KANTON URI

GEMEINDE UNTERSCHÄCHEN

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG 2017

Siedlungsleitbild
Revision der Nutzungsplanung
Anpassung der Bau-und Zonenordnung an das PBG

Planungsbericht

Mai 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorbemerkungen	**2**
A. Rahmenbedingungen	**3**
B. Einleitung und Information zum Siedlungsleibild	**6**
1. Ausgangslage	6
2. Aktualisierung des kommunalen Siedlungsleitbilds	7
C. Informationen zu Schutzzonen und Schutzobjekten	**9**
1. Allgemeines zu den Schutzzonen, Art.19 BZO	9
2. Lokale und übergeordnete Naturschutzzonen, Art. 20 BZO	10
3. Lokale und übergeordnete Landschaftsschutzzonen, Art. 21 BZO	10
4. Übergeordnete Ortsbildschutzzonen und historische Verkehrswege, Art.22 BZO	10
5. Schutzwürdige lokale Einzelobjekte, Art.23 BZO	10
6. Gewässerraumzonen, Art.26 BZO	11
7. Grundwasserschutzzonen (übergeordnet)	13
8. Gefahrenzonen, Art.25 BZO	13
D. Erläuterung zu den Revisionsthemen im Nutzungsplan	**14**
1. Allgemeines	14
2. Auflistung der Bauzonenänderungen	15
E. Richtplan der Erschliessung	**16**
1. Allgemeines	16
2. Richtplan der Erschliessung, Verkehr, Ver-/Entsorgung	16
F. Aktualisierung der Bau- und Zonenordnung	**16**
G. Planungsablauf	**17**
Aktenverzeichnis	**18**

Vorbemerkungen

An der Abstimmung vom 13. Juni 2010 hat das Volk des Kantons Uri das neue **Planungs- und Baugesetz (PBG)** beschlossen. Die Inkraftsetzung durch die Regierung wurde auf den 1. Januar 2012 festgelegt.
Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Unterschächen (letzte Revision 1998) wie auch die Nutzungspläne müssen innert 5 Jahren dem übergeordneten Gesetz angepasst werden.
Bei der vorliegenden Revision werden in den Nutzungsplänen (ehemals Zonenpläne) und in der Bau- und Zonenordnung alle Benennungen und Zonenzuordnungen der vorgegebenen Definition / Schreibweise des PBG angepasst, namentlich:

Bauzonen, bisher:	**neue Benennung (Abkürzung)**
Dorferhaltungszone D	Kernzone (K)
Dorferweiterungszone D1,D2	Wohnzone Dorf (WD1, WD2)
Wohnzonen W2, W3	Wohnzone (W2, W3)
Gemischte Zonen WG2,WG3	Wohn- und Gewerbezone (WG2, WG3)
Gewerbezone G	Gewerbezone (GE)
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen ÖBA	Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen (OE)
Freihaltezone F	Freihaltezone (FZ)
Zone für Verkehrsanlagen	Verkehrsflächen (VF)
Nichtbauzonen, bisher:	
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone (LZ)
Übriges Gemeindegebiet UeG	Reservezone (RZ)
Weitere Zonen, bisher:	
Schutzzonen:	
Kommunale Naturschutzzone	Lokale Naturschutzzone (NZl)
Kommunale Landschaftsschutzzone	Lokale Landschaftsschutzzone (LZl)
Ortsbildschutzzone	Übergeordn. Ortsbildschutzzone (OBZü)
Kommunale Schutzobjekte:	
Naturobjekte NO	Lokale Naturobjekte (NOl)
Kulturobjekte KO	Lokale Kulturobjekte (KE)
Historische Verkehrswege (HV)	Historische Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung (KG)
Übrige:	
Zone zur Materialgewinnung MG und Materialablagerung MA	Deponiezone, Abbauzone (DAZ)
Gefahrenzonen GF1, GF2	Gefahrenzone (GZ1, GZ2, GZ3)
	Weitere Zonen, neu:
	Gewässerraumzone (GWRZ)
	Grundwasserschutzzone (GW)
	Archäologische Zone (AR)
	Zone für Sport und Freizeitanlagen (SF)

Zum verbindlichen Inhalt der Nutzungspläne Unterschächen gehören alle vorgenannten Zonen, wobei diese entweder der „Grundnutzung" (im Nutzungsplan flächig bemalt), oder durch Schraffuren gekennzeichnet die Grundnutzung überlagern und so als „Überlagernde Nutzungen" gelten.
Der Nutzungsplan enthält zudem mehrere der vorgenannten Zonen, die als übergeordnet bezeichnet werden (Zonen und Objekte von regionaler oder nationaler Bedeutung z.B. NZü, LZü, NOü), die als „Orientierender Planinhalt" zur Kenntnisnahme und Beachtung eingetragen sind. Die detaillierte Auflistung aller Schutzzonen und Schutzobjekten mit der aktuellen Zuordnung der Bedeutung (lokal, regional, national) ist im Anhang zur BZO ersichtlich.

A. Rahmenbedingungen

Raumplanung, ein Wort das periodisch auf den Traktandenlisten von Gemeinderat und Gemeindeversammlung auftaucht und im Zusammenhang mit der jeweiligen Revision

einiges an Erläuterungen bedarf, umso mehr als immer wieder junge Stimmberechtigte zur Mitbestimmung aufgefordert werden.

Die Grundlagen dazu sind in den übergeordneten Gesetzgebungen und zugehörigen Verordnungen von Bund und Kanton beschlossen:

- **Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)**
- **Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)**

Zur Rechtsetzung der vorgegebenen Pflichten und Verfahren auf Gemeindeebene hat die Einwohnergemeindeversammlung (EGV) **erstmals am 7. Mai 1977 eine Bau- und Zonenordnung (BZO)** beschlossen und diese wurde am 3. Juni 1977 von der Regierung in Kraft gesetzt. Den zugehörigen **Zonenplan hat die EGV am 3. Juni 1978** beschlossen und die Regierung am 9. Oktober 1978 in Kraft gesetzt.
Weitere Revisionen der EGV:

- Einzonung Lunzihofstatt 5. Dezember 1981,
- Zonenplan erstmals auf aktuellen Grundbuchplan übertragen und Änderungen in der Ribi 12. März 1988,
- Umzonung Mätteli 4. Mai 1991
- Gesamtrevision 14. März 1998
- Teilrevisionen: oberer Bonacher, Bielen, Matte 9. November 2002
- Teilrevisionen: Stüssihofstatt, Ribistutz 3. November 2011
- Teilrevision: Hotel Brunnital 5. März 2014

Die Verfahrenseinleitung zur aktuellen Gesamtrevision wurde von der EGV am 2. Mai 2013 beschlossen und das Revisionspaket sollte 2017 verabschiedet werden. Damit kann auch die zeitliche Vorgabe des PBG eingehalten werden.
Auch ohne diese Vorgabe sollten raumplanerische Erlasse (Nutzungsplan und Bauordnung) spätestens nach 15 Jahren überprüft und nötigenfalls ergänzt und angepasst werden. Im Rahmen der Überarbeitung ist die Bevölkerung jeweils frühzeitig über Ziele und Planungsabsichten zu informieren und in geeigneter Weise zur Mitwirkung und zur Wunschäusserung aufzufordern.
Überprüfungen können und sollten problembezogen auch kurzfristiger gemacht werden, damit Entwicklungen auf Gemeindeebene rechtzeitig erkannt und allenfalls im Sinne von Teilrevisionen eingeleitet und beschlossen werden. Dabei sind immer wieder die aktuellsten übergeordneten Gesetzgebungen von Bund und Kanton zu beachten und allenfalls in der Revision zu berücksichtigen.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 2014) bestimmt in:

Art. 15, Bauzonen

1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
2 Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
3 Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
4 Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich:
a) für die Überbauung eignet;
b) es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;

c) Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
d) seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
e) damit die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden.

Bisher wurde das benötigte Bauland jeweils rückblickend auf die bauliche Entwicklung der vergangenen 15 Jahre berechnet und auf dem beiliegenden Überbauungsstand dokumentiert.

Eine weitere Einschränkung in der lagemässigen Festlegung und Nutzung von Bauzonen definiert die mit Regierungsbeschluss RRB 699 vom 4. Dezember 2001 verfügte Richtlinie zur Ausarbeitung von Gefahrenkarten und Gefahrenzonenplänen.
Die bisher in den Nutzungsplänen eingetragenen schematischen Gefahrenzonen entsprechen bezüglich Umfang der Gefahrenprozesse nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und sind zu überarbeiten. Im Auftrag der Sicherheitsdirektion haben Experten die Gefährdungen durch Lawinen, Hochwasser, Steinschlag, Murgang und Rutschungen in einer Gefahrenkarte erfasst. Der Bearbeitungsperimeter der Gefahrenkarte umfasst zurzeit nur die näheren Bauzonenbereiche von Ribi - Unterschächen - Bielen - Stutz - bis Urigen. Im nicht untersuchten übrigen Gemeindegebiet wird zukünftig die Gefährdung und allfällige Massnahmen je nach Bedarf Fallweise von der kantonalen Fachstelle für Naturgefahren beurteilt.

Eine weitere Nutzungseinschränkung bewirkt Art. 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung. Gestützt darauf sind längs von Fliessgewässern Gewässerräume freizuhalten, die vorrangig dem Schutz von Hochwasser dienen. Seit dem 1. Januar 1999 sind die Kantone bzw. die Gemeinden daher verpflichtet, sogenannte Gewässerraumzonen im Nutzungsplanverfahren aufzunehmen. Die revidierte Wasserbauverordnung vom 1. Juli 2011 definiert neu insbesondere die Ausgangspunkte für die zu schützenden Uferbereiche (Gewässerraum).

Bei dieser Gesamtrevision sind insbesondere diese Themen zu bearbeiten:

- die neuen Gefahrenzonen und Auswirkungen auf die Bauzonen gestützt auf die Gefahrenkarten gemäss Gefahrenbeurteilung vom Januar 2012;
- die Festlegung der Gewässerräume längs den von der kantonalen Fachstelle festgelegten Gewässern und dies unterhalb der vorgegebenen Sömmerungsgebietsgrenze mit Ausnahme längs der beiden Schächen.
- Übernahme / Änderungen / Ergänzung der lokalen und übergeordneten Natur- und Landschaftsschutzgebiete und Naturobjekte gemäss Inventar der Abteilung für Natur-und Heimatschutz vom 21. Januar 2013. Das Inventar ist in den Revisionsakten beigefügt.
- Übernahme / Änderungen / Ergänzung der lokalen und übergeordneten Schutzgebiete für Bauten, Kulturobjekte und historische Verkehrswege gemäss Inventarliste mit Stand vom 3. Februar 2013. Das Inventar ist den Revisionsakten beigefügt.
- Übernahme der von der Regierung genehmigten Grundwasserschutzzonen. Orientierende Gewässerschutzbereiche, worin sich genutzte Quellaufstösse befinden und wofür später Grundwasserschutzzonen auszuscheiden sind, werden in den Plänen zurzeit nicht gekennzeichnet. Grund dafür ist die starke Opposition der betroffenen Grundeigentümer/Bewirtschafter gegen die vorsorglich grossflächige Ausscheidung und die Ungewissheit über spätere Nutzungseinschränkungen. Die notwendige Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone ist allerdings bekannt.

- Anpassung der Bau- und Zonenordnung an das kantonale PBG auf der Basis einer Musterbauordnung. Die Erarbeitung erfolgte gemeinsam mit Vertretern der Nachbargemeinde Spiringen und unter Beizug von Dr. Peter Huber als juristischen Berater und Bearbeiter der beiden BZO.

Zudem sind Richtpläne der Erschliessung (bisher behördenverbindlichen Ortspläne) mit Angaben zur Wasserversorgung, Kanalisation und Verkehrsanlagen als Beilage zum Siedlungsleitbild zu erarbeiten. Die Darstellung hat nach den Kriterien der Grob-erschliessung (Erstellung durch Gemeinde bzw. durch öffentlich-rechtliche Körper-schaften) und der Feinerschliessung (Erstellung durch Privatinteressent) zu erfolgen. Daraus wird später der Gemeinderat gestützt auf Art.68 PBG das Erschliessungs-programm für die Anlagen der Groberschliessung festlegen und veröffentlichen. Neben den vorgenannten behördlich angeordneten Revisionsaufgaben haben auch die Bewohner der Gemeinde das Recht, Wünsche anzumelden, die im laufenden Verfahren geprüft und wenn möglich integriert werden.

B. Einleitung und Informationen zum Siedlungsleitbild

1. Ausgangslage

Der kantonale Richtplan legt grossen Wert auf eine nachhaltige und flächeneffiziente Siedlungsentwicklung. Dazu gehört ein geeignetes Planungsinstrument, in welchem die Gemeinde ihre strategische Ausrichtung festlegt und an dem sie sich bei den nachfolgenden Planungen orientiert. Das neue Planungsinstrument heisst „kommunales Siedlungsleitbild". Es ersetzt die bisherigen Ortspläne und bildet die Grundlage für zukünftige Revisionen der Nutzungsplanung.

Der Bericht befasst sich mit der:

- **Position der Gemeinde**; Beurteilung aus kommunaler und regionaler Sicht.
- **Demographische Entwicklung und Wirtschaft;** Bevölkerung, Wirtschaft und Arbeitsplätze, Angebot und Nachfrage.
- **Räumliche Entwicklung;** Landschaft und Naturgefahren, Siedlung, Wohnen und öffentliche Zwecke, Arbeiten, Infrastruktur, Verkehr, Versorgung, Entsorgung, Ausstattung.
- **Siedlungsqualität und Nachhaltigkeit;** Siedlungsqualität, Soziales, Wirtschaft, Umwelt.

Die dem Bericht angehängten **Planbeilagen**:

- Situation mit Zielen und Massnahmen (Ergänzungen infolge Revision)
- Rückblick auf Bautätigkeit und Überbauungsstand (Ergänzungen)
- Richtplan der Erschliessung
- Richtplan der Ver-/Entsorgung

Das kommunale Siedlungsleitbild der Gemeinde Unterschächen wurde daher in einem ersten Schritt der umfassenden Nutzungsplanrevision vorgezogen und erstmals bereits durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft mit Bericht vom 11. September 2013. Eine zweite Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. Juni 2016, nachdem die Vorbehalte zum neuen Langlaufzentrum und den notwendigen Parkplätzen erledigt werden konnten.

Die Hinweise und Empfehlungen wurden jeweils vom Gemeinderat behandelt, ergänzt und bereinigt.
Am 30. Januar 2014 wurde das Siedlungsleitbild erstmals öffentlich vorgestellt und diskutiert. Anschliessend erfolgte die öffentliche Auflage und Publikation im Februar 2014. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit zur Mitwirkung und schriftlichen Stellungnahme.

2. Aktualisierung des kommunalen Siedlungsleitbilds

Im Ablauf der Nutzungsplanrevision insbesondere bei der Mitwirkung der Bevölkerung und gemäss Vorprüfung ergaben sich noch weitere Aktualisierungen, die sowohl im Bericht als auch auf den Planbeilagen kleinere Anpassungen erforderten.

- Im Gebiet Blackenhofstatt (Bonacher) wird das infolge anderweitiger Überbauung (Hotel Brunnital) aufgehobene Langlaufzentrum neu realisiert. Das bestehende Gebäude der Swisscom (Parz.19) wurde zum Betriebsgebäude umgebaut und auf dem benachbarten Grundstück der Gemeinde (Parz.22) wurden die zugehörigen Parkplätze angelegt. Somit wird der grösste Teil von Parz. 22 baulich genutzt und als überbaut eingetragen.
- Die Parzelle 19 (Gebäude) und die unten anstossende Neueinzonung auf Parzelle 18 werden der neuen Zone für Sport und Freizeitanlagen zugeordnet.
- Auf dem neu eingezonten Gebiet im Bereich Hotel Brunnital (Parz.79) wurde zwischenzeitlich der südliche Neubau bereits erstellt und im Plan als überbaut gekennzeichnet.
- Auf Parzelle 143 (am Stutz) wurde ein Neubau errichtet. Diese Fläche wird somit als überbaut eingetragen.
- Parzelle 174 (am Stutz) war bisher infolge Freihaltefläche längs einem Gewässer in der Überbaubarkeit stark eingeschränkt. Mit der neuen Strasse zur Lunzihofstatt wurde dieses Gewässer westlich an den Parzellenrand verlegt, sodass nun trotz Gewässerraumzone die Parzelle gut überbaut werden kann (Überbauungspriorität 1).
- Der Eigentümer von Parzelle 331 (Ribistutz) benötigt für den Eigenbedarf ein Garage/Remisen-Gebäude, das auf dieser schmalen Parzelle nicht realisiert werden kann. Mit Gesuch an die Gemeinde möchte er die Parzelle westwärts vergrössern und gleichzeitig auch die Zufahrt (Parz.334) verlegen. Der Gemeinderat unterstützt dieses Vorhaben. (Überbauungspriorität 1).
- Für die vorgezogene Bearbeitung des ersten Siedlungsleitbilds wurden längs Gewässern die ursprünglichen Freihaltezonen eingetragen, da Gewässerräume noch nicht erfasst waren. Die Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone hat verschiedentlich wesentlich mehr Flächen der Überbauung entzogen, so dass die abschliessende Flächen-Berechnung der bebauten und der unüberbauten Bauzonen korrigiert wird. Die Gewässerraumzone im Bauzonenbereich wird als Grundnutzung ausgeschieden und farblich hellblau gekennzeichnet.
- Der Eigentümer von Parzelle 1062 (Stüssihofstatt) hat ein Gesuch gestellt für eine Grenzbereinigung. Ein Teil des bestehenden Balkonvorplatzes liegt ausserhalb der Parzelle (Parz. 85 in der Landwirtschaftszone). Parzelle 1062 wird daher um 44 m^2 vergrössert und der Bauzone zugeordnet.
- Reservebaugebiete werden neu weder im Siedlungsleitbild noch in den Nutzungsplänen vorgesehen.

Flächenbilanz über die im Siedlungsleitbild / Siedlungsentwicklung enthaltenen Bauzonen und Erweiterungen. (Auszug aus dem bereinigten Siedlungsleitbild 2017).

Die berechneten Flächen umfassen nur die effektiv überbauten Parzellen bzw. Teilflächen ohne Verkehrsflächen, Gewässerräume und Freihaltebereiche.

Überbaute rechtskräftige Bauzonen

• Wohn-Gewerbe	37202 m²	
• Wohnen	32398 m²	
• Öffentliche Bauten und Anlagen	6466 m²	
Total der überbauten Bauzone	**76066 m²**	76066 m²

Baulandreserven Stand 2017 (ohne Parz.18 Zone ZSF)

• Wohn-Gewerbe	5970 m²	
• Wohnen	2999 m²	
Total der Baulandreserven	**8969 m²**	8969 m²

Total aller bisherigen rechtskräftigen Bauzonen **85035 m²**

Zusätzliche Einzonungen von Bauland (Revision 2017)

• Ribistutz Erweiterung Parz. 331	158 m²	
• im Gebiet Stüssihofstatt auf Parz.1062	44 m²	
• im Gebiet Bonacher für Sport- und Freizeitanlagen (Parz.18)	1163 m²	
Total der zusätzlichen Einzonungen	**1365 m²**	1365 m²

Total aller Bauzonen der Gesamtrevision 2017 **85237 m²**

Ohne Zone für Sport und Freizeitanlagen (Parz.18+19 1930 m2) ergibt sich eine noch nutzbare Baulandfläche von insgesamt **83307 m2**

Gliederung der Baulandreserven nach **Verfügbarkeit:**

• kurzfristig (1) Parz.154, ohne Parz.18 (SF)	3675 m²
• mittelfristig (2) Parz.22, 1049, 384, 1036, 73	3801 m2
• langfristig (3) Parz.912	521 m2
Total nicht überbautes Bauland	**7997 m2**

Fragliche Überbaubarkeit der Parz. 943 und 38 mit 572 m2

Auszonungen: Die Bauzone Brunni wurde infolge Überlagerung mit roter Gefahrenzone um 1122 m² reduziert.

Umzonung: Die überbaute Parz.19 (Betriebsgebäude Sport) wird von WG3 in Zone für Sport und Freizeitanlagen SF umgezont (767 m2).

Auswertung der baulichen Entwicklung in der Bauzone von 1998 - 2017

• 13 Neubauten auf bisher unüberbauten Parzellen, mittlere Parzellenfläche 557 m²	7249 m²
• 10 Neubauten als Ersatz bisher unbenutzter Wohnbauten, mittlere Parzellenfläche 407 m²	4067 m²
Total 23 Neubauten im Zeitraum von ca. 19 Jahren	**11316 m²**

Infolge Aufstockung (Verdichtung) wurden 3 neue Wohnungen geschaffen und zusätzlich wurden 4 Wohnsanierungen ausgeführt.

Gemäss Auswertung auf den beiliegenden Plänen zum Siedlungsleitbild wurden in den letzten 17 Jahren ca. 0.72 ha Bauland überbaut (13 Neubauten) und 10 ungenutzte Wohnbauten aktiviert. Daraus berechnet sich eine mittlere Parzellengrösse von ca. 492 m^2, die auf eine dichte Überbauung schliesst und nur wenig Potential für weitere Verdichtungen übrig lässt.

Durchschnittlich benötigt eine Person ca. 90 -100 m^2 überbaubare Parzellenfläche. Dementsprechend würde die zurzeit unüberbaute Bauzone noch für mindestens 80-90 Personen ausreichen.

C. Informationen zu Schutzzonen und Schutzobjekten

1. Allgemeines zu den Schutzzonen, Art.19ff BZO

- Gemäss Art.17 Abs.1 des RPG sind im Rahmen der Nutzungsplanung Schutzzonen auszuscheiden u.a. für Gewässer, für besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, für bedeutende Ortsbilder, für Natur- und Kulturdenkmäler sowie Lebensräume und für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.
- Art.16 Abs.1 des RPG verlangt, dass Landwirtschaftszonen nicht allein der Sicherung der Ernährungsbasis, sondern auch dem Landschaftsschutz und dem ökologischen Ausgleich zu dienen haben.
- Der Kanton und die Gemeinden haben bei der Erfüllung ihrer Aufgaben auf den Natur-und Heimatschutz Rücksicht zu nehmen (Art.3 des kantonalen Natur-und Heimatschutzgesetzes kNHG).
- Nach Art.17 des kNHG werden Schutzzonen und Schutzobjekte nach ihrer Bedeutung gegliedert und zwar in **nationale**, **regionale** und **lokale**. Nur lokale Schutzzonen und Objekte sind von der EGV zu beschliessen. Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung werden vom Kanton festgelegt und deren Darstellung im Nutzungsplan dient allein zur Orientierung für Behörden und Bevölkerung.
- Der Regierungsrat erlässt gestützt auf Art.17 kNHG ein kantonales Inventar der Schutzobjekte, die er als schutzwürdig erachtet. Ergänzend dazu sind die Schutzzonen auf einem Übersichtsplan eingetragen und bilden die Grundlage für den Übertrag auf den Nutzungsplan. Die Auflistung aller Schutzobjekte ist Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und ist dort im Anhang beigefügt.
- Die als Schutzmassnahmen erlassenen Eigentumsbeschränkungen begründen einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen (Art.15 Abs.1 des kNHG).
- Die Ausscheidung einer Schutzzone löst keinen Zwang aus zu deren Pflege und Unterhalt.

In der BZO Art.19 sind unter dem Sammelbegriff Schutzzonen unterschiedliche Objektarten enthalten, die im „Kantonalen Inventar der zu schützenden Gebiete und Objekte", bzw. der Natur-und Landschaftsschutzzonen und auf der Inventarliste der Kulturobjekte aufgeführt sind. Diese Inventare wurden nach Planungsbeginn verschiedentlich von den Amtsstellen abgeändert und auch ergänzt. Auch hat der Gemeinderat beraten durch die Planungskommission bisherige Objektarten

gestrichen wie die lokalen Ortsbildschutzzonen und die lokalen historischen Verkehrswege. Daher ist allein die Auflistung der Schutzobjekte im Anhang zur BZO massgebend und in den Nutzungsplänen integriert.

Auf den Tabellen im Anhang zur BZO sind die Objekte nach zugehörigem Artikel geordnet und nach lokaler oder übergeordneter Bedeutung getrennt und namentlich und numerisch gekennzeichnet.

- Anhang 3: a) lokale Naturschutzzonen gemäss Art.20;
- Anhang 3: b) übergeordnete Naturschutzzonen zur Orientierung;
- Anhang 4: a) lokale Landschaftsschutzzonen gemäss Art.21;
- Anhang 4: b) übergeordnete Landschaftsschutzzonen zur Orientierung;
- Anhang 5: a) übergeordnete Ortsbildschutzzonen gemäss Art.22;
- Anhang 5: b) übergeordnete historische Verkehrswege zur Orientierung;
- Anhang 6: a) schutzwürdige lokale Einzelobjekte gemäss Art.23 Naturobjekte, Aussichtspunkte, Kulturobjekte;
- Anhang 6: b) schutzwürdige übergeordnete Einzelobjekte zur Orientierung: Naturobjekte, Kulturobjekte.

Nachfolgend werden nur noch Schutzobjekte/Zonen erläutert, die entweder neu hinzugekommen sind oder deren gesetzliche Grundlagen sich geändert haben.
Die neue Bau- und Zonenordnung BZO beschreibt bei lokalen Schutzzonen auch das Schutzziel und die Schutzmassnahmen.

2. Lokale und übergeordnete Naturschutzzonen (NZl-Nr., NZü-Nr.) Art.20 BZO

Diese bedecken schutzwürdige, flächige Biotope wie Magerwiesen, Feuchtgebiete, Auenwälder etc., welche einer direkten Gefährdung ausgesetzt sind und zu denen im Inventar neben dem Beschrieb auch Erhaltungs- und Pflegeziele formuliert sind. Die Flächen sind zwingend in ihrer heutigen Ausbildung zu erhalten bzw. wo notwendig gar zu verbessern. Zum Weiterbestehen benötigen sie eine Nutzungsform, die vertraglich geregelt wird. Entfällt diese angepasste Bewirtschaftungsart, so wird der Wert dieser Fläche wesentlich gemindert oder auch aufgehoben.
Der Bezug des Inventars zum Nutzungsplan ist aus Objektnummer und Darstellung erkennbar wie auch deren Bedeutung; z.B. ist NZl-Nr.04 eine Naturschutzzone von lokaler Bedeutung und NZü-Nr.11 eine Naturschutzzone von übergeordneter Bedeutung (national oder regional).
Weitere Bestimmungen sind in Art.20 der BZO beschrieben.

3. Lokale und übergeordnete Landschaftsschutzzonen (LZl-Nr., LZü-Nr.) Art.21 BZO

Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete mit Bedeutung für das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft mit einer hohen Dichte an schutzwürdigen Biotopen und Strukturen, zu welchen im Inventar neben dem Beschrieb auch Erhaltungsziele formuliert sind.
In der Landschaftsschutzzone soll der heutige Charakter / Erscheinungsbild erhalten bleiben, wobei insbesondere die Strukturvielfalt und spezielle Biotope zu bewahren sind. Unterhaltsarbeiten in Landschaftsschutzzonen (z.B. die Sanierung einer Trockenmauer) können Beiträge des Kantons und von Stiftungen auslösen, wenn sich die Gemeinde ebenfalls an der Finanzierung beteiligt. In Landschafts-

schutzzonen können im Rahmen der neuen Agrarpolitik zusätzlich Landschaftsqualitätsbeiträge ausgelöst werden. Bezüglich Objektbezeichnung siehe die Erläuterung bei den Naturschutzzonen.
Weitere Bestimmungen sind in Art.21 der BZO beschrieben.

4. Übergeordnete Ortsbildschutzzonen (OBZü) Art.22 BZO

Die übergeordnete Ortsbildschutzzone umfasst grossräumig das Baugebiet von Unterschächen und die Weiler Aesch, Niederlammerbach und die Sonderallmend „Ob den Hegen". Ergänzende Vorschriften im Fall von baulichen Massnahmen sind im ISOS Inventar beschrieben. Das Gebiet ist blau-punktiert umfahren.
Die bisherigen lokalen Ortsbildschutzzonen (Alpsiedlungen) sind nicht mehr in den Nutzungsplänen aufgeführt.

Übergeordnete historische Verkehrswege (KG)
Bereits in der Gesamtrevision 1998 wurden gestützt auf das „Inventar historische Verkehrswege der Schweiz" IVS wurden historische Verkehrswege von lokaler und übergeordneter Bedeutung übernommen. Lokale historische Verkehrswege sind nun nicht mehr in den Nutzungsplänen aufgeführt.

5. Schutzwürdige lokale Einzelobjekte (Art.23 BZO)

Diese sind zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen.

Lokale Naturobjekte (NO):
Schutzwürdige, punktuelle Objekte wie Trockenmauern, Einzelbäume, Hecken, Gewässer, historische Wege, geologische Objekte, etc., welche einer direkten Gefährdung ausgesetzt sind und zu denen Schutz- und Nutzungsaussagen formuliert werden sollten.
Die Objekte sind je nach Typ nicht zwingend in ihrer heutigen Ausbildung zu erhalten, eine gewisse Veränderung ist durchaus möglich, z.B. Versetzen von Hecken.

Lokale Kulturobjekte (KE).
Bauten und Anlagen in der Umgebung von Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Aussichtspunkte (A)
Die Umgebung von Aussichtspunkten ist insbesondere von sichthemmenden Bauten und Pflanzen freizuhalten.

6. Gewässerraumzonen (GWRZ), Art.26 BZO

Die Gewässerraum-Ausscheidung, wie sie im Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) in Art.36a seit dem 1. Januar 2011 vorgeschrieben ist, dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts und der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers. Diese soll auf Gemeindeebene in der Nutzungsplanung erfolgen.

Die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene Änderung der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) enthält Mindestanforderungen für die Breite des Gewässerraums bei Fliessgewässern.
Innerhalb des Gewässerraums dürfen grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden und weder Dünger noch Pestizide verwendet werden.
Das Ziel besteht unter anderem in der Schaffung einer standortgerechten Ufervegetation und der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers. Von der Wiederherstellung funktionierender Gewässerlebensräume profitieren auch die Biodiversität in und entlang der Gewässer, sowie die Bevölkerung (Naherholung).
Das Gelände darf im Gewässerraum auch äusserlich nicht erheblich verändert werden. Alle Eingriffe, welche den Uferbereich verändern oder die Umwelt bzw. das Gewässer beeinträchtigen können, sind zu unterlassen.
Der Gewässerraum darf weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, sofern die Nutzung bestimmten Anforderungen der Direktzahlungsverordnung an ökologische Ausgleichsflächen entspricht. Die betroffenen Flächen können beim Amt für Landwirtschaft als ökologische Ausgleichsflächen angemeldet werden. Ertragsminderungen bzw. Bewirtschaftungseinschränkungen werden somit durch höhere Beitragsleistungen ausgeglichen.
Bei bereits eingedolten Gewässern sind im Gewässerraum keine Bewirtschaftungseinschränkungen zu beachten. Über eingedolten Gewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzone gibt es keinen Gewässerraum und es sind ersatzweise Gewässerbaulinien festzulegen. Da es sich bei Gewässern um bestehende Objekte handelt, entfallen die Baulinien gemäss Rechtsgutachten mit Wirkung auf unbestimmte Zeit.
Wo sich im Rahmen einer Interessenabwägung bei eingedolten Gewässern herausstellt, dass nicht auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet werden kann, ist der erforderliche Freihaltebereich mittels Gewässerbaulinien auf eine minimale Breite von 11m (je 5.5m ab Rohraxe) festzulegen.
Neueindolungen wie auch der Ersatz von bestehenden Eindolungen sind jedoch grundsätzlich nicht zulässig bzw. bedürfen einer Ausnahmebewilligung der zuständigen Behörde.
Gewässerraumzonen längs offenen Fliessgewässern werden normalerweise der Landwirtschaftszone überlagert und als überlagernde Nutzung (GWRZ) dargestellt mit einer Schraffur. Würde die Gemeinde eine Ausnutzungsziffer in der BZO festlegen, so wäre auch in der Bauzone eine überlagernde Zone sinnvoll, weil der Gewässerraum als anrechenbare Fläche genutzt werden könnte. Unterschächen kennt in der BZO keine Ausnutzungsziffer und daher wird der Gewässerraum in der Bauzone als Grundnutzung ausgeschieden und flächig bemalt.
Gewässerraumzonen werden gemäss Weisung der kantonalen Fachstelle nur unterhalb der Sömmerungsgebietsgrenze ausgeschieden; Ausnahme längs beider Schächen.
Eingedolte Gewässer sind im Nutzungsplan durch die seitlich begrenzenden Baulinien erkennbar. Die genaue Lage der Rohre ist meistens nicht bekannt und daher ist im Fall von baulichen Massnahmen auch die wirksame Lage der Baulinien ungewiss. Durch Sondierung ist die Rohraxe festzustellen; beidseitig wird die Hälfte des im Nutzungsplan angegebenen Baulinienabstands markiert und das ergibt die effektive Lage der Baulinien.
Die Gewässerraumbreite wurde anfänglich von der zuständigen kantonalen Amtsstelle festgelegt (Basis: ökomorphologische Karte), bei schmalen Gewässern gemessen beidseitig ab Gewässermitte und beim Schächen ab Bachufer. Im Anschluss an die Informationsaussprache mit betroffenen Grundeigentümern / Bewirtschaftern wurden die Gewässerraumbreiten von der Amtsstelle

verschiedentlich reduziert, insbesondere längs dem Schächen. Dies erfolgte aufgrund der Auslegung der Gewässerschutzverordnung Art. 41 a, Abs. 1 und 2.

7. Grundwasserschutzzonen (GWV)

Die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen erfolgt in einem von der Nutzungsplanung unabhängigen Verfahren und wird auf Antrag der für die Wasserversorgung zuständigen Gremien bei den kantonalen Behörden beantragt. Es werden durch Fachpersonen ein hydrologischer Bericht mit Schutzzonenplan und zugehörigem Schutzzonenreglement erarbeitet. Nach der öffentlichen Auflage verfügt der Regierungsrat die Rechtswirkung. Gegen Grundwasserschutzzonen kann im Nutzungsplanverfahren keine Einsprache mehr gemacht werden. Die vertraglich vereinbarten Schutzmassnahmen und Nutzungsbeschränkungen wie auch die allgemeine Sorgfaltspflicht sind einzuhalten. Die betroffenen Grundeigentümer/Bewirtschafter werden bei Bedarf informiert.
Nach dem Regierungsentscheid können für Nutzungsbeeinträchtigungen Entschädigungen beantragt werden.
Die Darstellung der verfügten Grundwasserschutzzonen im Nutzungsplan dient der Orientierung uns ist wegweisend bei allfälligen Bauvorhaben.
Auf die Darstellung von orientierenden Grundwasserschutzbereichen wird wie bereits vorgängig erläutert verzichtet.

8. Gefahrenzonen (GZ 1,2,3), Art.25 BZO

Der Bauzonenbereich von Unterschächen ist gemäss Expertenbericht durch die Gefahrenprozesse Hochwasser/Murgang, Lawinen/Schneerutsche, Sturz und Rutschungen gefährdet. Die Bearbeitung erfolgte vom Mai bis September 2011.
Auf der vom kantonalen Amt für Forst und Jagd verwalteten Gefahrenkarte sind die Gefahrenprozesse einzeln dargestellt und dokumentiert dies auch in Abhängigkeit von Intensität und Gefährdungsgrad.
Auf dem Nutzungsplan werden die Ergebnisse der Gefahrenkarten als Gefahrenzonen mit überlagernder Nutzung (Schraffuren) übertragen. Der unterschiedliche Gefährdungsgrad bewirkt die Abstufung von erheblicher, mittlerer und geringer Gefahr. Die nachfolgenden Definitionen sind identisch mit der Formulierung in Art.24 der Bau-und Zonenordnung:

- **Gefahrenzone rot mit erheblicher Gefahr (GZ1)**
  In der Gefahrenzone rot dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur unterhalten werden; die Besitzstandsgarantie gilt nur in diesem Rahmen. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden.
- **Gefahrenzone blau mit mittlerer Gefahr (GZ2)**
  In der Gefahrenzone blau dürfen Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen nur erstellt werden, wenn das Schadenrisiko durch eine geeignete Standortwahl oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein zumutbares Mass gesenkt wird.
- **Gefahrenzone gelb mit geringer Gefahr (GZ3)**

Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone gelb sollen die Bauwilligen über die Gefahrensituation orientiert werden.

Die Gefahrenkarten wurden nur innerhalb eines Perimeters erarbeitet, der die Bauzonen und das umliegende Gebiet umfasst. Dementsprechend werden auch die Gefahrenzonen nur innerhalb dieses Perimeters festgelegt.
Ausserhalb dieses Perimeters werden alle bisherigen Gefahrenzonenkennzeichnungen aufgehoben. Die Gefahrensituation ausserhalb des Perimeters wird fallweise bei Bauabsichten durch Fachleute und die kantonale Fachstelle für Naturgefahren begutachtet; dazu wird der in Art.93 BZO formulierte Vorentscheid empfohlen. Gestützt darauf bewilligt der Gemeinderat Neu- und Ersatzbauten wobei er gegebenenfalls Vorbehalte und Schutzmassnahmen verfügen muss.

D. Erläuterungen zu den Revisionsthemen im Nutzungsplan

1. Allgemeines

Waldareal und Waldweide, Waldfeststellungen
Nach der Gesamtrevision 1998 wurde die Grundbuchvermessung erneuert und aktualisiert. Neben den zusätzlichen Gebäuden und Verkehrsanlagen wurden insbesondere die Waldflächen neu ausgewertet, was einige Korrekturen ergab. Der Wald bzw. Waldränder sind unverrückbar, wo im Rahmen der Nutzungsplanung im Bauzonenbereich Waldfeststellungen gemacht wurden; diese sind als rot gestrichelte Linie erkennbar. Im Zusammenhang mit der Ausscheidung von lokalen Naturschutzzonen gab es verschiedentlich Konflikte mit der Waldfläche, was im Gespräch mit der kantonalen Fachstelle dazu führte, dass der Begriff bzw. die Doppel-Nutzungsart Waldweide (WW) eingeführt wurde. Weide als überlagernde Nutzung.
Gestützt auf die aktuellen Waldflächen der amtlichen Vermessung mussten verschiedentlich kleinere Anpassungen bei den Nutzungszonen vorgenommen werden.

Datenverwaltung und Darstellung auf Plänen
Im Kanton Uri verwaltet die LISAG in digitaler Form die Grundbuchpläne, wie auch Grundlagenpläne und Nutzungspläne der Raumplanung und vieles mehr im Auftrag des Kantons und der Gemeinden. Auf anfangs 2015 wurde in Koordination mit dem Bundesamt für Raumplanung ein neues Datenmodell für Raumplanungsdaten und deren Darstellung auf den Plänen festgelegt. Dementsprechend hat sich die optische Wirkung der verschiedenen Zonenarten stark verändert. Neben den flächig bemalten Zonen der Grundnutzung werden nun alle überlagernden Nutzungen schraffiert dargestellt. Bei der LISAG können auch Privatbezüger Daten wie auch Planausdrücke gegen Verrechnung bestellen.
Nach der 2.Vorprüfung vom 15.Juni 2016 mussten alle Geodaten nochmals dem zwischenzeitlich aktualisierte „Datenmodell Nutzungsplan DM-NP-UR" angepasst werden.

Gefahrenzonen
Dort wo die neu berechnete rote Gefahrenzone (GZ1) die Bauzone tangiert, muss der belastete Bauzonenteil ausgezont werden. Einzig am östlichen Bauzonenrand von Bielen wurden diesbezüglich kleinere Gartenflächen ausgezont bzw. der Frei-

haltezone (FZ) zugeordnet. Andere Konflikte mit der Gefahrenzone rot mit erheblicher Gefahr gibt es keine. Bauzonenbereiche die mit der Gefahrenzone blau (GZ2) überlagert sind gibt es in den Gebieten Bonacher, Mätteli, Ribi und Ribistutz. Der Bereich in welchem die Gefahrenprozesse umfassend bearbeitet wurden ist auf dem Nutzungsplan durch eine schwarz-gestrichelte Linie begrenzt.

Gewässerraumzonen (GWRZ)
Auch im Sinne des Gewässerschutzes und der Vorsorge vor Hochwasserereignissen wurden bisher längs Gewässern Freihaltezonen angeordnet. Das neue Instrument des Bundes, „die Gewässerraumzone" ersetzt im Gewässerbereich die bisherige Freihaltezone. Allerdings ist sie auch längs kleinen Gewässern anzuwenden und wird in Abhängigkeit der Bachsohlenbreite wesentlich mehr Flächen belegen. Das heisst im Bereich der Bauzone als Grundnutzung und ausserhalb als überlagernde Nutzung. Der Anordnungsbereich gilt hangwärts nur bis zur orangen Sömmerungsgebietsgrenze.

Freihaltezonen (FZ)
Auch wenn grössere Freihalteflächen durch Gewässerräume ersetzt werden, ist deren Wirksamkeit auch weiterhin noch gefragt und notwendig, insbesondere für den freien Blick auf schützenswerte Gebäudegruppen wie auch auf Kulturobjekte.
Auch für die Freihaltung von Aussichtspunkten und Trennfläche zwischen Wald und Bauzone oder kleinflächige Gebiete, die Strassen von Häusern trennen usw.

Verkehrsflächen (VF)
Als Verkehrsflächen werden Strassen und Trottoirs, Bewirtschaftungswege und öffentliche Parkierungsanlagen bezeichnet und im Nutzungsplan dargestellt. Gemäss PBG ist dies eine Zone und soll daher nach Bedeutung strukturiert werden in Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone und ausserhalb der Bauzone. Innerhalb der Bauzone werden alle Verkehrsanlagen der Basis-, Grob- und Feinerschliessung dargestellt. Ausserhalb werden nur die Anlagen der Basis und Groberschliessung gekennzeichnet sowie wichtige landwirtschaftliche Erschliessungsstrassen, die ganzjährig eine Sammelfunktion aufweisen. Die übrigen Verkehrsanlagen werden nicht hervorgehoben und gehören zur angrenzenden Grundnutzung.

Reservezone (RZ)
Betrachtet man die spezifische Flächennutzung über das gesamte Gemeindeterritorium, so sieht man hauptsächlich Waldareal, Landwirtschaftsflächen und etwas Bauzone. In unproduktiven Gebieten sind die Flächen nicht bemalt und wurden bisher als übriges Gemeindegebiet benannt. Neu hat das PBG dafür die Zonenart Reservezone geschaffen. Das Wort Reserve ist für Gemeinden mit viel unproduktiven Flächen etwas irreführend, denn was will man dort reservieren?
Vor dem neuen PBG konnte man für zukünftige Bebauungsabsichten noch Reservebaugebiete im Nutzungsplan vorsehen, was aber heute gesetzlich nicht mehr möglich ist.

2. Auflistung der Bauzonenänderungen

Auszonungen:

- Bielen; infolge vergrösserter Gefahrenzone rot werden Gärten am östlichen Bauzonenrand ausgezont bzw. in die Freihaltezone umgezont.
  Reduktion um **1122 m²**.

- Weitere Aus- bzw. Umzonungen von Bauland in Gewässerraumzonen waren insbesondere längs dem Schächen notwendig u.a. auf den Parz.908, 909,19,22,54,970,52, 375,66 mit insgesamt mehr als 400 m2.

Einzonungen:

- Ribistutz; infolge Wunschäusserung für Garagen/Remisenbau auf eigenem Grundstück (Parz.331) wird die Wohnzone Dorf WD2 westwärts um **158 m²** vergrössert und die Erschliessungsstrasse an den Bauzonenrand verlegt.
- Stüssihofstatt; südlich der Parzelle 1062 wird infolge Grenzbereinigung und im Einverständnis der beiden Eigentümer die Fläche der Wohn-Gewerbezone (Parz.1062) um **44 m²** vergrössert. Die Landwirtschaftszone (Parz.85) wird um die gleiche Fläche kleiner.
- Bonacher; die Aufhebung der Gebäude und Parkierungsflächen für den Langlaufsport auf Parz.79 (Hotel Brunnital) erforderte einen neuen Standort, der im Gebiet Bonacher realisiert wurde. Die EGV hat in diesem Sinne bereits die Zustimmung für Parkierungsflächen auf eigener Parz.22 erteilt und die weiteren Voraussetzungen für ein zukünftiges Sportzentrum sind grundsätzlich realisierbar. Dazu gehört die Umnutzung des Gebäudes auf Parz.19 (bisherige Bauzone) und Parkierungsflächen auf den Parz.22 und auf der neuen Bauzone für Sport und Freizeitanlagen Parz.18 mit **1163 m2**.
- Der Fläche der Einzonungen beträgt insgesamt **1365 m2** und ist weniger als die Auszonungen infolge Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen mit **ca.1500 m2**, was im Rahmen dieser Revision noch verantwortet werden darf.

E. Richtplan der Erschliessung

1. Allgemeines

Im Rahmen des Siedlungsleitbilds ist die Gemeinde verpflichtet einen Richtplan der Erschliessung der Bevölkerung zur Einsichtnahme vorzulegen. Dieser soll zumindest nachweisen, wie die Baugebiete mit Strassen erschlossen, mit Wasser versorgt und das Abwasser entsorgt werden kann. Der Richtplan (bisher als Ortsplan bezeichnet) muss im Rahmen der Gesamtrevision auf Vollständigkeit überprüft und allenfalls ergänzt werden. Die Richtpläne der Erschliessung enthalten die bestehenden Erschliessungsanlagen im Sinne einer Bestandesaufnahme und zeigen, wie nicht überbaute Gebiete mit Strassen, Abwasser- und Wasserleitungen zu erschliessen sind.
Im Rahmen der öffentlichen Auflage können dazu Wünsche geäussert werden. Der Plan wird abschliessend vom Gemeinderat behördenverbindlich in Rechtskraft gesetzt.
Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Planung und Realisierung von Erschliessungsanlagen regelt das PBG mit Art. 56 bis 77.
Bereits im Rahmen der Gesamtrevision 1998 wurden Richtpläne der Erschliessung erarbeitet und damals behördenverbindlich vom Gemeinderat beschlossen. Die Bauzone hat sich seitdem nicht wesentlich vergrössert, so dass auch der Inhalt der Pläne nur wenige Anpassungen erforderte. Die Anlagen der Groberschliessung werden später vom Gemeinderat in ein Erschliessungsprogramm aufgenommen und nach der Kreditsprechung zeitgerecht realisiert. Die Kanalisation wird über eine öffentlich-rechtliche Organisation betrieben, die ebenfalls der Erschliessungspflicht unterstellt ist wie die Gemeinde.

2. Richtplan der Erschliessung, Verkehr und Ver-/ Entsorgung

Die aktuelle Bauzone ist auf dem Erschliessungsplan koordiniert mit dem überarbeiteten Nutzungsplan. Ergänzend werden noch die gemäss Siedlungsleitbild verbleibenden Reservebaugebiete dargestellt. Die einzelnen Erschliessungsanlagen sind gegliedert nach Basis-, Grob- und Feinerschliessung. Die Basiserschliessung kennzeichnet übergeordnete Trägerschaft (Kanton).
Die **Groberschliessung** ist Sache der Gemeinde und der öffentlich-rechtlichen Versorgungsbetriebe und bei Neuanlagen der jeweiligen Beschlussfassung durch die Trägerschaft vorbehalten. Groberschliessungsanlagen sind in Koordination mit Bauvorhaben rechtzeitig auf deren Inbetriebnahme zu realisieren im Sinne von Art.15 RPG.
Die **Feinerschliessung (F)** verpflichtet die Nutzniesser an der Anlage grundsätzlich zu deren Finanzierung, Bau und Unterhalt. Diese Verpflichtung ist jeweils im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen wie auch bei einzelnen Baubewilligungen zu erwähnen und in besonderen Fällen grundbuchlich einzutragen.

F. Aktualisierte Bau- und Zonenordnung (BZO)

Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz 2012 PBG hat auch wesentlichen Einfluss auf die Baugesetzgebung der Gemeinden. Insbesondere wurden viele für die Nutzungsplanung wichtige Zonen neu umschrieben und auch neu benannt (siehe Seite 3 des Berichts). Die Änderungen sind so vielfältig, dass nur eine Totalrevision in Frage kommt. Der Kanton hat daher für die Gemeinden eine Musterbauordnung entwickelt, die nun auch in der Gemeinde Unterschächen zur Anwendung gelangt.
Mit juristischer Beratung von Dr. Peter Huber wurde das „Muster" den bisherigen Bedürfnissen der Gemeinde angepasst und vom Gemeinderat bereits für die Vorprüfung verabschiedet. Die Nachbarschaft mit der Gemeinde Spiringen und die Ähnlichkeit im Aufbau der Nutzungsplanungen (gleicher Ortsplaner) hat wie bereits in der ersten Ortsplanung 1977 auch diesmal zur engen Zusammenarbeit im Bereich der BZO geführt.
Gemäss Vorprüfungsbericht 2016 wurden nochmals einige Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen.

G. Planungsablauf

Wie bereits erwähnt, ist die erste Planungsphase, das Siedlungsleitbild, von den kantonalen Fachstellen vorgeprüft und vom Gemeinderat bereinigt und als Zwischenergebnis bereits der Bevölkerung vorgestellt worden. In der nächsten Bearbeitungsphase der Nutzungsplanung wurde die Problematik der Verlegung des Langlaufzentrums in den Bonacher intensiv durch Vertreter der Gemeinde und der Tourismusorganisation diskutiert. Auch die benachbarten Grundeigentümer wurden miteinbezogen. Das Ergebnis ist sehr positiv. Die EGV hat das Kreditbegehren für die Parkplätze bereits genehmigt. Der Bau der Parkierungsanlage konnte bereits realisiert werden. Zwischenzeitlich sind zudem drei dringliche Einzonungsbegehren gestellt worden, die ebenfalls noch in die Nutzungsplanung eingeflossen sind. Dementsprechend wurde auch das Siedlungsleitbild nochmals der neuen Ausgangslage angepasst und zusammen mit den übrigen Akten zur Vorprüfung eingereicht. Auch die BZO wurde bezüglich Ergänzungen nochmals überprüft.

Der Gemeinderat hat allfällige Beanstandungen/Verbesserungen behandelt und bereinigt, bevor das gesamte Revisionspaket währen 30 Tagen öffentlich aufgelegt wird. Die Bevölkerung wird während den öffentlichen Auflage noch zum Revisionspaket orientiert. Nach allfälliger Erledigung von Einsprachen durch den Gemeinderat sowie nötigen Korrekturen/Bereinigungen wird die Gesamtrevision der EGV zur Beschlussfassung vorgelegt.
Das nachfolgende Genehmigungsverfahren der Regierung erfordert die Ausfertigung der genehmigungspflichtigen Bestandteile für die:

- Bau- und Zonenordnung mit Anhang
- Nutzungspläne und zugehörigem Bericht

Das Siedlungsleitbild und die Richtpläne der Erschliessung werden vom Gemeinderat beschlossen.

Aktenverzeichnis der Gesamtrevision 2017

Siedlungsleitbild Stand Mai 2017

- Bericht zum Siedlungsleitbild
- Plan zum Siedlungsleitbild Situation 1:2000
- Richtplan der Erschliessung, Bereich Baugebiete: Verkehr 1:2000
- Richtplan der Erschliessung, Bereich Baugebiete: Ver-/ Entsorgung 1:2000
- Richtplan der Erschliessung, Bereich Sonnenhalb: Verkehr und Ver-/Entsorgung 1:5000
- Richtplan der Erschliessung, Bereich Alplen Ruosalp: Verkehr und Ver-/Entsorgung: 1:10'000
- Richtplan der Erschliessung, Bereich Brunnital: Verkehr und Ver-/Entsorgung 1:10'000
- Rückblick auf Bautätigkeit und Überbauungsstand 2017, Situation 1:2000

Nutzungsplanung Stand Mai 2017

- Planungsbericht
- Bau- und Zonenordnung mit Anhang, Stand Mai 2017
- Nutzungsplan 1:2000 Bereich Baugebiete
- Nutzungsplan 1:5000 Bereich Sonnenhalb
- Nutzungsplan 1:10000 Bereich Alplen Ruosalp
- Nutzungsplan 1:10000 Bereich Brunnital

Landquart, Uster im Mai 2017

Donatsch + Partner AG
Ingenieurbüro, Landquart

Der Raumplaner:
Flurin Lutz