



**Gemeinde Sisikon**

## **Teilrevision Nutzungsplanung** z.H. öffentliche Auflage

**Bericht nach Art. 47 RPV**  
Altdorf, 1. April 2025

Nicole Schaffner  
[Nicole.Schaffner@am-plan.ch](mailto:Nicole.Schaffner@am-plan.ch)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Organisation und Terminplan.....	4
1.2	Kantonale Vorprüfung .....	5
1.3	Öffentliche Auflage.....	5
1.4	Gemeindeversammlung .....	5
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Stufe Bund .....	6
2.2	Stufe Kanton .....	6
2.3	Stufe Gemeinde .....	6
<b>3</b>	<b>Änderungen Nutzungsplanung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Umzonung Gebiete Chilenmatt / Mattenfeld .....	8
3.2	Bereinigung Parzellen Chilenmatt / Mattenfeld .....	9
3.3	Arrondierung Gebiet Eggeli.....	10

## Versionskontrolle

Version	Datum	Autor	Änderungen
1.0	10. Dezember 2024	Nicole Schaffner	Entwurf z.H. kant. Vorprüfung
2.0	1. April 2025	Nicole Schaffner	z.H. öffentliche Auflage

## Abkürzungen

Abkürzung	Definition
BZO	Bau- und Zonenordnung
bzw.	beziehungsweise
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (PBG, RB 40.1111)
RPBG	Reglement zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (RPBG, RB 40.1115)
RPG	Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)

# 1 Einleitung

Im Jahr 2019 wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Mattenfeld eine Fläche von der Tourismuszone in die Wohnzone W2 umgezogen, da sich gemäss Siedlungsleitbild das Gebiet aufgrund der attraktiven Lage am See und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr für Wohnbauten eignet. Mittlerweile wurde ein Investor gefunden, der eine Wohnüberbauung plant. Aus diesem Grund soll ein weiterer Teil der Tourismuszone der Wohnzone W2 zugeführt werden, damit das Gebiet gesamthaft mittels Gestaltungsplan überbaut werden kann.

Da aufgrund der aktuellen Bauzonenauslastung eine flächengleiche Kompensation gemäss kantonalem Richtplan erfolgen muss, wird im Gegenzug eine Fläche im Gebiet Chilenmatt von der Wohnzone W2 neu der Tourismuszone zugewiesen.

Diese Umzonung entspricht auch dem Wunsch des Grundeigentümers des Campingplatzes, welcher für die Modernisierung der Infrastruktur mehr Fläche in der Tourismuszone benötigt.

Im Weiteren werden kleinere Arrondierungen vorgenommen, um der effektiven Situation gerecht zu werden.

## 1.1 Organisation und Terminplan

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit folgenden Personen erarbeitet:

Person	Funktion
Sebi Gisler	Bauchef (bis Ende Dezember 2024)
Michael Achermann	Bauchef (ab Januar 2025)
Nicole Schaffner	Raumplanerin, AM-Plan GmbH

Die Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

Arbeitsschritt	Termin
Startsitzung	Ende Oktober - Mitte Dezember 2024
Zusammenstellung Grundlagen	
Entwurf Teilrevision Nutzungsplanung	
Kantonale Vorprüfung	Ende Dezember 2024 - Anfang April 2025
Bereinigung aufgrund kantonaler Vorprüfung	
Öffentliche Auflage und Information	
Behandlung Einsprachen	
Bereinigung aufgrund Einsprachen	
Gemeindeversammlung	
Genehmigung Regierungsrat	

## **1.2 Kantonale Vorprüfung**

Via URec reichte die Gemeinde Sisikon am 30. Dezember 2024 die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung ein. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Uri stellte der Gemeinde Sisikon den Vorprüfungsbericht am 14. März 2025 zu. Der Vorprüfungsbericht beinhaltet einige Hinweise. Zudem sollen die orientierenden Gefahrengebiete aus der Nutzungsplanung entfernt werden, da diese neu nur noch in der synoptischen Gefahrenkarte dargestellt werden.

## **1.3 Öffentliche Auflage**

## **1.4 Gemeindeversammlung**

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Stufe Bund

#### **Raumplanungsgesetz und -verordnung**

Seit dem 1. Mai 2014 sind das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und die damit verbundene Verordnung (RPV, SR 700.1) in Kraft. Hauptanliegen der Revision ist eine effiziente Bau- und Siedlungsentwicklung sowie die Siedlungsentwicklung nach innen.

#### **Konzepte und Sachpläne des Bundes**

Mit den Konzepten und Sachplänen gemäss Art. 13 RPG erarbeitet der Bund Grundlagen, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone abzugleichen.

### 2.2 Stufe Kanton

#### **Planungs- und Baugesetz**

Am 1. Januar 2012 trat das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (PBG, RB 40.1111) zusammen mit dem dazugehörigen Reglement (RPBG, RB 40.1115) in Kraft. Die Anpassungen gemäss RPG wurden am 21. Mai 2017 mittels Volksabstimmung beschlossen und auf den 1. Juni 2017 in Kraft gesetzt.

#### **Kantonaler Richtplan**

Im Jahr 2016 wurde der kantonale Richtplan aufgrund der Änderungen des schweizerischen Raumplanungsgesetzes angepasst und im Mai 2017 durch den Bundesrat genehmigt.

### 2.3 Stufe Gemeinde

#### **Siedlungsleitbild Gemeinde Sisikon**

Im Juni 2015 hat der Gemeinderat das Siedlungsleitbild der Gemeinde Sisikon verabschiedet. Das Siedlungsleitbild zeigt die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde auf und ist für die kommunalen Behörden verbindlich.

#### **Rechtskräftige Nutzungsplanung**

Mit dem Regierungsratsbeschluss vom 28. Mai 2019 hat der Regierungsrat die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Sisikon genehmigt. Die Nutzungsplanung besteht aus der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie dem Nutzungsplan.

Die Gemeinde Sisikon wurde angehalten:

- im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung nach Erlass des überarbeiteten kantonalen Schutzinventars die historischen Verkehrswege von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung in den Nutzungsplänen zu übernehmen und in der BZO genügende Schutzmassnahmen zu erlassen.
- bis am 31. August 2021 im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von 95 % erreicht wird.

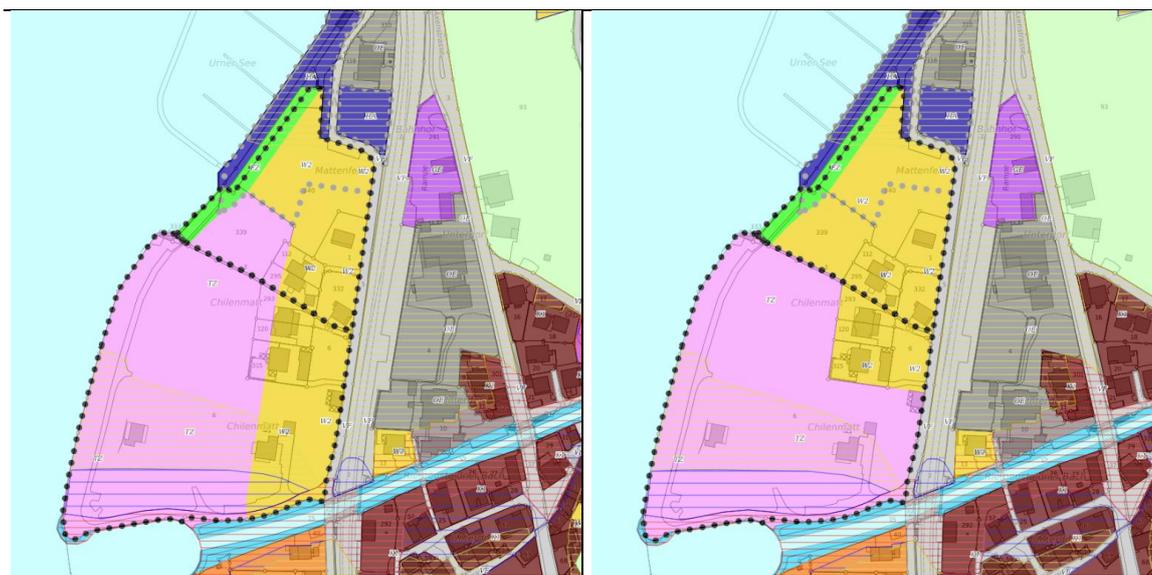
Das kantonale Schutzinventar stammt aus dem Jahr 2001 mit Bearbeitungsstand 2016. Da das kantonale Schutzinventar derzeit überarbeitet wird, kann es im Rahmen dieser Teilrevision der Nutzungsplanung nicht behandelt werden. Nach Erlass des überarbeiteten Schutzinventars sind die entsprechenden Schutzmassnahmen im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung zu behandeln.

Gemäss Controllingbericht 2022 zum kantonalen Richtplan beträgt die Bauzonenauslastung der Gemeinde Sisikon im Jahr 2022 95.4 %. Entsprechend ist der zweite Punkt aus dem Regierungsratsbeschluss hinfällig.

### 3 Änderungen Nutzungsplanung

#### 3.1 Umzonung Gebiete Chilenmatt / Mattenfeld

Parzelle	Zone rechtsgültig	Zone neu	Fläche m <sup>2</sup>
6	Wohnzone W2	Tourismuzone	3'600
339	Tourismuzone	Wohnzone W2	1'783



Während der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde auf der heutigen Parzelle Nr. 340 eine Fläche von 2'555 m<sup>2</sup> von der Tourismuzone in die Wohnzone W2 umgezont. Dies, da sich gemäss Siedlungsleitbild das Gebiet Mattenfeld aufgrund der attraktiven Lage am See und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr für Wohnbauten eignet. Es soll ein Quartier mit hoher Siedlungsqualität in verdichteter Bauweise entstehen. Zusätzlich wurde ein 10 m breiter Streifen der Freihaltezone zugeführt, in welchem eine zweireihige Gehölzpflanzung (Hochhecke), die zum grossen Teil bereits existiert, bewirtschaftet werden soll.

Aufgrund der damaligen Bauzonenauslastung von 87 % konnte während der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht das gesamte Mattenfeld von der Tourismuzone in die Wohnzone W2 umgezont werden. Aktuell liegt die Bauzonenauslastung der Gemeinde Sisikon gemäss Controllingbericht 2022 zum kantonalen Richtplan bei 95.4 %, was bedeutet, dass bei Ein- und Umzonungen mindestens eine flächengleiche Kompensation erfolgen muss.

Dementsprechend soll derjenige Teil der Parzelle Nr. 339 (1'783 m<sup>2</sup>), welcher in der Tourismuzone liegt, neu der Wohnzone W2 zugewiesen werden, damit das Gebiet Mattenfeld als Ganzes mittels separatem Quartiergestaltungsplan überbaut werden kann. Obwohl noch einiges unklar ist und sich das Projekt am Anfang der Planungsphase befindet, beabsichtigt ein Investor, eine Wohnüberbauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

Als Kompensationsfläche soll ein grosser Teil der Wohnzone W2 (3'600 m<sup>2</sup>) auf der Parzelle Nr. 6 neu der Tourismuzone zugewiesen werden, damit der Campingplatz entsprechend erweitert bzw. die Infrastruktur des Campingplatzes modernisiert werden kann.

Mit dieser Umzonung würde den Bedürfnissen beider Grundeigentümer Rechnung getragen werden.

Diese Umzonung hat keine Auswirkungen auf die aktuelle Bauzonenauslastung, da die Parzelle Nr. 6 gemäss Baulanddatenbank aktuell als überbaut gilt.

Da sich mit der geplanten Umzonung die Verhältnisse erheblich ändern, muss auch der Quartiergestaltungsplan Kirchmatt-Mattenfeld entsprechend angepasst werden.

Die geplante Umzonung verbessert die Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 339 erheblich und unterliegt aufgrund des Planungs- und Baugesetzes der Mehrwertabgabe, welche beim Verkauf oder der Bebauung des Grundstücks fällig wird.

### 3.2 Bereinigung Parzellen Chilenmatt / Mattenfeld

Parzelle	Zone rechtsgültig	Zone neu	Fläche m <sup>2</sup>
5	Tourismuszone	Wohnzone W2	15
112	Tourismuszone	Wohnzone W2	81
120	Tourismuszone	Wohnzone W2	129
293	Tourismuszone	Wohnzone W2	196
295	Tourismuszone	Wohnzone W2	126
315	Tourismuszone	Wohnzone W2	240



Diejenigen Parzellen in den Gebieten Chilenmatt und Mattenfeld, welche heute zu ungleichen Teilen in der Wohnzone W2 bzw. in der Tourismuszone liegen, sollen neu gesamthaft der Wohnzone W2 zugewiesen werden, damit der effektiven Situation Rechnung getragen wird.

Diese Umzonungen haben keine Auswirkungen auf die aktuelle Bauzonenauslastung, da die Parzellen gemäss Baulanddatenbank aktuell als überbaut gelten.

Die geplanten Umzonungen verbessern die Nutzungsmöglichkeiten und unterliegen aufgrund des Planungs- und Baugesetzes der Mehrwertabgabe, welche beim Verkauf oder der Bebauung der Grundstücke fällig werden. Für Flächen unter 50 m<sup>2</sup> wird gemäss Artikel 45f PBG keine Abgabe erhoben.

### 3.3 Arrondierung Gebiet Eggeli

Parzelle	Zone rechtsgültig	Zone neu	Fläche m <sup>2</sup>
91	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone	21.83
93	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	19.39



Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 91 und 93 möchten eine Arrondierung zwischen der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone vornehmen lassen, welche bereits mittels Unterschriften geregelt wurde. Mit der Arrondierung wird eine klare Regelung zur Bewirtschaftung der Liegenschaften beabsichtigt. Neu sollen 21.83 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Im Gegenzug werden 19.39 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Gefahrenzone wird entsprechend angepasst.

Diese Arrondierung hat keine relevanten Auswirkungen auf die aktuelle Bauzonenauslastung, da sich die Wohnzone W2 nur um 2.44 m<sup>2</sup> verkleinert.

Einzonungen unter 50 m<sup>2</sup> unterliegen gemäss Art. 45f PBG grundsätzlich nicht der Mehrwertabgabe nach der Genehmigung durch den Regierungsrat.

-- Ende des Dokuments --