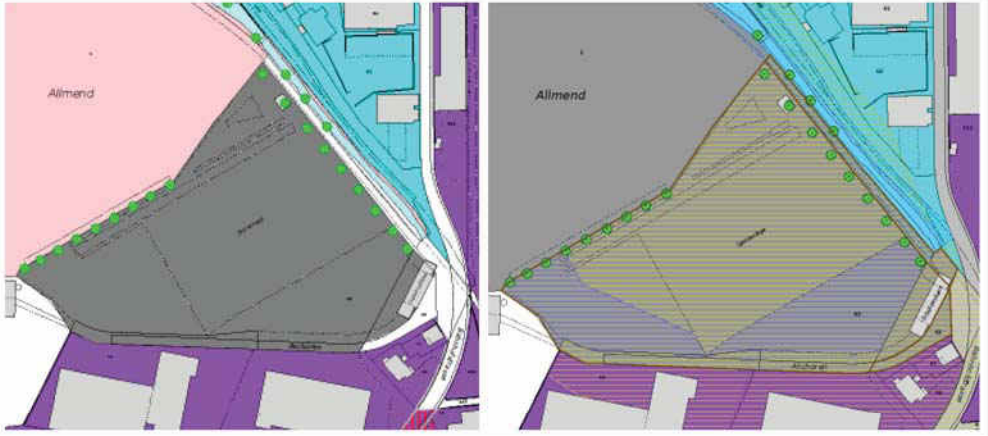
4.7.3. Giessen (Nr. 6)

Gegenstand	Einzonung von 481 m ² von der Landwirtschaftszone (LZ) in die Gewerbezone (G)	
Parzelle	15	
Lage	Siedlungsarrondierung im Westen des Gebiets Giessen	
Absicht	Ermöglichung eines Kleingewerbes	
Begründung	Die Parzelle 15 wird heute bereits für gewerbliche Zwecke genutzt.	
Konflikte	- Ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie	
Plan alt/ neu (braune Fläche)		

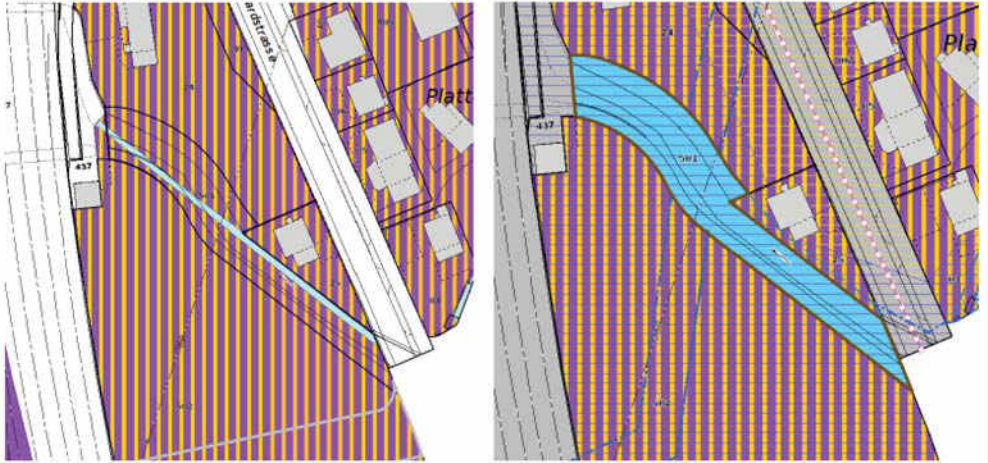
4.7.4. Seematte (Nr. 7)

Gegenstand	Umzonung von 257 m ² von der Industriezone (I) in die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	
Parzelle	47	
Lage	Die Parzelle 47 grenzt an den See und liegt westlich der geschützten Ziegelhütte	
Absicht	Umzonung von der Industriezone (I) in die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	
Begründung	Anpassung Zone an bestehende Bedürfnisse des ansässigen Betriebs	
Konflikte	keine	
Plan alt/ neu (braune Fläche)		

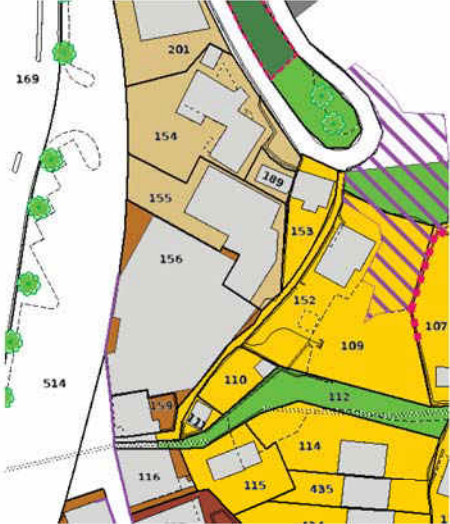
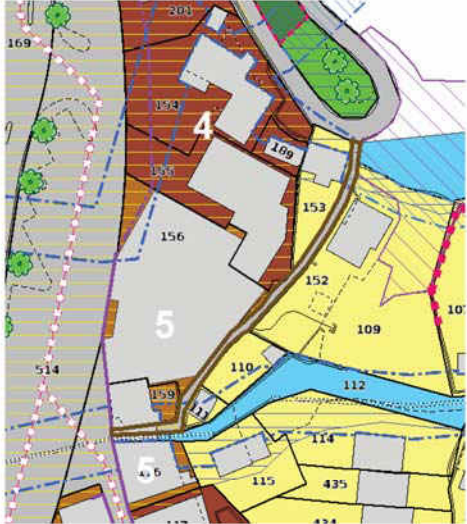
4.7.5. Allmend Sport (Nr. 8)

Gegenstand	Umzonung von 18'098 m ² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) Einzonung von 1'114 m ² vom übrigen Gebiet (üG) in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
Parzelle	1, 42-44
Lage	Sportanlage Allmend beim Schützenhaus
Absicht	Herstellen der Zonenkonformität
Begründung	Anpassung der Zone an bestehende Nutzung
Konflikte	keine
Plan alt/ neu (braune Fläche)	

4.7.6. Spitalried, Dorfbach (Nr. 9)

Gegenstand	Umzonung von 1'291 m ² von der Wohn- & Gewerbezone 2 (WG2) in die Gewässerraumzone (GRZ) Umzonung von 211 m ² von der Zone Gewässer (Ge) in die Gewässerraumzone (GRZ)
Parzelle	581
Lage	Abparzelliertes Grundstücke 581 mit Dorfbach im Gebiet Spitalried
Absicht	Umsetzung GSchV mit der Ausscheidung Gewässerraumzone
Begründung	Sicherung des Gewässerraums des Dorfbachs und Anpassung Nutzungsplan an aktuelle Gegebenheiten
Konflikte	keine
Plan alt/ neu (braune Fläche)	

4.7.7. Kernzone, Weg (Nr. 10)

Gegenstand	Umzonung von 133 m ² von der Wohnzone 2 (W2) in die Zone Verkehrsflächen (VF)	
Parzelle	152	
Lage	Abparzelliertes Grundstücke 152 mit einem Fussweg im Gebiet Dorf	
Absicht	Ausscheidung Verkehrsfläche	
Begründung	Sicherung des Gemeindeweges und Anpassung Nutzungsplan an aktuelle Gegebenheiten	
Konflikte	keine	
Plan alt/ neu (braune Fläche)		

4.7.8. Bahnhofstrasse (Nr. 11)

Gegenstand	Umzonung von 674 m ² von der Gewerbezone (G) in die Zone Verkehrsflächen (VF) Umzonung von 744 m ² von der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) in die Zone Verkehrsflächen (VF)	
Parzelle	7, 8	
Lage	Abparzellierte Grundstücke 7 und 8 mit Strasse im Gebiet Aschoren/Grossried	
Absicht	Ausscheidung Verkehrsfläche	
Begründung	Sicherung der Strasse und Anpassung Nutzungsplan an aktuelle Gegebenheiten	
Konflikte	keine	
Plan alt/ neu (braune Fläche)		

4.7.9. Kernzone (Nr. 12)

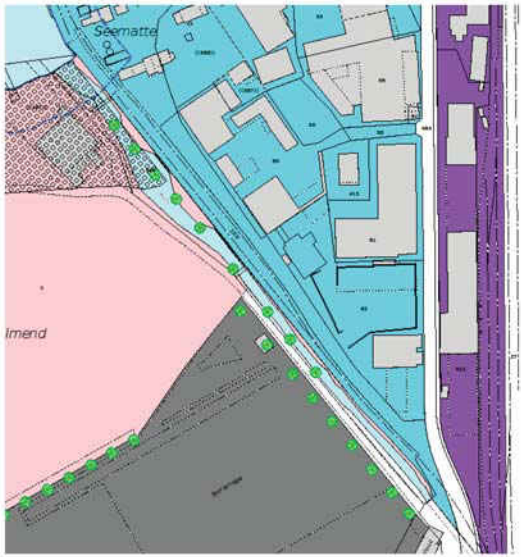
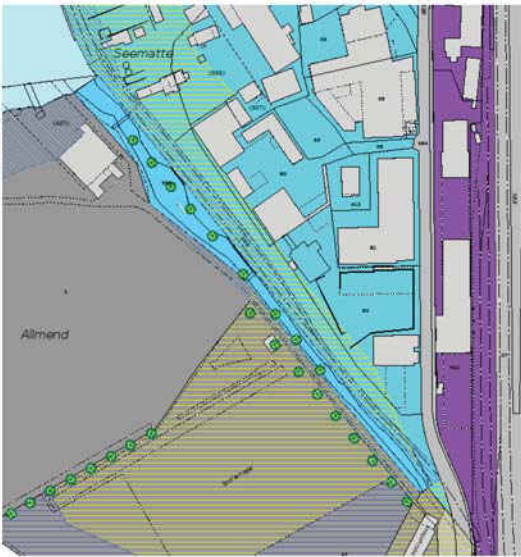
Neueinteilung der Zonen A bis E siehe Kapitel 3.2.6.

4.8. Aufhebung der Erholungszone (Eh)

Bei den Nummern 13-16 wird die neue Grundnutzung der bestehenden und im Vordergrund stehenden öffentlichen Nutzung angepasst. Das Gebiet Quai Seeufer (Nr. 17) wird aufgrund des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) der Freihaltezone (FZ) zugeordnet. Bei den Nummern 14-17 wird zusätzlich entlang des Gewässers eine überlagerte Gewässerraumzone definiert. Bei der Nummer 14 wird die angrenzende Freihaltezone (FZ) auch gleich ihrer wirklichen Nutzung (Zone für Sport- und Freizeitanlagen) zugeordnet. Der ausparzellierte Dorfbach (Nr. 18) wird der Gewässerraumzone zugeführt.

Nr.	Plan alt	Plan neu
13		
14		
15		

Nr.	Plan alt	Plan neu
16		
17		
18		

Nr.	Plan alt	Plan neu
19		

4.9. Aufhebung der Zone übriges Gebiet (üG)

4.9.1. Unter Winkel (Nr. 20)

Auf allen drei Parzellen steht heute je ein Gebäude. Da der angrenzende Campingplatz in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) liegt und die Parzelle 618 vom Surfclub Uri gebraucht wird, ist die Erweiterung der Zone SF auf die drei bebauten Parzellen naheliegend. Zur Sicherung des Gewässerraums entlang des Urnersees und der Grunbach-Einmündung wird ein Teilbereich überlagerter Gewässerraum auf allen drei Parzellen ausgeschieden.

Plan alt



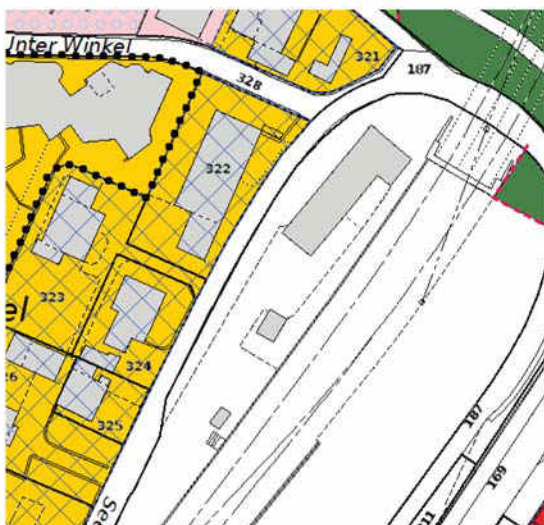
Plan neu



4.9.2. Seestrasse Nord SBB (Nr. 21)

Zwischen der Seestrasse Nord und dem Bahngleis liegt auf der Parzelle 253 ein Gebäude der SBB. Um die Nutzung des Gebäudes und des heute unternutzten Areals zu gewährleisten wird der Zwischenbereich in die Wohn- und Gewerbezone 2 eingezont.

Plan alt



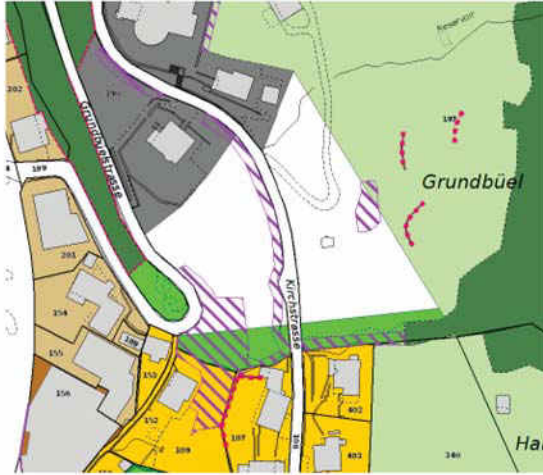
Plan neu



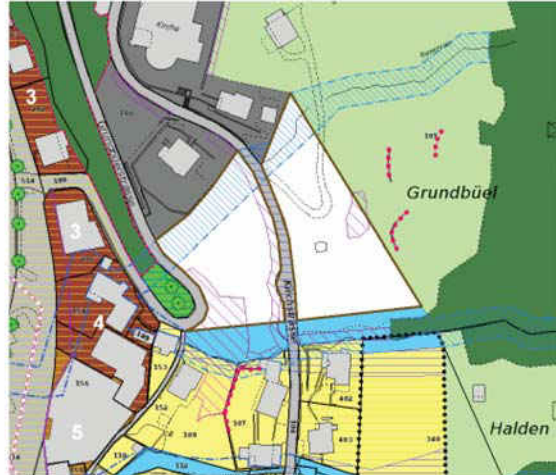
4.9.3. Kirche Grundbüel (Nr. 22)

Das Gebiet zwischen Kirche und dem alten Ortskern Halden ist eine der wenigen Flächen, die in der Nähe des historischen Ortskern noch entwickelt werden können und wird deshalb der Reservezone (RZ) zugeordnet.

Plan alt



Plan neu



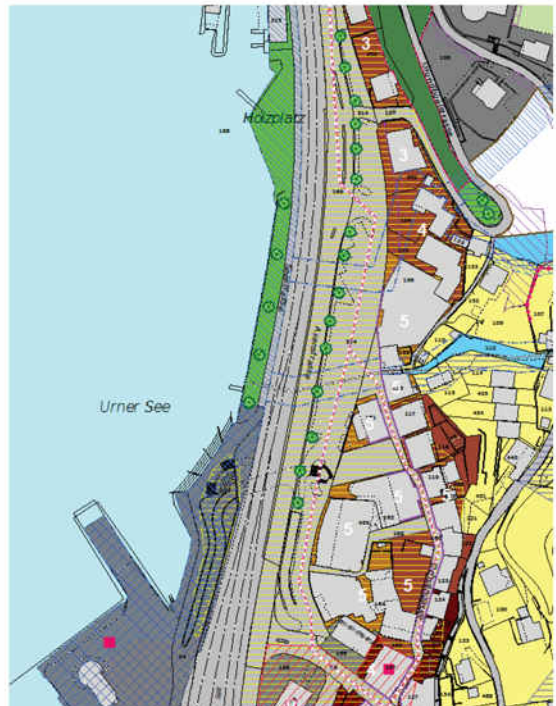
4.9.4. Seefront (Nr. 23)

Die Gleisanlagen und die Parkplatzflächen zwischen See und der Bebauung Seefront werden ihrer Funktion nach der Verkehrsfläche zugeordnet.

Plan alt



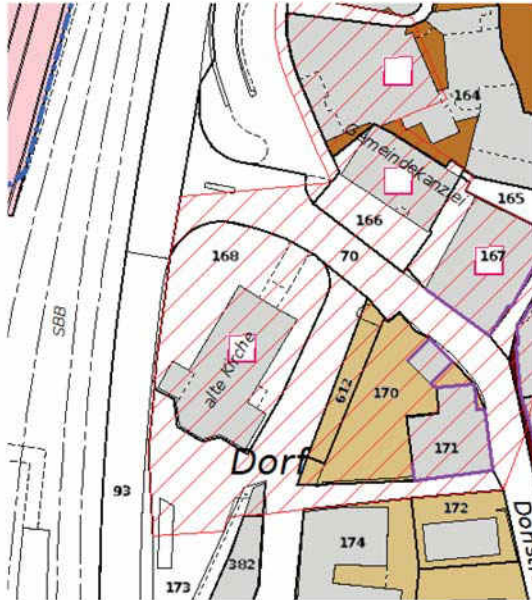
Plan neu



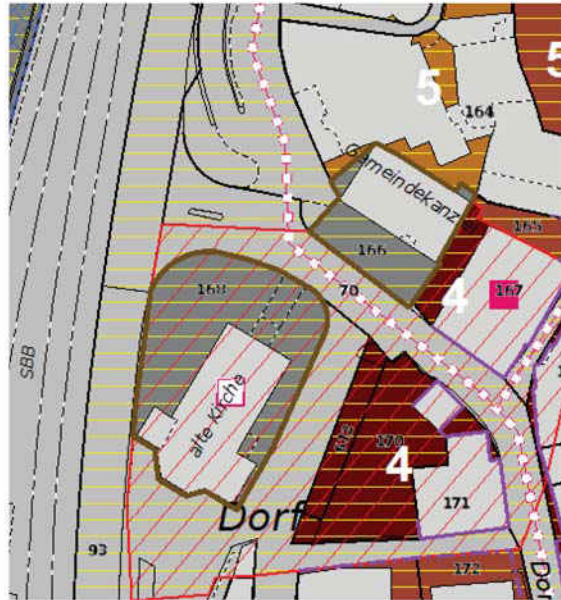
4.9.5. Kirche Dorf (Nr. 24) und Gemeindehaus Dorf (Nr. 25)

Die Parzellen der Kirche Dorf (P168) und des Gemeindehauses (P166) werden aufgrund ihrer Nutzung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) eingeteilt.

Plan alt



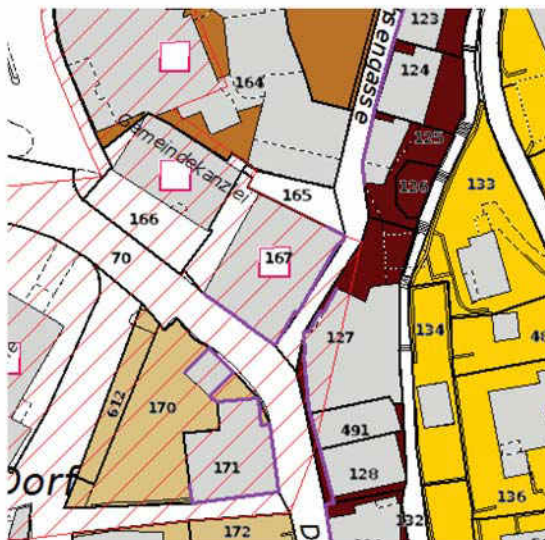
Plan neu



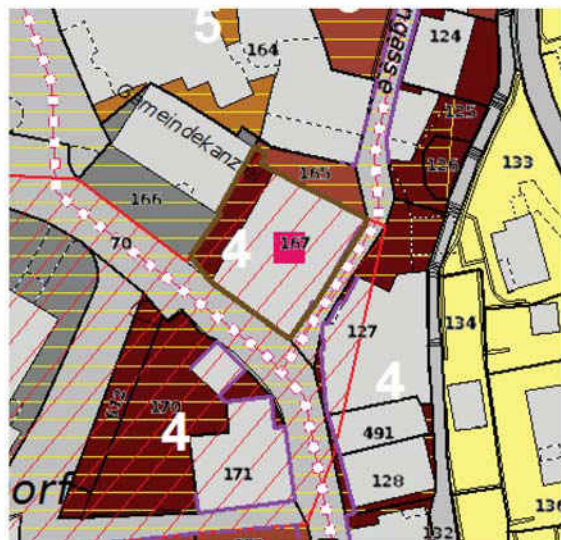
4.9.6. Ochsen Dorf (Nr. 26)

Die Parzelle des Hauses Ochsen wird aufgrund ihrer Nutzung in die Kernzone A (KA) eingeteilt.

Plan alt



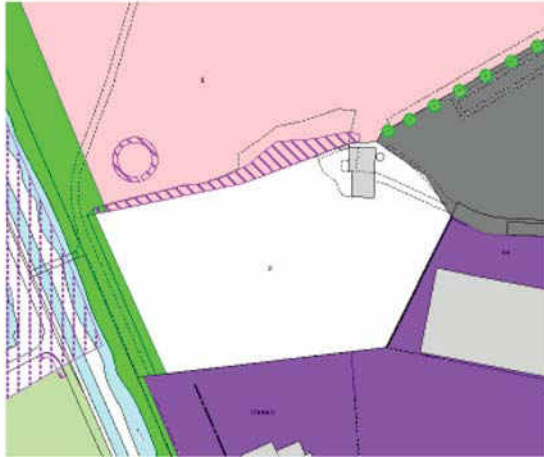
Plan neu



4.9.7. Allmend (Nr. 27)

Das Gebiet Allmend gehört zum Entwicklungsgebiet der Gemeinde Flüelen. Die Projekte Flüelen-West und die Seeuferplanung beinhalten die Überbauung der Parzelle 2. Deshalb wird das Areal in die Reservezone (RZ) eingeteilt.

Plan alt



Plan neu



4.9.8. Gruonbach (Nr. 28)

Der Bereich des Gruonbach (heute üG und Gewässer) wird bis an den Waldrand zur Grundnutzung Gewässer-
raumzone (GRZ) zugeteilt.

Plan alt



Plan neu



4.9.9. Reussdelta, Allmend (Nr. 29)

Da das Gebiet zwischen der Einmündung der Reuss und dem Bach entlang der Allmend mit vielen Wasserflächen definiert ist und eine überlagerte Naturschutzzone darüber liegt, wurde das übrige Gebiet der Gewässer-
raumzone (GRZ) zugeordnet.

Plan alt



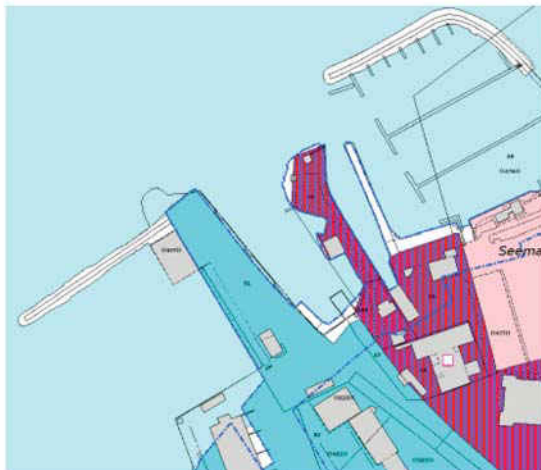
Plan neu



4.9.10. Flächen entlang dem See (Nr. 30)

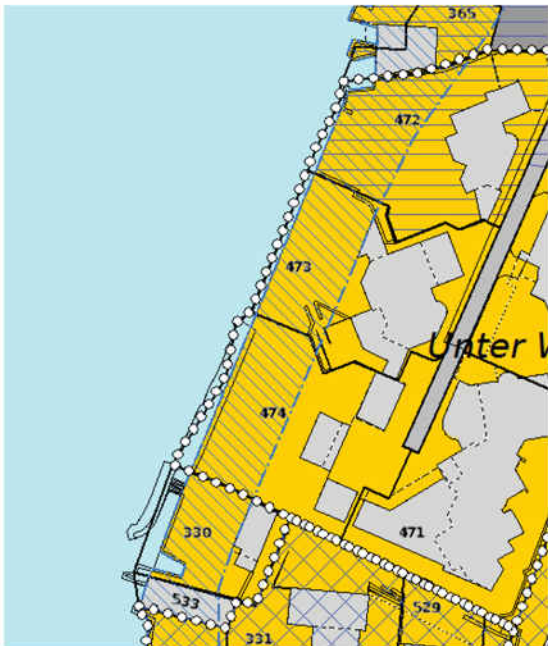
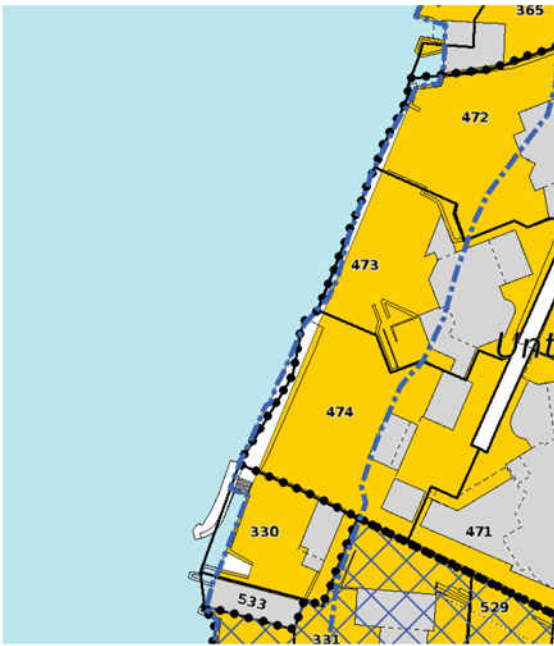
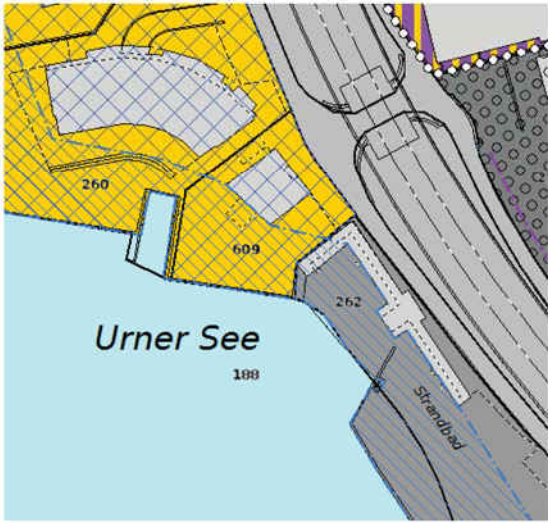
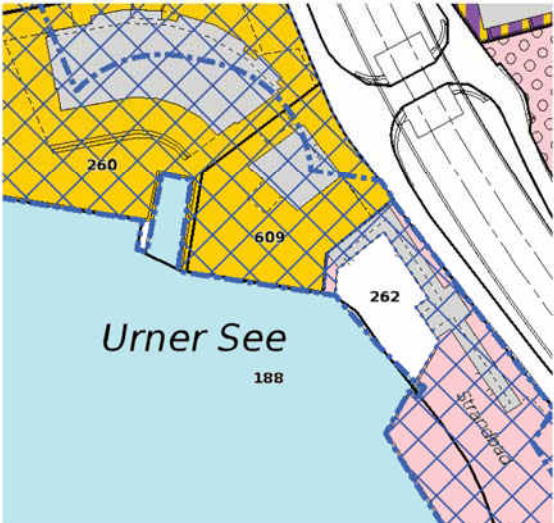
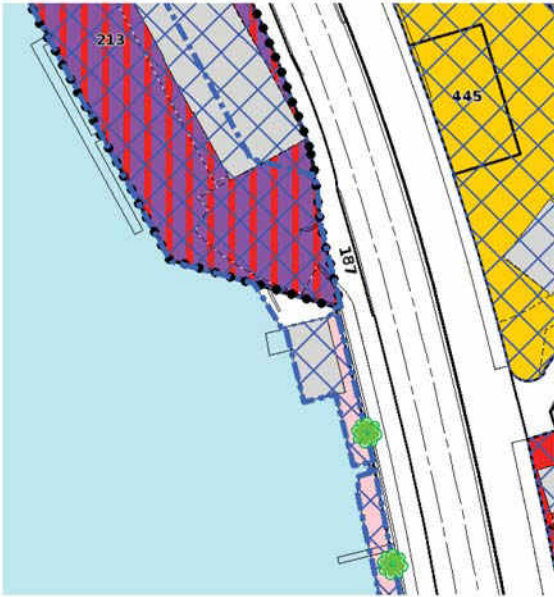
Während der Revision wurde festgestellt, dass diverse kleine Restflächen entlang des Urnersees dem übrigen Gebiet zugeordnet sind. Mit der Revision wurden je nach Situation diese kleinen Flächen dem Gewässer oder den angrenzenden Bauzonen zugeordnet. Wann immer möglich, wurden als Abgrenzung die Parzellengrenzen gewählt. Nachfolgend einige wenige Beispiele:

Plan alt



Plan neu





5. Verfahren und Änderungshistorie

- 5.1. Kantonale Vorprüfung
- 5.2. Öffentliche Mitwirkung
- 5.3. Änderungen bis zur öffentlichen Auflage
- 5.4. Öffentliche Auflage und Einsprachen
- 5.5. Gemeindeversammlung