



Gemeinde Schattdorf

Teilrevision Nutzungsplanung Bericht nach Art. 47 RPV



Festsetzung

Altdorf, 7. Januar 2025

Martin Imholz
martin.imholz@am-plan.ch

Elio Wildisen
elio.wildisen@am-plan.ch

Inhalt

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1	Anlass der Teilrevision	4
1.2	Planungsgegenstand der Teilrevision «Arbeitsplatzgebiet RUAG»	4
1.3	Planbeständigkeit.....	4
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation.....	6
2.2	Terminplan	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Öffentliche Auflage.....	7
2.5	Gemeindeversammlung.....	7
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Stufe Bund	8
3.2	Stufe Kanton	8
3.3	Stufe Gemeinde	8
4	Änderungen Nutzungsplanung	9
4.1	West-Ost-Strassenverbindung Altdorf Süd (WOV)	9
4.2	Weiterentwicklung RUAG-Areal Schattdorf	10
4.3	Gebiet mit Quartierplanpflicht (QP-Pflicht) RUAG West	12
4.4	Einzonung Alters und Pflegeheim Rüttigarten	13
4.5	Einzonung Gebiet Ried	15
4.6	Arrondierung L809.12313 / L514.1213 Haldi	17
4.7	Arrondierung L1349.1213 / L517.1213 Haldi	18
4.8	Arrondierung Bärenmatt.....	19
4.9	Anpassung statische Waldgrenzen.....	20
5	Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)	21
5.1	Neuer Artikel 16a Sondernutzungszone Gartenbau	21
5.2	Neue Artikel 33a Waldaufforstung und 33b Waldbeanspruchung im Gebiet RUAG	21
6	Koordination mit weiteren Planverfahren	22

Versionskontrolle

Version	Datum	Autor(en)	Änderungen
1.0	04.06.2024	Martin Imholz Nora Freitag	Kantonale Vorprüfung
2.0	24.09.2024	Martin Imholz Elio Wildisen	Öffentliche Auflage
3.0	07.01.2025	Martin Imholz Elio Wildisen	Festsetzung

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass der Teilrevision

Mit der letzten Teilrevision «Arbeitsplatzgebiet» wurde mit der Sicherstellung der Rückwärtigen Erschliessung im Gebiet Ried ein Teil der 1. Etappe des Entwicklungskonzeptes ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf planungsrechtlich umgesetzt. Der zweite Teil des Entwicklungskonzeptes beinhaltet die Weiterentwicklung im RUAG-Areal, wurde aber aufgrund von Einsprachen an der Gemeindeversammlung zurückgezogen. Die Einsprachen waren primär gegen die Aufhebung des südlichen Waldgürtels des RUAG-Areals gerichtet.

In der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Teil 2 «Arbeitsplatzgebiet RUAG») folgt die planungsrechtliche Umsetzung des zweiten Teils der 1. Etappe des Entwicklungskonzeptes ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf. Im Zentrum steht dabei die Umsetzung der Weiterentwicklung des RUAG-Areals unter Berücksichtigung der Einsprachen.

Als Mitnahmeeffekt bei dieser Teilrevision wird die Nutzungsplanung aufgrund von Betriebserweiterungen bei der Gärtnerei Bürgin und dem APH Rüttigarten an die neue Situation angepasst. Es werden weiter drei Arrondierungen aufgrund von Bautätigkeiten auf dem Haldi und im Gebiet Bärenmatt vorgenommen.

1.2 Planungsgegenstand der Teilrevision «Arbeitsplatzgebiet RUAG»

Die Teilrevision umfasst eine Teiländerung der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Schattdorf im Bereich des ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf. Die Planänderung beinhaltet die Übernahme der West-Ost-Verbindung (WOV) in die Nutzungsplanung. Weiter werden die Arbeitszonen und Waldflächen im RUAG-Areal im Sinne einer langfristigen Sicherung und ökologischen Aufwertung neu angeordnet. Damit wird eine Vorgabe des kantonalen Richtplan umgesetzt. Aufgrund der Betriebserweiterungen der Gärtnerei Bürgin und des APH Rüttigarten werden in beiden Gebieten im Sinne einer langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der beiden Betriebe bedarfsgerechte Einzonungen vorgenommen. Schliesslich werden aufgrund von Baugesuchen auf dem Haldi und in der Bärenmatt Arrondierungen an der Nutzungsplanung vorgenommen.

Entwicklungskonzept ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf	<ul style="list-style-type: none">• West-Ost-Verbindung (WOV)• Weiterentwicklung RUAG-Areal Schattdorf
Pendenzen Gemeinde Schattdorf	<ul style="list-style-type: none">• Einzonung Gewerbegebiet Ried• Einzonung APH Rüttigarten (Rütenen)• Arrondierungen Haldi• Arrondierung Bärenmatt

1.3 Planbeständigkeit

Nutzungspläne sowie deren Anpassungen werden gemäss Art. 26 RPG durch die zuständige kantonale Behörde geprüft und genehmigt. Durch die Genehmigung werden die Nutzungspläne verbindlich. Für Nutzungspläne gilt die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG. Nutzungspläne sind grundeigentümerverbindlich. Haben sich die Verhältnisse und Rahmenbedingungen erheblich verändert, können die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Arbeitsplatzgebiet Schattdorf erfolgt in mehreren Etappen. Das Entwicklungskonzept dient dabei als Gesamtschau über die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsperspektive des Arbeitsplatzgebietes. Treiber der planungsrechtlichen Umsetzung mittels Teilrevision der Nutzungsplanung sind die Fest- bzw. Umsetzung übergeordneter Planungen (externe Treiber) sowie die Nutzung von Opportunitäten innerhalb des Arbeitsplatzgebietes (interne Treiber).

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation

Die Themen dieser Teilrevision der Nutzungsplanung wurden in Zusammenarbeit mit der kommunalen Verwaltung sowie den zuständigen kantonalen Ämtern erarbeitet. Parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung laufen weiterhin die nötigen Abklärungen für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf.

Person	Funktion
Daniel Münch	Geschäftsführer Gemeinde Schattdorf
André Stadler	Leiter Bauraum und Infrastruktur Gemeinde Schattdorf
Marco Achermann	Kantonsplaner, Amt für Raumentwicklung, Kanton Uri
Ivan Burch	Vertreter Amt für Raumentwicklung, Kanton Uri
Roland Wüthrich	Amt für Forst und Jagd, Kanton Uri
Martin Imholz	AM-Plan GmbH, Ortsplaner
Nora Freitag	AM-Plan GmbH, Fachspezialistin Raumplanung (bis Mai 2024)
Elio Wildisen	AM-Plan GmbH, Fachspezialist Raumplanung (ab Juli 2024)

2.2 Terminplan

Die Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

Arbeitsschritt	Termin
Zusammenstellung Grundlagen Nutzungsplanung	September bis Dezember 2023
Entwurf Teilrevision «Arbeitsplatzgebiet»	Januar 2023 bis Mai 2024
Kantonale Vorprüfung	Juni bis Juli 2024
Bereinigung aufgrund kantonalen Vorprüfung	August bis September 2024
Öffentliche Auflage	11. Oktober bis 11. November 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	25. November 2024
Genehmigung Regierungsrat	Im Anschluss

2.3 Kantonale Vorprüfung

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung getätigt:

- Erwähnung Flächenbilanz RUAG-Areal Schattdorf (Kapitel 4.2);
- Umsetzung Störfallvorsorge bei der Einzonung APH Rüttigarten (Kapitel 4.4);
- Neue Sondernutzungszone Gartenbau im Gebiet Ried anstelle der Erweiterung der bestehenden Gewerbezone Gartenbau mit einer überlagernden Zone zwecks Nutzungseinschränkung (Kapitel 4.5 und 5.1);
- Diverse Abklärungen und Ergänzungen zur Mehrwertabgabe (Kapitel 4.5 und 4.6);
- Redaktionelle Bereinigungen im vorliegenden Bericht und der BZO;
- Datenbereinigungen der statischen Waldgrenzen (Kapitel 4.9).

2.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 11. Oktober bis 11. November 2024 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung Schattdorf ein. Gegen das Rodungsgesuch gingen zwei Einsprachen ein. Das Rodungsverfahren verläuft losgelöst vom Verfahren der Nutzungsplanung und wird durch die Sicherheitsdirektion und das Amt für Forst und Jagd behandelt. Auf das Nutzungsplanungsverfahren haben die beiden Einsprachen somit keinen Einfluss. Die Rodungsbewilligung ist jedoch gemeinsam mit der genehmigten Nutzungsplanung Voraussetzung für die Genehmigung der Teilrevision durch den Regierungsrat.

2.5 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung fand am 25. November 2024 in der Aula Gräwimatt statt. Die Versammlung genehmigte die Teilrevision der Nutzungsplanung bei einer Enthaltung. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung gingen während der Beschwerdefrist keine Beschwerden ein. Somit ist der Beschluss rechtsgültig.

3 Planungsgrundlagen

3.1 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 Baulandnutzung sowie die Siedlungsentwicklung nach innen.

Konzepte und Sachpläne des Bundes

Mit den Konzepten und Sachplänen gemäss Art. 13 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) erarbeitet der Bund Grundlagen, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone abzugleichen.

3.2 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 dazugehörenden 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. Im Jahr 2018 gab es eine erste Richtplananpassung im Zusammenhang mit dem ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf. Die Vorgaben werden im Rahmen dieser Nutzungsplanung umgesetzt.

3.3 Stufe Gemeinde

Siedlungsleitbild Gemeinde Schattdorf

Im Mai 2016 hat der Gemeinderat das Siedlungsleitbild der Gemeinde Schattdorf verabschiedet. Das Leitbild zeigt die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde auf und ist für die kommunalen Behörden verbindlich.

Entwicklungskonzept ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf

Das Entwicklungskonzept konkretisiert die Planung für den im kantonalen Richtplan bezeichneten Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeitsplatzgebiet Schattdorf. Mit den raum- und verkehrspolitischen Grundsätzen soll eine koordinierte Entwicklung gewährleistet werden. Das Konzept benennt Planungsabsichten sowie Massnahmen in Bezug auf die zukünftigen Nutzungen und Erschliessung.

Rechtskräftige Nutzungsplanung

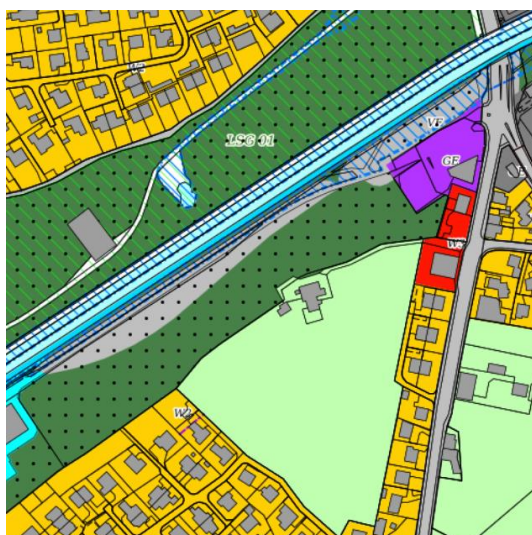
Mit dem Regierungsratsbeschluss (RRB 2022-631) vom 27. September 2022 hat der Regierungsrat die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Schattdorf genehmigt. Die Nutzungsplanung besteht aus der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie dem Nutzungsplan.

4 Änderungen Nutzungsplanung

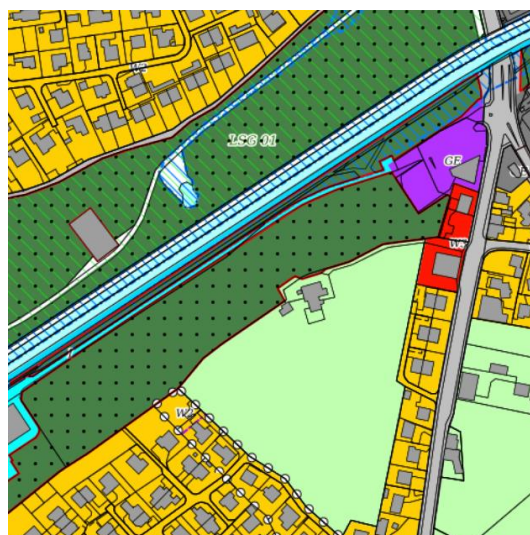
4.1 West-Ost-Strassenverbindung Altdorf Süd (WOV)

Grundlage	Kantonaler Richtplan Waldentwicklungsplanung Waldareal und Arbeitszone Schächenswald (ARE, 2017)
Rechtsgültige Zone	Industriezone (I) / Wald (W)
Neue Zone	Wald (W) / Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone (VFaB) / Verkehrsfläche innerhalb Bauzone (VF)
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



Erläuterung / Interessenabwägung

Die Planungsmassnahme bezweckt die Übernahme des Bauprojektes der West-Ost-Verbindung in die kommunale Nutzungsplanung.

Rodungsverfahren

Rodungen sind gemäss Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0, WaG) grundsätzlich verboten. In Ausnahmefällen kann eine Bewilligung (in Form einer Rodungsbewilligung) erteilt werden. Auf jeden Fall sind die Waldflächen in derselben Gegend zu kompensieren.

Das Rodungsverfahren mit den entsprechenden Aufforstungsflächen wurden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zum Bauprojekt abschliessend geregelt.

4.2 Weiterentwicklung RUAG-Areal Schattdorf

Grundlage	Kantonaler Richtplan Waldentwicklungsplanung Waldareal und Arbeitszone Schächenwald (ARE 2017) Entwicklungskonzept ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf
Rechtsgültige Zone	Industriezone (I) / Wald (W)
Neue Zone	Wald (W) / Industriezone (I)
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



Erläuterung / Interessenabwägung

Auf Basis der Entwicklungsplanung Waldareal und Arbeitszone Schächenwald (ARE, 2017), des kantonalen Richtplans (Abstimmungsanweisung 4.3-4) und unter Berücksichtigung der West-Ost-Verbindung sichert die Planungsmassnahme eine mittel- bis langfristige Neuordnung der Industriezone und des Waldes sowie eine Nutzungsentflechtung bzw. Umstrukturierung des bestehenden Industriegebietes Schächenwald. Bis auf weiteres ist in der Industriezone im Bereich RUAG Mitte die Weiterführung der bestehenden Nutzung (Explosivstoffverarbeitung) vorgesehen.

Die zukünftigen Waldflächen bilden ein zusammenhängendes Waldgebiet im RUAG-Areal und sichern die ökologische Vernetzung im Urner Talboden zwischen der Schächenmündung im Westen und den Landwirtschaftsflächen im Osten (Gemeinden Schattdorf und Bürglen). Daraus resultiert langfristig eine ökologische Aufwertung des Waldareals. Zudem bilden die Waldflächen einen Trenngürtel zwischen dem in sich geschlossenen Industriegebiet

Schächenwald und den dem Siedlungsgebiet zugewandten Flächen.

Die Sicherung des Waldareals wird mit zwei überlagernden Zonen und entsprechendem Eintrag in die BZO sichergestellt. Siehe Kapitel 5.2.

Überlagerte Zone Waldaufforstung (Ersatzaufforstungsflächen)

Mit der Nutzungsplanungsänderung werden diese Flächen von der Industriezone ausgezont und der Grundnutzung Wald zugewiesen. Bestehende Bauten in diesen Flächen sind gemäss Bestimmungen des Bundesrechts im Bestand geschützt. Die Flächen stehen für den flächengleichen Ersatz beanspruchter Waldflächen in der überlagerten Zone Waldbeanspruchung zur Verfügung.

Überlagerte Zone Waldbeanspruchung (Rodungsflächen)

Mit der Nutzungsplanungsänderung werden diese Flächen von der Grundnutzung Wald zu einer Industriezone eingezont. Diese Waldflächen sind mit der Überbauung und Nutzung in der überlagerten Zone Waldaufforstung flächengleich zu kompensieren.

Flächenbilanz

Rodungsfläche	Fläche Ersatzaufforstung
19'557 m ²	19'557 m ²

Statische Waldgrenzen Mit der Weiterentwicklung werden gleichzeitig die statischen Waldgrenzen angepasst.

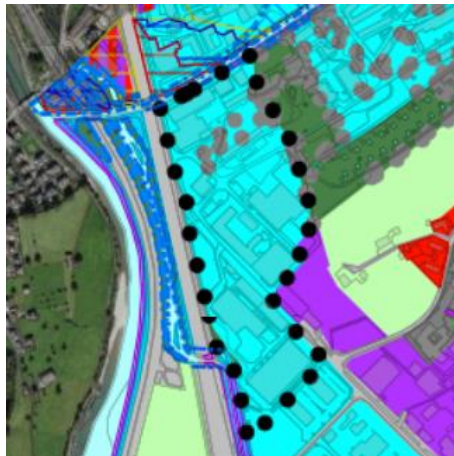
Rodungsverfahren Rodungen sind gemäss Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0, WaG) grundsätzlich verboten. In Ausnahmefällen kann eine Bewilligung (in Form einer Rodungsbewilligung) erteilt werden. Auf jeden Fall sind die Waldflächen in derselben Gegend zu kompensieren.

Ein Rodungsverfahren mit Rodungsflächen und entsprechenden Ersatzaufforstungsflächen läuft parallel zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.

4.3 Gebiet mit Quartierplanpflicht (QP-Pflicht) RUAG West

Grundlage	Kantonaler Richtplan Waldentwicklungsplanung Waldareal und Arbeitszone Schächenswald (ARE, 2017) Entwicklungskonzept ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf
Rechtsgültige Zone	Industriezone (I) / Wald (W) ohne QP-Pflicht
Neue Zone	Überlagerung QP-Pflicht
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



Erläuterung / Interessenabwägung

Auf Basis der Entwicklungsplanung Waldareal, Arbeitszone Schächenswald (ARE, 2017) und des kantonalen Richtplans sichert die Planungsmassnahme die Umsetzung des Richtplaninhalts im Sinne eines Gesamtkonzepts und gewährleistet damit die ökologische Vernetzung zwischen den Gebieten RUAG Mitte und RUAG West.

Im Rahmen des QP sind gewisse Mindestinhalte erforderlich. Die Sicherung der Erschliessungskorridore muss gewährleistet sein, der Umgang mit der Bahnerschliessung (Erschliessung mit Anschlussgleisen) ist geklärt und die Vernetzungsachsen für eine ökologische Vernetzung der Gebiete RUAG Mitte, RUAG West und Stille Reuss sind festgelegt. Hierbei sind im Areal RUAG West drei bis fünf Vernetzungsachsen (Bestockungen, Ökoflächen oder aquatische Gerinne) vorzusehen und zu sichern, welche vom Waldgürtel zwischen RUAG Mitte und RUAG West in Richtung Westen gegen die Stille Reuss führen. Es sind dafür z.B. Bestockungen beidseitig des Schächens, im Bereich Parkplatz/Gleisanlage, auf Restflächen in Nähe der Stillen Reuss sowie entlang der Zufahrt zum Areal RUAG Mitte zu planen.

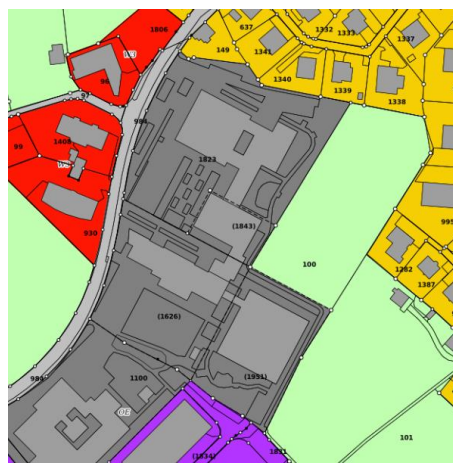
4.4 Einzonung Alters und Pflegeheim Rüttigarten

Grundlage	Kantonaler Richtplan Siedlungsleitbild Schattdorf Entwicklungskonzept ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf
Rechtsgültige Zone	Landwirtschaftszone (L)
Neue Zone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) Nutzungsvorbehalt Immissionsschutz (Nvl)
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



Erläuterung / Interessenabwägung

Das Alters- und Pflegeheim (APH) Rüttigarten verzeichnet eine sehr gute Auslastung mit ständiger Warteliste. Aufgrund der alternden Bevölkerung und damit der demografischen Entwicklung, ist die Gemeinde in der Pflicht, Lösungen für die Betreuung und Pflege von älteren Personen in Schattdorf auszuarbeiten und umzusetzen. Diesbezüglich hat der Gemeinderat zusammen mit dem Verwaltungsrat des APH Rüttigarten im Frühjahr 2023 die strategischen Weichen zur Weiterentwicklung des Projektes «Betreutes Wohnen» gestellt. Es ist dabei wichtig, dass die Räumlichkeiten des betreuten Wohnens in Gehdistanz zum bestehenden Altersheim liegen müssen. Daher wird für den Erweiterungsbau eine Landfläche direkt neben dem APH Rüttigarten benötigt (Parzelle Nr. 100). Die geplante Erweiterung beinhaltet hochwertige Aussenräume, damit attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte entstehen können.

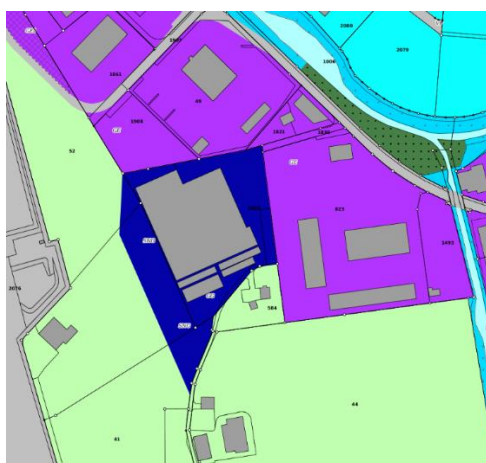
Auf Basis des Kantonalen Richtplans und des Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal 4. Generation besteht auf den bestehenden Flächen kein weiteres Verdichtungspotenzial für das Arbeitsplatzgebiet, da diese Flächen für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims vorgesehen sind.

	<p>Die Planungsmassnahme stärkt das Gebiet Rüteneu (Alters- und Pflegeheim, Behindertenbetriebe und Spitex Uri) als Zentrum für Gesundheits- und Sozialinstitutionen.</p>
Koordination Störfallvorsorge	<p>Für die Bauzonen, welche sich bezüglich Störfallvorsorge im Konsultationsperimeter des RUAG-Areals befinden, liegt eine aktuelle Risikobeurteilung vor. Die neu eingezonte Fläche liegt ebenfalls im Konsultationsperimeter und erfordert somit eine punktuelle Anpassung dieser Risikobeurteilung. Die Abklärungen bezüglich Störfallvorsorge sollen mit der Erarbeitung des konkreten Bauprojekts erfolgen.</p> <p>Deshalb wird die neu eingezonte Zone für öffentliche Zwecke mit der Zone Nutzungsvorbehalt Immissionsschutz Störfallvorsorge (BZO Art. 33c) überlagert. Diese Überlagerung stellt sicher, dass ein Bauprojekt über die nötigen Schutzmassnahmen für den Störfall verfügt. Dabei ist der Störfallbetrieb (RUAG Real Estate AG) und das Amt für Umwelt beizuziehen.</p>
Bauverpflichtung	<p>Gemäss Art. 45a müssen der Bauzone zugewiesene Grundstücke, innert einer Frist von zwölf Jahren, ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Nutzungsplanung überbaut werden. Die Gemeinde kann, mittels Vertrags mit der Grundeigentümerschaft, abweichende Bestimmungen festlegen.</p>
Mehrwertabgabe	<p>Gemäss Artikel 45f PBG sind öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen, sofern die Massnahme der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient.</p> <p>Die Planungsmassnahme dient der Erweiterung des APH Rüttigarten. Das Gebiet bildet mit dem Altersheim Rüteneu, den Behindertenbetrieben und der Spitex Uri ein wichtiges Zentrum für Gesundheits- und Sozialinstitutionen im Urner Talboden und dient damit unmittelbar einem öffentlichen Interesse. Daher wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 45f PBG anfallen.</p>

4.5 Einzonung Gebiet Ried

Grundlage	Antrag Betriebserweiterung Gärtnerei Bürgin AG
Rechtsgültige Zone	Landwirtschaftszone (L)
Neue Zone	Sondernutzungszone Gartenbau (SNG)
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



Erläuterung / Interessenabwägung

Die Gärtnerei Bürgin kann die bestehende Anbaufläche (Parzelle 1908) ab 2025 nicht mehr nutzen, da die Grundeigentümerin die Liegenschaft für ihre eigenen Zwecke benötigt. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs bedingt eine unmittelbare Koppelung von Produktion und Verkauf und somit eine Umlagerung der bestehenden Anbauflächen (Parzelle 1908) angrenzend an den bestehenden Betrieb. Aufgrund der Distanz von Produktion und Verkauf (Logistik, Infrastruktur, Pflanzenpflege) ist es nicht möglich, die bestehenden Bauzonenreserven innerhalb des Arbeitsplatzgebietes zu nutzen. Daher ist eine Neueinzonung angrenzend an den bestehenden Betrieb notwendig.

Da die vorgesehene Nutzung als Anbau- bzw. Aufzuchtfläche als bodenunabhängig gilt, kann die Zonenkonformität nur durch eine Einzonung in eine Bauzone erreicht werden.

Neue Sondernutzungszone Gartenbau

Die neu eingezonte Fläche ist als reine Anbau- bzw. Aufzuchtfläche vorgesehen. Deshalb soll eine neue Sondernutzungszone Gartenbau geschaffen werden. Diese schliesst Bauten und Anlagen wie beispielsweise Gewächshäuser oder für den Verkauf von gartenbaulichen Produkten aus. Damit ist die Nutzung der Fläche ausschliesslich für die Pflanzenaufzucht vorgesehen.

Bauverpflichtung

Gemäss Art. 45a müssen der Bauzone zugewiesene Grundstücke, innert einer Frist von zwölf Jahren, ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Nutzungsplanung überbaut werden. Da die Einzonung

lediglich der bodenabhängigen Pflanzenaufzucht dient und aufgrund der Nutzungseinschränkung keine Bauten zulässig sind, kann das öffentliche Interesse gemäss Art. 45a Abs. 2 nicht geltend gemacht werden.

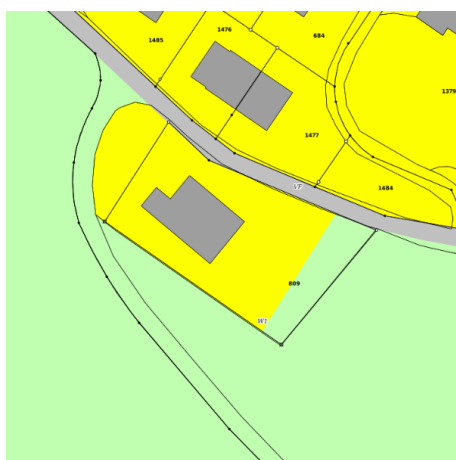
Mehrwertabgabe

Eine Neueinzonung untersteht grundsätzlich der Mehrwertabgabepflicht gemäss PBG Art. 45d. Die vorgesehene Nutzung (Pflanzenaufzucht) schafft jedoch keinen Mehrwert gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Nach Rücksprache mit dem zuständigen kantonalen Amt entfällt die Mehrwertabgabe in diesem Fall.

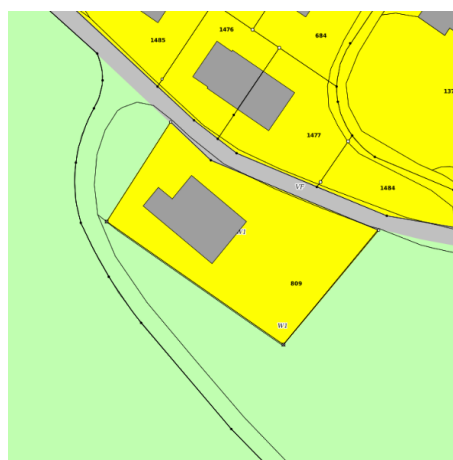
4.6 Arrondierung L809.12313 / L514.1213 Haldi

Grundlage	Antrag Landabtausch infolge Bautätigkeit
Rechtsgültige Zone	Landwirtschaft (L) / Wohnzone W1 (W1)
Neue Zone	Landwirtschaft (L) / Wohnzone W1 (W1)
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



**Erläuterung /
Interessenabwägung**

Aufgrund eines Baugesuchs sollen mit einer Bauzonenumlagerung die Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle 809 verbessert werden. Durch den flächengleichen Abtausch der Wohnzone W1 mit der Landwirtschaftszone resultiert eine optimal an den Fahrweg arron-dierte Wohnzone.

Bauverpflichtung

Gemäss Art. 45a müssen der Bauzone zugewiesene Grundstücke, innert einer Frist von zwölf Jahren, ab dem Zeitpunkt des Inkraft-tretens der Nutzungsplanung überbaut werden. Die Gemeinde kann, mittels Vertrags mit der Grundeigentümerschaft, abwei-chende Bestimmungen festlegen.

Mehrwertabgabe

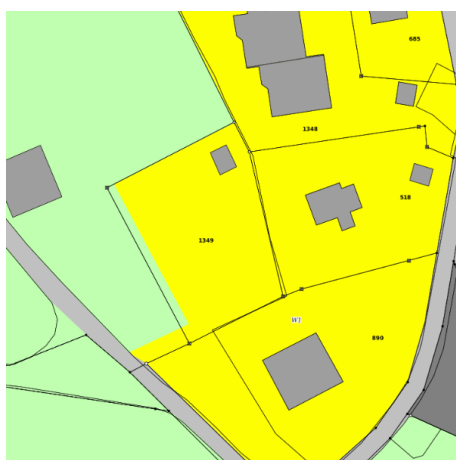
Die geplante Einzonung verbessert die Nutzungsmöglichkeiten und würde deshalb der Mehrwertabgabepflicht gemäss PBG Art. 45d unterliegen. Doch aufgrund der flächengleichen Kompensation der Ein- und Rückzonung wird keine Mehrwertabgabe fällig. Eine flä-chengleiche Kompensation ist dann erfüllt, wenn die ausgezonte Fläche rekultiviert und zukünftig die Parzellengrenze angepasst wird.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Nutzungsplanung durch das ARE festgestellt und bei Bebauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

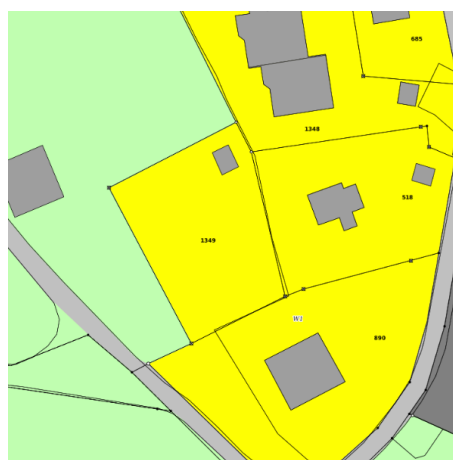
4.7 Arrondierung L1349.1213 / L517.1213 Haldi

Grundlage	Antrag Landabtausch infolge Bautätigkeit
Rechtsgültige Zone	Landwirtschaft (L) / Wohnzone W1 (W1)
Neue Zone	Landwirtschaft (L) / Wohnzone W1 (W1)
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



**Erläuterung /
Interessenabwägung**

Aufgrund einer Zufahrtsregelung soll mit einer Bauzonenumlagerung die Nutzungsmöglichkeiten und Erschliessung der Parzelle 1349 verbessert und gesichert werden.

Bauverpflichtung

Gemäss Art. 45a müssen der Bauzone zugewiesene Grundstücke, innert einer Frist von zwölf Jahren, ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Nutzungsplanung überbaut werden. Die Gemeinde kann, mittels Vertrags mit der Grundeigentümerschaft, abweichende Bestimmungen festlegen.

Mehrwertabgabe

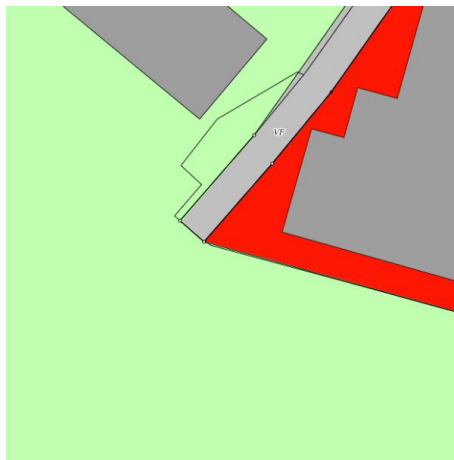
Die geplante Einzonung verbessert die Nutzungsmöglichkeiten, ist aber kleiner als 50m² und unterliegt deshalb nicht der Mehrwertabgabepflicht gemäss PBG Art. 45d.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Nutzungsplanung durch das ARE festgestellt und bei Bebauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig

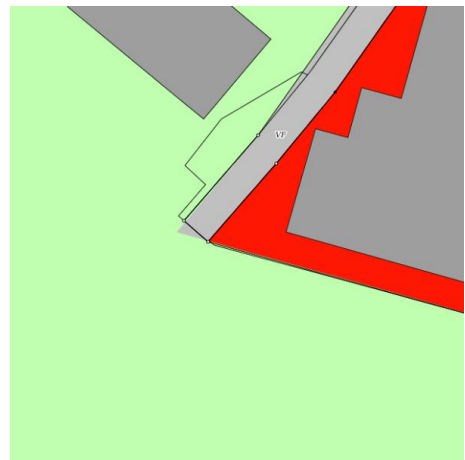
4.8 Arrondierung Bärenmatt

Grundlage	Nachführung Liegenschaftsgrenzen
Rechtsgültige Zone	Verkehrsfläche innerhalb Bauzone (VF)
Neue Zone	Landwirtschaftszone (L)
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Zustand NEU



Zustand ALT



Erläuterung / Interessenabwägung	Die Grundnutzung wird aufgrund einer Arrondierung der Liegenschaftsgrenze geringfügig angepasst.
---	--

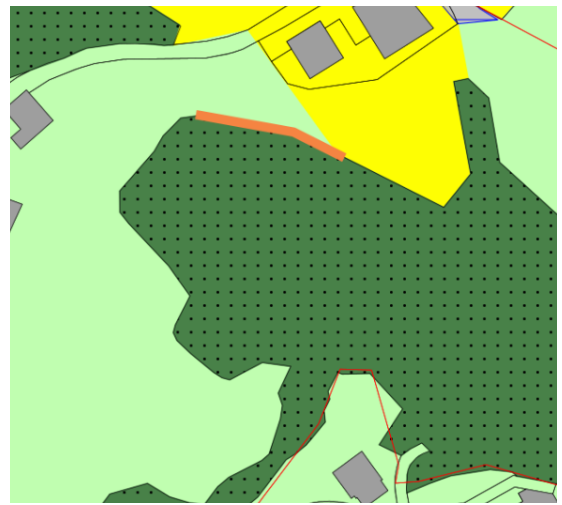
4.9 Anpassung statische Waldgrenzen

Grundlage	Anpassung Objekttyp statische Waldgrenzen
Rechtsgültiger Zustand	Waldgrenze innerhalb Bauzone
Neuer Zustand	Waldgrenze ausserhalb Bauzone
Fläche	Siehe digitale Daten auf www.oereb.ur.ch

Beispiel 1



Beispiel 2



**Erläuterung /
Interessenabwägung**

Im Zuge einer Bereinigung des Datenmodells werden bei einigen statischen Waldgrenzen die Sachdaten angepasst. Auf die Geometrie und Wirkung der Waldgrenzen hat diese Änderung keine Auswirkungen.

5 Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Änderungen zur Bau- und Zonenordnung werden direkt in die bestehende Bau- und Zonenordnung integriert bzw. dokumentiert und betreffen hauptsächlich die Zonen innerhalb des Entwicklungskonzeptes ESP Arbeitsplatzgebiet Schattdorf. Folgende Anpassungen wurden in der Bau- und Zonenordnung vorgenommen (siehe Tabelle 1). Der genaue Wortlaut der neuen Artikel kann dem Entwurf der Bau- und Zonenordnung (eBZO) entnommen werden.

Tabelle 1 Anpassung Bau- und Zonenreglement

Artikel	Bezeichnung	Bemerkung
16a	Sondernutzungszone Gartenbau	Neuer Artikel aufgrund Einzonung Gärtnerei Bürgin
33a	Überlagernde Zone Waldaufforstung	Neuer Artikel aufgrund Weiterentwicklung RUAG-Areal
33b	Überlagernde Zone Waldbeanspruchung	Neuer Artikel aufgrund Weiterentwicklung RUAG-Areal

5.1 Neuer Artikel 16a Sondernutzungszone Gartenbau

Die neue Sondernutzungszone Gartenbau schränkt die Gewerbezone Gartenbau in ihrer Nutzung ein. In der Gewerbezone Gartenbau wird die Nutzung auf den Gärtnereibetrieb eingeschränkt. Auf der neu eingezonten Fläche sind im Vergleich zur Gewerbezone Gartenbau Hochbauten und Anlagen, die dem Verkauf von gartenbaulichen Produkten dienen, nicht zulässig. Mit dieser Massnahme wird sichergestellt, dass nur eine Nutzung mit Pflanzenaufzucht zulässig ist und keine weiteren Nutzungen auf der neu eingezonten Fläche möglich sind.

5.2 Neue Artikel 33a Waldaufforstung und 33b Waldbeanspruchung im Gebiet RUAG

Die Nutzungsplanung bildet auf Basis der Entwicklungsplanung Waldareal und Arbeitszone Schächenwald den Endzustand der Weiterentwicklung auf dem Areal RUAG Mitte ab. Die Waldbeanspruchung und Waldaufforstung werden laufend mit der Entwicklung des Areals und damit zusammenhängenden Bauprojekten koordiniert und umgesetzt. Um den Vollzug der Rodungsbewilligung sicherzustellen, werden die überlagernden Zonen Waldaufforstung und Waldbeanspruchung neu eingeführt. Diese sichern einerseits die Zielflächen für die Ersatzaufforstungen und andererseits den Umgang mit den noch bestehenden Waldflächen. Zusammenfassend ermöglichen und sichern die beiden Artikel eine etappenweise sowie flächen- und zeitgleiche Entwicklung der Waldflächen im Areal RUAG Mitte.

6 Koordination mit weiteren Planverfahren

Die Genehmigung der Nutzungsplanung setzt eine Rodungsbewilligung voraus. Die Erteilung der Rodungsbewilligung erfolgt koordiniert mit der Genehmigung des Nutzungsplans.

-- Ende des Dokuments --