



Gemeinde
Seedorf

Revision der Nutzungsplanung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung



470-02
30. Juni 2026

R+K

Die Raumplaner.

Impressum

Auftrag	Gemeinde Seedorf Revision der Nutzungsplanung		
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Seedorf Gemeinderat A Pro-Strasse 47 6462 Seedorf		
Auftragnehmerin	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Laura Lacher		
Titelbild	R+K, Eigene Aufnahme		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Zusammenfassung

Anlass Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Seedorf erfolgt im Zusammenhang mit der Fusion der ehemaligen Gemeinden Seedorf und Bauen im Jahr 2021 und der daraus resultierenden Pflicht zur Harmonisierung der kommunalen Ortsplanungen (Siedlungsleitbild und Nutzungsplanung).

Die Harmonisierung der kommunalen Ortsplanungen erfolgt dabei in zwei Phasen.

Phase 1:
Siedlungsleitbild In der Phase 1 hat die Gemeinde Seedorf die beiden bestehenden Siedlungsleitbilder Seedorf und Bauen zusammengeführt und aktualisiert. Das neue, überarbeitete Siedlungsleitbild wurde am 10. September 2025 vom Gemeinderat Seedorf verabschiedet.

Das Siedlungsleitbild (behördenverbindlich) legt die langfristige Entwicklung der Gemeinde fest. Es zeigt unter anderem auf, wie die Siedlungen wachsen sollen, welche Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignet sind und wie die Infrastruktur geplant wird.

Phase 2:
Revision der Nutzungsplanung Die Revision der Nutzungsplanung bildet die Phase 2. In dieser Phase werden die bisher getrennten Nutzungsplanungen der beiden Ortsteile zusammengeführt und das 2025 vom Gemeinderat verabschiedete Siedlungsleitbild grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

**Zusammenführung und
Harmonisierung
Nutzungsplanung** Ein erster Schwerpunkt und zugleich zentrales Ziel der Revision der Nutzungsplanung bildet die Zusammenführung und Harmonisierung der bislang getrennt geführten Bau- und Zonenordnungen (BZO) sowie Nutzungspläne der beiden Ortsteile.

Im Rahmen dieses Prozesses werden die teilweise unterschiedlichen bau- und planungsrechtlichen Systeme der beiden Ortsteile Seedorf und Bauen vereinheitlicht und in eine gemeinsame, auf die übergeordneten rechtlichen Vorgaben sowie die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abgestimmte Nutzungsplanung überführt. Dabei werden insbesondere die Messweisen als zentrale baurechtliche Parameter vereinheitlicht. Gleichzeitig werden bestehende Redundanzen bereinigt und die Bau- und Zonenordnung – wo möglich und zweckmässig – gestrafft.

Umsetzung Siedlungsleitbild Ein zweiter Schwerpunkt liegt in der grundeigentümergeleiteten Umsetzung des prioritären Handlungsbedarfs gemäss aktualisiertem Siedlungsleitbild. Dies umfasst insbesondere nachfolgende Themen:

Zentrumsentwicklung Seedorf Das heutige Zentrum von Seedorf weist sowohl funktionale als auch gestalterische Defizite auf und erfüllt die Anforderungen an einen attraktiven Dorfkern nur unzureichend. Gleichzeitig verfügt es über gute Voraussetzungen und ein erhebliches Potenzial für eine gezielte, ortsverträgliche Innenentwicklung.

Zur Stärkung des Zentrums von Seedorf wird durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Kernzone Seedorf eine massvolle Verdichtung ermöglicht. Ergänzend wird zur Förderung und Sicherung zentrumsstärkender, publikumsorientierter Nutzungen ein Nutzungsbonus für entsprechende Erdgeschossnutzungen eingeführt. Damit sollen die Nutzungsvielfalt erhöht und die Belebung des Dorfkerns gezielt gefördert werden. Die heutigen Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und Grenzabstände bleiben im Grundsatz unverändert, um die ortsbauliche Verträglichkeit weiterhin zu gewährleisten.

Entlang der Dorfstrasse werden zudem neue Vorgaben zur Gestaltung des Strassenraums eingeführt. Ziel ist es, den notwendigen Raum für eine künftige, qualitätsvolle Umgestaltung der Dorfstrasse frühzeitig zu sichern.

Schliesslich wird die Brache Rittacher von der Wohnzone in die Kernzone umgezont und das Zentrumsgebiet entsprechend erweitert. Das Areal eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage sowie der guten Erschliessung besonders für eine verdichtete Bebauung mit zentrumsorientierten Nutzungen und soll entsprechend entwickelt werden.

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines klar erkennbaren, identitätsstiftenden und lebendigen Ortszentrums mit hoher Aufenthaltsqualität und angemessener baulicher Dichte.

Siedlungsentwicklung nach innen Die Gemeinde Seedorf strebt bis 2040 ein moderates Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum an, das vollständig innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen aufgenommen werden soll. Entsprechend wird konsequent der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung» verfolgt. Auf Neueinzonungen sowie die Schaffung massgeblicher, zusätzlicher Entwicklungspotenziale wird verzichtet, da die Bauzonendimensionierung zeigt, dass die vorhandenen Kapazitäten für das prognostizierte Wachstum ausreichen. Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär über eine gezielte Innenentwicklung und massvolle, ortsverträgliche Verdichtung, insbesondere im Zentrumsbereich Seedorf, ergänzt

durch kleinere, punktuelle Anpassungen in anderen Gebieten wie bspw. bei Grenzabständen und Gebäudehöhen.

Eine zentrale Rolle kommt dabei den unbebauten Bauzonen zu, die ein wesentliches und kurzfristig mobilisierbares Potenzial darstellen. Die Gemeinde ist darauf angewiesen, dass diese Flächen in den kommenden Jahren überbaut werden, damit das prognostizierte Wachstum tatsächlich innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen aufgenommen werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt diesbezüglich derzeit nicht, die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 45a PBG ab 2029 aktiv anzuwenden. Dennoch bleibt die konsequente Mobilisierung der unbebauten Bauzonen entscheidend, um die Siedlungsentwicklung gemäss den Zielsetzungen bis 2040 sicherzustellen.

Weitere Themen Neben diesen Hauptthemen umfasst die Revision der Nutzungsplanung verschiedene weitere Anpassungen. Dazu zählen insbesondere die Stärkung der Siedlungsökologie und Biodiversität durch neue bzw. präziserte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, Vorgaben zur Gestaltung von Siedlungsrandern, die Sicherung des Hochwasserüberlastkorridors und die Anpassung des Gewässerraums entlang des Palanggenbachs. Zudem werden die Gefahrenzonen gemäss den aktualisierten kantonalen Richtlinien bereinigt und die Schutzobjekte gemäss kantonalem Schutzinventar aktualisiert. Abschliessend erfolgen punktuelle Bereinigungen und Anpassungen des Nutzungsplans.

Fazit Insgesamt setzt die vorliegende Revision der Nutzungsplanung die gemäss Fusionsvertrag verlangte Harmonisierung der Ortsplanungen der beiden Ortsteile um und führt zu einer gesamthaft abgestimmten und aktualisierten Nutzungsplanung, welche die geltenden übergeordneten raumplanerischen Vorgaben umsetzt. Sie schafft die Grundlage für eine qualitätsvolle und koordinierte Siedlungsentwicklung der fusionierten Gemeinde Seedorf unter Berücksichtigung der unterschiedlichen räumlichen Ausgangslagen der beiden Ortsteile.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Einleitung	8
1.1 Ausgangslage	8
1.2 Beweggründe für die Revision und Ziele	9
1.3 Bestandteile und Verbindlichkeit	9
2. Organisation und Verfahren	11
2.1 Projektorganisation	11
2.2 Ablauf und Verfahren	12
3. Anpassungen Nutzungsplanung	14
3.1 Zusammenführung BZO Seedorf und BZO Bauen	14
3.2 Zentrumsentwicklung Seedorf	24
3.3 Siedlungsentwicklung nach innen	31
3.4 Förderung Siedlungsökologie und Biodiversität	35
3.5 Gestaltung Siedlungsränder	37
3.6 Sicherung Hochwasserüberlastkorridor	39
3.7 Anpassung Gewässerraum Palanggenbach	40
3.8 Bereinigung der Gefahrenzonen	40
3.9 Aktualisierung Schutzobjekte	40
3.10 Weitere Anpassungen	43
4. Bauzonendimensionierung	48
4.1 Ausgangslage	48
4.2 Nutzungsplanungsrevision	49
5. Mehrwertabgabe	51
6. Schlussfolgerungen und Fazit	52
Anhang	56

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Schema-/Prinzipskizze Messweise Gebäudehöhen am Beispiel Wohnzone 2 Geschosse Seedorf; Quelle: R+K, eigene Darstellung	18
Abb. 2: Schema-/Prinzipskizze Messweise Gebäudehöhen am Beispiel Wohnzone 2 Geschosse Bauen; Quelle: R+K, eigene Darstellung	18
Abb. 3: Vereinfachte Visualisierungen Kernzone Seedorf (Oben/Mitte: Vogelperspektive; Unten: Fussgängerperspektive «Blick Dorfstrasse Richtung Dorfkern/Gitschen»); Quelle: R+K, Eigene Darstellung, Grundlage: Luucy (<i>Berechnungshinweis: Anrechenbare Grundstücksfläche: 90% Grundstücksfläche, Geschosse: 3.6 Geschosse, Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt</i>)	27
Abb. 4: Dorfstrasse heute; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme	28
Abb. 5: Dorfstrasse heute; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme	28
Abb. 6: Heutige Gestaltung Strassenraum; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme	30
Abb. 7: Mögliche Gestaltung Strassenraum; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme	30
Abb. 8: Ausschnitt Siedlungsleitbild Seedorf, Karte Siedlungsentwicklung; Quelle: Gemeinde Seedorf	30
Abb. 9: Ausschnitt Änderungsplan	31
Abb. 10: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen	31
Abb. 11: Ausschnitt Siedlungsleitbild Seedorf, Karte Siedlungsentwicklung; Quelle: Gemeinde Seedorf	32
Abb. 12: Ausschnitt Siedlungsleitbild Bauen, Karte Siedlungsentwicklung; Quelle: Gemeinde Seedorf	33
Abb. 13: Harter Siedlungsrand im Quartier Wydenmatt, Seedorf; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme	38
Abb. 14: Ausschnitt Änderungsplan	44
Abb. 15: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen	44
Abb. 16: Ausschnitt Änderungsplan	45
Abb. 17: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen	45
Abb. 18: Ausschnitt Änderungsplan	45
Abb. 19: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen	45
Abb. 20: Ausschnitt Änderungsplan	46
Abb. 21: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen	46
Abb. 22: Ausschnitt Änderungsplan	46
Abb. 23: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen	46
Abb. 24: Ausschnitt Änderungsplan	47
Abb. 25: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen	47
Abb. 26: Angestrebte Entwicklung bis 2040 und bestehende Kapazitäten innerhalb der WMK-Zonen; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; R+K, eigene Darstellung	49

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gemeindefusion Seit dem 1. Januar 2021 bilden die Ortsteile Bauen und Seedorf die Einwohnergemeinde Seedorf. An der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 wurde die Fusion der Einwohnergemeinden Seedorf und Bauen von der Stimmbbevölkerung mit deutlicher Mehrzeit angenommen.

Gemäss den Bestimmungen des Fusionsvertrags müssen die Ortsplanungen der beiden Ortsteile bis zum 31. Dezember 2026 harmonisiert werden. Die Ortsplanung umfasst in diesem Kontext das Siedlungsleitbild und die Nutzungsplanung, bestehend aus Nutzungsplan und Bau- und Zonenordnung (BZO).

Zwei bestehende Ortsplanungen Das aktuelle Siedlungsleitbild des Ortsteils Seedorf stammt aus dem März 2016. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Januar 2018 genehmigt, die Bau- und Zonenordnung zuletzt im Juli 2019 revidiert.

Der Ortsteil Bauen hat sein aktuelles Siedlungsleitbild im August 2020 verabschiedet. Im Hinblick auf die Fusion wurde die Nutzungsplanung mit Schwerpunkt auf Rückzonungen und Zweitwohnungen teilrevidiert und im Dezember 2020 genehmigt. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung datiert ebenfalls aus dem August 2020.

Harmonisierung Ortsplanungen in zwei Phasen Die fusionierte Gemeinde Seedorf kommt ihrem Auftrag, die Ortsplanungen der beiden Ortsteile zu harmonisieren in zwei Phasen nach. In einer ersten Phase werden die bestehenden Siedlungsleitbilder zusammengeführt und gleichzeitig aktualisiert. In der zweiten Phase werden die Bau- und Zonenordnungen sowie die Nutzungspläne überarbeitet und zusammengeführt.

Phase 1: Siedlungsleitbild Die Gemeinde Seedorf hat die beiden bestehenden Siedlungsleitbilder in den Jahren 2024/2025 zusammengeführt und aktualisiert. Das neue, überarbeitete Siedlungsleitbild wurde am 10. September 2025 vom Gemeinderat verabschiedet.

Das kommunale Siedlungsleitbild legt die langfristige Entwicklung der Gemeinde behördenverbindlich fest. Es zeigt unter anderem auf, wie die Siedlungen wachsen sollen, welche Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignet sind und wie die Infrastruktur geplant wird.

Phase 2: Nutzungsplanung In der zweiten Phase werden die bisher getrennten Nutzungsplanungen der beiden Ortsteile zusammengeführt und der prioritäre Handlungsbedarf des Sied-

lungsleitbilds in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt.

1.2 Beweggründe für die Revision und Ziele

Harmonisierung Nutzungsplanung Auf Basis des vom Gemeinderat Seedorf im September 2025 verabschiedeten Siedlungsleitbild sollen die kommunalen Nutzungsplanungen (Zonenplan und BZO) der beiden ehemals eigenständigen Gemeinden Seedorf und Bauen aktualisiert und zusammengeführt werden.

Ziele Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden insbesondere nachfolgende Zielsetzungen verfolgt:

- Zusammenführung und Harmonisierung der kommunalen Nutzungsplanungen der Ortsteile Seedorf und Bauen
- Grundeigentümergebundenen Umsetzung des prioritären Handlungsbedarfs gemäss aktualisiertem Siedlungsleitbild Seedorf
- Integration bestehender Pendenzen sowie von Anliegen der Gemeinde, des Kantons und der Bevölkerung
- Berücksichtigung der übergeordneten Grundlagen, Anforderungen und Vorgaben, insb. eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung (RPG/RPV), kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) und Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG) sowie kantonale Richtplanung
- Berücksichtigung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

1.3 Bestandteile und Verbindlichkeit

Bestandteile der Nutzungsplanungsrevision Mit der Nutzungsplanung wird die zulässige Nutzung des Bodens nach Art, Ort und Intensität parzellenscharf und grundeigentümergebunden geregelt.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindlichen und orientierenden Bestandteile:

Verbindliche Bestandteile

- Nutzungsplan Siedlung (ohne Gefahrenzonen)
- Nutzungsplan Landschaft (ohne Gefahrenzonen)
- Gefahrenzonen
- Bau- und Zonenordnung

Orientierende Bestandteile

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Synoptische Darstellung revidierte Bau- und Zonenordnung Bauen und Seedorf

- Nutzungsplan Siedlung, Änderungsplan
- Synoptische Darstellung Schutzmassnahmen

Siedlungsleitbild als Grundlage	Das Siedlungsleitbild ist Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und bildet deren Grundlage. Im vorliegenden Bericht werden daher nicht nochmals sämtliche Grundlagen umfassend erläutert, sondern lediglich die wesentlichen Änderungen dargestellt. Ergänzende Ausführungen erfolgen nur, soweit sie im Zusammenhang mit den Anpassungen erforderlich sind. Zudem werden die Flächenzusammenstellung sowie die neue Bauzonenauslastung der Wohn-, Misch- und Kernzonen dargelegt.
Isleten nicht Gegenstand der Revision	Die künftige Entwicklung der Isleten erfolgt im Rahmen eines separaten, eigenen Planungsprozesses, weshalb dieses Gebiet nicht Gegenstand der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung ist. Davon ausgenommen sind formelle Anpassungen, welche sich einzig aus der Zusammenführung und Harmonisierung der beiden Nutzungsplanungen Seedorf und Bauen ergeben (wie bspw. Bezeichnungen von Nutzungszonen).

2. Organisation und Verfahren

2.1 Projektorganisation

Für die Revision der Nutzungsplanung und dem vorgängigen Siedlungsleitbild wurde folgende Projektorganisation eingesetzt:

Ortsplanungskommission Der gesamte Prozess – die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes und die Ausarbeitung der Revision der Nutzungsplanung – wurde von der Ortsplanungskommission (OPK) begleitet. Als vorbereitendes Organ hat sie die Geschäfte vorberaten und dem Gemeinderat Anträge gestellt.

Die Ortsplanungskommission Nutzungsplanung setzte sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- Daniel Gisler (Präsident OPK, Gemeinderat bis Dezember 2024)
- Toni Stadelmann (Mitglied OPK, Gemeindepräsident)
- Tobias Baumann (Mitglied OPK, Präsident Baukommission)
- Urs Baumann (Mitglied OPK)
- Colin Briker (Mitglied OPK)
- Céline Walker (Mitglied OPK, Dezember 2023 bis Mai 2024)
- Valentin Bulgheroni (Mitglied OPK, ab November 2024)
- Stefan Furrer (Gemeindeschreiber)

Gemeinderat Seedorf Der Gemeinderat wurde als verantwortliches und beschlussfassendes Planungsorgan regelmässig über den Stand der Nutzungsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Gemeindeversammlung.

Baukommission Die Baukommission als Fachkommission beteiligte sich punktuell an der Nutzungsplanungsrevision, indem sie fachliche Inputs und Auskünfte lieferte und im Rahmen einer internen Vernehmlassung zum Entwurf der BZO Stellung nahm.

Fachliche Begleitung Die fachliche Begleitung und technische Bearbeitung erfolgt durch das Büro R+K Raumplanung AG, Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt.

- Mario Roth BSc FHO in Raumplanung / Verkehrsplaner
MAS FHO in Business Administration and Engineering
- Laura Lacher BSc FHO in Raumplanung
MAS ETH in Raumentwicklung

2.2 Ablauf und Verfahren

Verfahren nach PBG

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (PBG) und dem Reglement zum Reglement zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (RPBG) durchzuführen. Das Verfahren erfolgt in folgenden Verfahrensschritten nach PBG:

Zeitraum	Verfahrensschritt
September 2025 – Juni 2026	Erarbeitung Entwurf der Revision der Nutzungsplanung
(noch offen)	Kantonale Vorprüfung
(noch offen)	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
(noch offen)	Anpassung des Entwurfs aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung
(noch offen)	Öffentliche Auflage (Rechtsmittel)
(noch offen)	Behandlung Einsprachen
(noch offen)	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
(noch offen)	Genehmigung durch den Regierungsrat

Kantonale Vorprüfung und
öffentliche Mitwirkung

Die Ortsplanungskommission hat den Entwurf der Nutzungsplanungsrevision Ende Juni zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Der Gemeinderat hat den Entwurf mit Beschluss vom **XX** zur Vorprüfung und zur Mitwirkung verabschiedet.

Der Entwurf der Revision der Nutzungsplanung wurde am **XX** zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung erfolgte mit Vorprüfungsbericht vom **XX**.

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurde vom **XX** bis **XX** das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Vorgängig wurde die Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im **XX** über den Entwurf der Nutzungsplanungsrevision informiert. Im Rahmen dieser Auflage hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich mittels einer Mitwirkungseingabe zum Entwurf zu äussern und Vorschläge und Einwendungen anzubringen. Es gingen bei der Gemeinde **XX** Anträge von insgesamt **XX** Mitwirkenden ein.

Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde im **XX** aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung überarbeitet.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den überarbeiteten Entwurf mit Beschluss vom **XX** zuhanden der 30-tägigen öffentlichen Auflage verabschiedet. Gemäss PBG Art. 43 Abs. 1 lagen die Planunterlagen vom **XX** bis **XX** öffentlich auf.

- Gemeindeversammlung Die Revision der Nutzungsplanung wurde am XX an der Gemeindeversammlung von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern genehmigt und die Bau- und Zonenordnung erlassen. Es wurden keine Änderungsanträge gestellt.
- Genehmigung Die Ortsplanungsrevision wurde anschliessend dem Regierungsrat des Kantons Uri zur Genehmigung eingereicht und mit Regierungsratsbeschluss vom XX genehmigt. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt die Nutzungsplanung in Kraft.

3. Anpassungen Nutzungsplanung

Schwerpunktthemen Im Zentrum der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung stehen:

- Die Harmonisierung und Zusammenführung der beiden bisher eigenständigen Ortsplanungen der Ortsteile Seedorf und Bauen, bestehend aus Nutzungsplan sowie Bau- und Zonenordnung;
- die Umsetzung des prioritären Handlungsbedarfs gemäss aktualisiertem Siedungsleitbild der Gemeinde Seedorf, insbesondere:
 - Zentrumsentwicklung (und Innenentwicklung) Seedorf
 - Siedlungsentwicklung nach innen (Förderung Innenentwicklung und Baulandmobilisierung)
 - Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung Siedlungsrande unter Berücksichtigung der Anliegen und Interessen der Siedlungsökologie
 - Sicherung des Überlastkorridors «Mündung Palanggenbach-Klostergraben»
 - Überprüfung und Umsetzung der geänderten Gewässerräume gemäss Hochwasserschutzprojekt «Palanggenbach»
 - Geringfügige Bereinigung der Gefahrenzonen
 - Aktualisierung Schutzobjekte gemäss kantonalem Schutzinventar
- untergeordnete Anpassungen aufgrund bestehender Pendenzen sowie von Anliegen der Gemeinde, des Kantons und der Bevölkerung.

In diesem Kapitel werden die gewichtigsten Schwerpunkte der Nutzungsplanungsrevision und die daraus resultierenden Anpassungen in den Planungsinstrumenten zusammengefasst.

3.1 Zusammenführung BZO Seedorf und BZO Bauen

3.1.1 Systematik

Zwei Bau- und Zonenordnungen

Bis zur Fusion der Gemeinden Seedorf und Bauen zur neuen Gemeinde Seedorf am 1. Januar 2021 waren die beiden Gemeinden eigenständig. Aus diesem Grund bestehen in der Gemeinde Seedorf bis heute zwei Bau- und Zonenordnungen (BZO Seedorf und BZO Bauen).

Systematik

Die beiden BZO werden im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung zusammengeführt und harmonisiert.

Als Grundlage diente grundsätzlich die bestehende BZO Seedorf. Die Bestimmungen der BZO Bauen wurden – wo sinnvoll und zweckmässig – in die BZO Seedorf integriert. Dabei wurde auf die Besonderheiten und Eigenheiten von Bauen (insbesondere Bestimmungen zur Kernzone und Integration ins Orts- und Landschaftsbild) Rücksicht genommen und diese in der neuen Bau- und Zonenordnung berücksichtigt.

Die Zusammenführung erfolgte mit dem Ziel, die BZO insgesamt zu vereinfachen, zu straffen und inhaltlich zu bündeln, wo dies sinnvoll und möglich ist. Bestehende Redundanzen wurden bereinigt und Doppelspurigkeiten vermieden. Die BZO wurde zudem, wo noch nicht erfolgt, an die Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Schliesslich wurden im Rahmen der Revision auch Anpassungswünsche aus der Praxis aufgenommen und angemessen berücksichtigt.

Synoptische Darstellung Eine ganzheitliche Übersicht über die beiden rechtskräftigen BZO sowie die Überführung in die revidierte BZO ist der synoptischen Darstellung BZO zu entnehmen (orientierender Bestandteil).

3.1.2 Vereinheitlichung der Nutzungszonen

Teilweise neue Bezeichnung und Symbolisierung bestehender Zonen Im Rahmen der Zusammenführung der beiden rechtskräftigen Nutzungsplanungen wurde geprüft, ob einzelne Nutzungszonen der beiden Ortsteile zusammengeführt werden können (insb. Kernzonen oder Wohnzonen W2). Die Prüfung einer möglichen Zusammenführung hat ergeben, dass eine Zusammenführung nicht möglich bzw. nicht zweckmässig ist, da ansonsten einzelne Zonen materiell zu stark verändert würden und deren Zonencharakter – und damit auch die Charakteristik ganzer Quartiere – verloren ginge.

Die bestehenden Nutzungszonen der beiden Ortsteile werden daher grundsätzlich beibehalten. Unabhängig davon, erfahren einzelne Zonen jedoch materielle Anpassungen (vgl. nachfolgende Kapitel).

Im Zuge der Harmonisierung der Bau- und Zonenordnungen ergeben sich teilweise neue Zonenbezeichnungen sowie eine angepasste Symbolisierung in den Planwerken. Es wurden folgende Neubzeichnungen vorgenommen:

Rechtskräftig Seedorf	Rechtskräftig Bauen	Entwurf Revision
Kernzone (K)		Kernzone Seedorf (K Seedorf)
	Kernzone (K)	Kernzone Bauen (K Bauen)
Wohnzone 2 (W2)		Wohnzone 2a (W2a)
	Wohnzone 2 (W2)	Wohnzone 2b (W2b)
	Wohnzone 2 A Biel (W2A)	Wohnzone 2c (W2c)
Wohnzone 3 (W3)		Wohnzone 3 (W3)

Wohn- und Gewerbezone (WG)		Wohn- und Gewerbezone 2a (WG2a)
	Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	Wohn- und Gewerbezone 2b (WG2b)
Gewerbezone (GE)		Gewerbezone (GE)
Industriezone (I)		Industriezone Seedorf (I Seedorf)
	Industriezone (I)	Industriezone Bauen (I Bauen)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
Zone für Sport- und Freizeit-anlagen (SF)		Zone für Sport- und Freizeit-anlagen (SF)
Freihaltezone (FZ)		Freihaltezone (FZ)
Verkehrsflächen (VF)	Verkehrsflächen (VF)	Verkehrsflächen (VF)
Landwirtschaftszone (LZ)	Landwirtschaftszone (L)	Landwirtschaftszone (LZ)
Reservezone (RZ)	Reservezone (RZ)	Reservezone (RZ)

3.1.3 Vereinheitlichung der Messweisen

Verschiedenen Messweisen	In der rechtskräftigen BZO Seedorf und der BZO Bauen bestehen teilweise unterschiedliche Begrifflichkeiten und Messweisen. Im Rahmen der Zusammenführung der beiden BZO wurden diese Messweisen vereinheitlicht.
Grundsatz	Bei der Vereinheitlichung der Messweisen wurden folgende Grundsätze angewendet: ■ Ziel ist eine Vereinfachung der Bau- und Zonenordnung durch den Abbau von Redundanzen gegenüber dem übergeordneten Recht (PBG/RPBG), insbesondere bei Definitionen, sowie durch eine Straffung des Anhangs, indem zentrale Inhalte direkt in der BZO geregelt werden. ■ Die Baubegriffe, Messweisen und zulässigen Masse richten sich – soweit noch nicht erfolgt – nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
Redundanzen	Redundanzen in den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen gegenüber dem PBG und/oder RPBG werden beseitigt. Dazu gehören insbesondere sämtliche in der rechtskräftigen BZO (inkl. Anhang) enthaltenen Definitionen von Begriffen zur Bestimmung der Gebäudeausmasse.
Tabelle der zulässigen Nutzungsmasse	Die für die einzelnen Nutzungszonen massgebenden Parameter wie Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe sowie zulässige Anzahl Vollgeschosse werden neu in einer Tabelle der zulässigen Nutzungsmasse festgelegt. Diese Tabelle wird neu als eigenständiger Artikel in die BZO aufgenommen und nicht mehr im Anhang geregelt.

Gebäudehöhe In der rechtskräftigen **BZO Seedorf** werden zur Definition und Messweise der Gebäudehöhe die Begriffe «Gesamthöhe» und «Dachstockhöhe» verwendet. Die Gesamthöhe ergibt sich dabei aus der Anzahl zulässiger Vollgeschosse (≈ 3 m), der Dachstockhöhe sowie der allfälligen Höhe des Untergeschosses über der Fassadenlinie. Diese Messweise entspricht nicht der IVHB.

In der rechtskräftigen **BZO Bauen** werden zur Definition und Messweise der Gebäudehöhe hingegen die Begriffe «Fassadenhöhe giebelseitig» und «Fassadenhöhe traufseitig» genutzt.

In der revidierten BZO werden zur Definition der Gebäudehöhe neu die Begriffe «Gesamthöhe» und «Fassadenhöhe traufseitig» gemäss IVHB verwendet. Damit wird den erhöhten gestalterischen Vorgaben Rechnung getragen, welche in Bauen mit der Definition von «Fassadenhöhe giebelseitig» (Gesamthöhe) und «Fassadenhöhe traufseitig» heute bereits gelten.

In Bauen entspricht die bisherige «Fassadenhöhe giebelseitig» neu der «Gesamthöhe», während die «Fassadenhöhe traufseitig» beibehalten wird.

In Seedorf wird die Gesamthöhe je Zone wie folgt berechnet: Anzahl Geschosse ≈ 3 m + ehemalige Dachstockhöhe + 1.50 m (Untergeschoss). Die Fassadenhöhe traufseitig wird grundsätzlich wie folgt berechnet: Anzahl Geschosse ≈ 3 m + 0.5 m (ehemaliger kleiner Kniestock) + 1.0 m (gerundete halbe Höhendifferenz zwischen ehemaligem kleinem und grossem Kniestock) + 1.50 m (Untergeschoss).

Die zweigeschossigen Nutzungszonen werden – mit Ausnahme der Wohn- und Gewerbezone – hinsichtlich der Gesamthöhe und der Fassadenhöhe traufseitig vereinheitlicht. In diesen Zonen (Kernzone Bauen sowie Wohnzonen 2a, 2b und 2c) beträgt die Gesamthöhe neu einheitlich 11.5 m und die Fassadenhöhe traufseitig 8.5 m.

Die Gesamthöhe der Gewerbezone Seedorf wird zudem von 12.50 m auf 14.50 m erhöht. Die Erhöhung der Gesamthöhe trägt den heutigen Anforderungen an Gewerbebauten besser Rechnung und nähert sich jenen dreigeschossigen Bauten an.

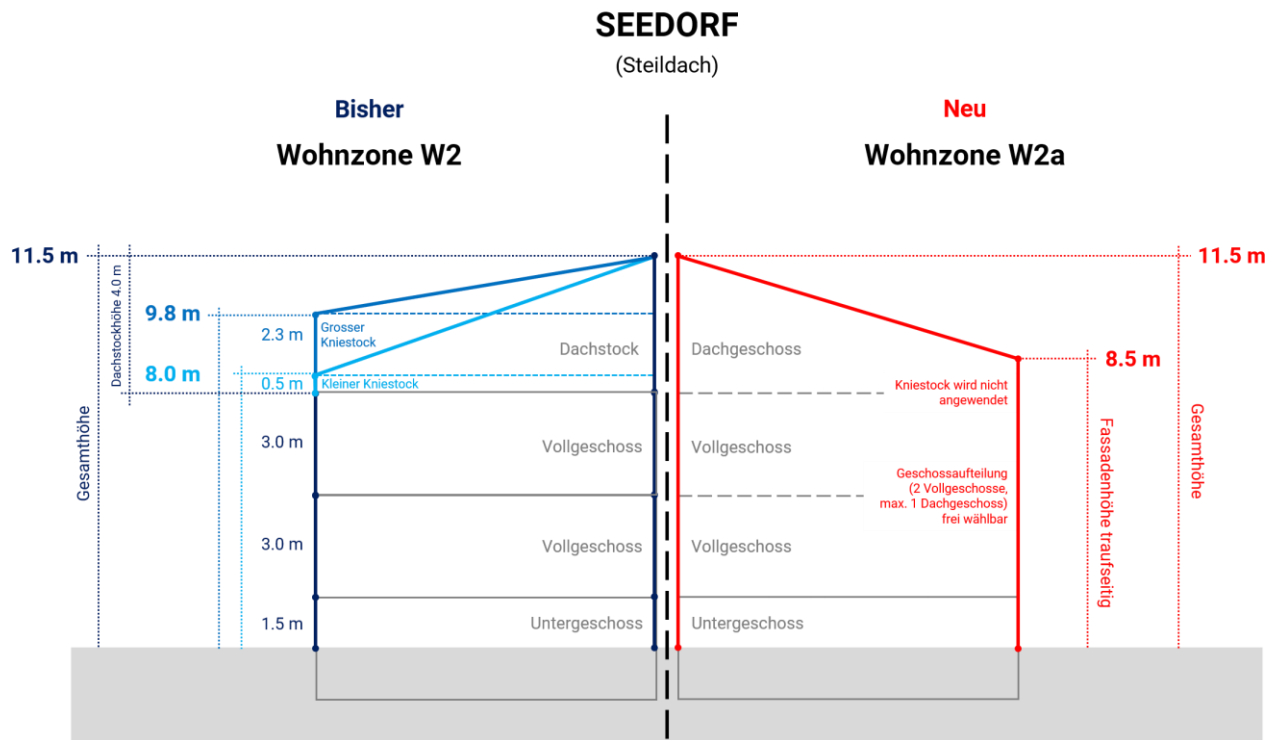


Abb. 1: Schema-/Prinzipiskizze Messweise Gebäudehöhen am Beispiel Wohnzone 2 Geschosse Seedorf; Quelle: R+K, eigene Darstellung

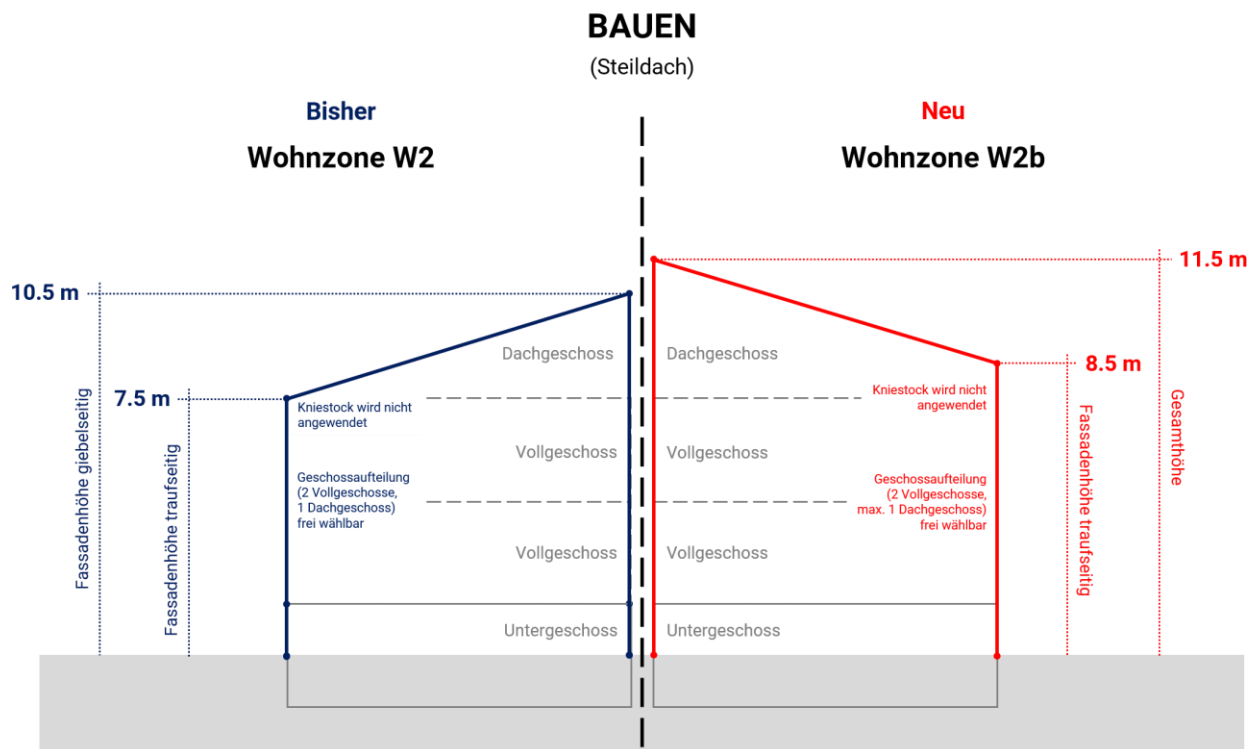


Abb. 2: Schema-/Prinzipiskizze Messweise Gebäudehöhen am Beispiel Wohnzone 2 Geschosse Bauen; Quelle: R+K, eigene Darstellung

Grenzabstände In der rechtskräftigen BZO Seedorf werden für die Wohnzonen sowie die Wohn- und Gewerbebezonen tendenziell grössere Grenzabstände festgelegt als in der BZO Bauen für dieselben Zonentypen.

Im Sinne der Innenentwicklung werden, wo zweckmässig, die Grenzabstände in den beiden Ortsteilen aufeinander abgestimmt. Dies ist konkret bei den nachfolgenden Zonen der Fall:

- Wohnzone 2a (Seedorf, ehemals: W2):
 - Reduktion grosser Grenzabstand von 8.0 m auf 6.0 m (Angleich an W2 Bauen)
 - Reduktion kleiner Grenzabstand von 4.5 m auf 4.0 m (Angleich an W2 Bauen)
- Wohn- und Gewerbezone 2a (Seedorf, ehemals: WG):
 - Reduktion grosser Grenzabstand von 8.0 m auf 6.0 m (Angleich an WG2 Bauen)
 - Reduktion kleiner Grenzabstand von 4.5 m auf 4.0 m (Angleich an WG2 Bauen)

Kniestockhöhe In der rechtskräftigen **BZO Seedorf** wird die Kniestockhöhe angewendet. Es gelten nachfolgende Masse:

- Symmetrische Giebeldächer: höchstens 0.50 m
- Asymmetrische Giebeldächer: 0.50 m resp. 2.30 m

In der rechtskräftigen **BZO Bauen** wird die Kniestockhöhe gemäss Art. 40 Abs. 2 BZO nicht angewendet.

Neu soll die Kniestockhöhe analog wie bisher in Bauen nicht angewendet werden. Damit ergibt sich mehr Gestaltungsspielraum in der Aufteilung der Fassadenhöhe. Um zwei Dachgeschosse zu vermeiden, wird neu gleichzeitig festgelegt, dass pro Hauptbaute maximal ein Dach- oder Attikageschoss zulässig ist. Um überhohe Attikageschosse zu vermeiden, darf die Geschosshöhe des Attikageschosses zudem höchstens 3 m betragen.

Untergeschosse In der rechtskräftigen **BZO Seedorf** dürfen Untergeschosse höchstens wie folgt über die Fassadenlinie herausragen:

- Im ebenen Gelände: 1.50 m
- Im geneigten Gelände: 0.30 m bergseitig, 2.70 m talseitig

In der rechtskräftigen **BZO Bauen** dürfen Untergeschosse hingegen wie folgt über das massgebende Terrain herausragen (gem. IVHB):

- Im Durchschnitt höchstens: 1.00 m
- Absolut höchstens: 1.50 m

Neu wird die bestehende Regelung der BZO Seedorf übernommen, die Masse für im ebenen Gelände jedoch leicht angepasst. Neu sollen Untergeschosse im Durchschnitt 1.50 m und höchstens 1.80 m über die Fassadenlinie ragen dürfen. Dadurch entsteht im ebenen Gelände ein gewisser Gestaltungsspielraum.

Zusätzlich wird der Begriff «geneigtes Gelände» neu in der BZO definiert. Als solches gilt ein Gelände mit einer Neigung von mindestens 15 %. Der Ortsteil Seedorf ist somit von dieser Regelung praktisch nicht betroffen, da dort kaum entsprechenden Hanglagen über dieser Schwelle bestehen. Mit dieser Regelung ergibt sich für den Ortsteil Bauen ein zusätzlicher Spielraum für die Untergeschosse.

Attikageschosse In der rechtskräftigen **BZO Seedorf** ist die Geschosshöhe von Attikageschossen auf maximal 3.00 m beschränkt. In der **BZO Bauen** bestehen diesbezüglich keine Vorgaben.

Um überhohe Attikageschosse zu vermeiden, wird die bestehende Regelung von Seedorf übernommen. Die Geschosshöhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen.

Dachaufbauten In der rechtskräftigen **BZO Seedorf** sind Dachaufbauten in ihrer Länge auf maximal 2/3 der zugeordneten Fassadenlänge beschränkt.

In der rechtskräftigen **BZO Bauen** sind Dachaufbauten hingegen in ihrer Länge auf maximal 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge begrenzt.

Um die unterschiedliche ortsbaulichen Qualität der beiden Ortsteile zu berücksichtigen und keine Verschärfung der bestehenden Regelungen in Seedorf vorzunehmen, bleiben die Bestimmungen zu Dachaufbauten in den Ortsteilen Seedorf und Bauen weiterhin differenziert.

Klein-, Kleinst- und Anbauten Die Masse für Klein-, Kleinst- und Anbauten werden vereinheitlicht und neu in einem separaten Artikel geregelt. Es werden dabei weitgehend die Masse von Seedorf übernommen.

Anrechenbare Grundstücksfläche Gemäss der rechtskräftigen BZO Seedorf und BZO Bauen wird die Fläche der Parkplätze, die 1/3 der Pflichtparkplätze überschreiten und oberirdisch angelegt sind, von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen.

Künftig wird auf diese Regelung verzichtet. Der Abzug solcher Flächen steht im Widerspruch zum Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen, da er die bauliche Ausnutzung von Grundstücken einschränkt, ohne einen entsprechenden planerischen Mehrwert zu schaffen.

Mit dem Verzicht wird die Regelung vereinfacht und die Anwendung der BZO erleichtert.

Gemäss der rechtskräftigen **BZO Seedorf** werden die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen. Gemäss der rechtskräftigen **BZO Bauen** hingegen werden die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn der anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet.

Neu wird die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn auch in Seedorf angerechnet. Im Sinne der Siedlungsentwicklung ermöglicht dies im Ortsteil Seedorf eine leicht höhere Ausnutzung.

Skizzen im Anhang Auf Skizzen im Anhang der revidierten, zusammengeführten BZO wird verzichtet. Sämtliche relevanten Skizzen sind im Anhang 1 des Reglements zum Planungs- und Baugesetz (RPBG) des Kantons Uri ersichtlich.

3.1.4 Weitere Anpassungen BZO

Wahl Baukommission Gemäss der rechtskräftigen BZO Seedorf wählt die Gemeindeversammlung das Präsidium und, unter Vorbehalt des Wahlrechts des Gemeinderats, die Mitglieder der Baukommission. Der Gemeinderat wählt ein Mitglied aus seiner Mitte.

Aus Gründen von möglichen Interessenkonflikten und zur besseren Verteilung der Ressourcen wird das Wahlrecht des Gemeinderats künftig aufgehoben.

Wohnnutzung in reinen Arbeitszonen Gemäss der rechtskräftigen BZO Seedorf und BZO Bauen sind in den Gewerbe- und Industriezonen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, sofern diese betrieblich an den Standort gebunden sind.

Die wenigen reinen Arbeitszonen der Gemeinde Seedorf sollen einerseits langfristig in ihrer Funktion erhalten bleiben. Andererseits erweisen sich Wohnnut-

zungen in reinen Arbeitszonen oftmals als problematisch, da sie häufig mit Nutzungskonflikten verbunden sind, insbesondere hinsichtlich Wohnqualität und Lärmschutz. Zudem besteht die Gefahr, dass die Zonen ihre Funktion für das produzierende Gewerbe verlieren, wenn sie vermehrt mit Wohnnutzungen durchmischt werden.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Zulässigkeit von Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen künftig verzichtet. Die entsprechenden Bestimmungen werden angepasst. Bestehende Wohnnutzungen unterliegen der Bestandesgarantie.

Mindest-Grenzabstände In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, der Landwirtschaftszone sowie der Reservezone gelten gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen die Abstandsvorschriften der jeweiligen Nachbarzone. Unklar war bislang, welche Abstände innerhalb derselben Zone einzuhalten sind.

Zur Schliessung dieser Regelungslücke wird der entsprechende Absatz insofern ergänzt, dass ein Mindestabstand von 1.0 m festgelegt wird.

Grenzabstand Erdsonden Der zunehmende Ausbau nachhaltiger Energieformen führt auch in Seedorf zu einer verstärkten Nutzung von Erdsonden. Bisher fehlte in der Bau- und Zonenordnung eine Regelung zu den einzuhaltenden Grenzabständen.

Neu werden entsprechende Grenzabstände in die BZO aufgenommen. Diese orientieren sich an der SIA-Norm 384/6 (Erdwärmesonden) und betragen mindestens 2.50 m.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge In den Ortsteilen Seedorf und Bauen ist eine unterschiedliche Anzahl Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

Gemäss rechtskräftiger **BZO Seedorf** ist die nachfolgende Anzahl Pflichtparkplätze anzulegen:

Nutzung	Anzahl Pflichtparkplätze
Wohnbauten	2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Der Garagenvorplatz gilt als Abstellplatz)
Läden, Büros, Kleingewerbe usw.	1 Abstellplatz pro 10 m ² Bruttogeschossfläche
Restaurants, Cafés, Säle usw.	1 Abstellplatz pro 10 m ² Restaurationsfläche
Übrige Bauten	Festsetzung der erforderlichen Abstellflächen durch die Baukommission im Einzelfall

Gemäss rechtskräftiger **BZO Bauen** hingegen richtet sich die Anzahl Pflichtparkplätze an die VSS-Norm. Konkret ist die nachfolgende Anzahl Pflichtparkplätze anzulegen:

Nutzung	Anzahl Pflichtparkplätze
Wohnbauten	1 Abstellplatz pro angefangene 100 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch ein Abstellplatz pro Wohnung
Weitere Nutzungen	Berechnung der Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen»

Als Grundlage für die künftige Regelung werden grundsätzlich die Werte gemäss der VSS-Norm (VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen») auch im Ortsteil Seedorf übernommen. Für sämtliche Nutzungen wird die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze direkt in der BZO abgebildet und nicht nur auf die VSS-Norm verwiesen. Für Wohnnutzungen wird von der VSS abgewichen und ein Mittelwert der bisherigen Regelungen festgelegt: Neu sind 1.5 Abstellplätze pro Wohnung sowie zusätzlich 10 % Besucherparkplätze zu erstellen.

Diese Abweichung vom VSS-Richtwert trägt den lokalen Gegebenheiten in Seedorf Rechnung. Angesichts des begrenzten Angebots an öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten wird damit eine bedarfsgerechte Versorgung mit privaten Abstellplätzen sichergestellt. Ziel der Regelung ist es, den Parkierungsbedarf möglichst auf privatem Grund zu decken und dadurch eine unerwünschte Beanspruchung des öffentlichen Raums zu vermeiden. Dadurch bleibt der öffentliche Raum frei für seine eigentlichen Nutzungen und kann in seiner Aufenthalts- und Gestaltungsqualität gestärkt werden.

Veloabstellplätze Bisher wurde weder in der BZO Seedorf noch in der BZO Bauen die Erstellung von Veloabstellplätzen verlangt. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen an Veloabstellanlagen hinsichtlich Anzahl und Qualität sowie zur Förderung des Veloverkehrs wird eine entsprechende Regelung in der BZO als angezeigt erachtet. Zudem soll damit ungeordnetem Abstellen von Fahrrädern (im öffentlichen und privaten Raum) entgegengewirkt werden. Die neuen Anforderungen und die Anzahl der Pflicht-Veloabstellplätze richten sich nach der VSS-Norm (VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen»).

3.2 Zentrumsentwicklung Seedorf

Ausgangslage Der Ortsteil Seedorf verfügt heute über kein klar wahrnehmbares Zentrum bzw. keinen eindeutig erkennbaren Dorfkern. Die Belebung des Dorfzentrums ist gering und das Angebot an Nahversorgung sowie Gastronomie ist nur minimal ausgeprägt.

Der öffentliche Raum ist verkehrsorientiert gestaltet und durch ein hohes Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs geprägt. Attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte fehlen weitgehend. Auch die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung entlang der Dorfstrasse weist deutliche Defizite auf und dient nicht einer attraktiven Zentrumsgestaltung.

Im Zentrum bestehen zudem mehrere unternutzte oder brachliegende Grundstücke. Aufgrund der teilweise älteren Baustruktur, der vorhandenen Baulücken sowie der heterogenen Bebauung und insgesamt eher tiefen Einwohner- und Beschäftigtendichten weist das Zentrumsgebiet von Seedorf ein grosses Entwicklungspotenzial auf. Insbesondere bestehen gute Voraussetzungen für eine gezielte, ortsverträgliche Verdichtung und funktionale Stärkung des Zentrums.

Ziele und Handlungsbedarf Gemäss dem aktualisierten Siedlungsleitbild wird für den Ortsteil Seedorf eine gezielte Zentrumsentwicklung angestrebt. Im Vordergrund stehen die Aufwertung des öffentlichen Raums mit attraktiven Freiflächen, die Sicherstellung eines minimalen Angebots an Nahversorgung und Dienstleistungen (Grundangebot) und die Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Der Handlungsbedarf umfasst insbesondere die Förderung der Zentrums- und Innenentwicklung. Dies beinhaltet eine qualitative bauliche Weiterentwicklung durch eine dichtere Bauweise, beispielsweise durch eine höhere Ausnützung oder eine Anpassung der Grenzabstände (vgl. Siedlungsleitbild, Kapitel 4.9).

Weiter sind eine Arealentwicklung der Brache Rittacher, die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsflächen sowie der Erhalt von Dorfläden, Gastronomie und Kleindienstleistern zentral.

Zielbild Aus den formulierten Zielen und dem Handlungsbedarf ergibt sich für das Zentrumsgebiet von Seedorf folgendes Zielbild:



Identität

- Klar erkennbares, identitätsstiftendes Zentrum / Dorfkern
- Stärkung der Zentrumsstruktur



Innenentwicklung

- Dichtere Bauweise
- Innenentwicklungspotenziale nutzen



Öffentlicher Raum

- Aufenthaltsqualität im Zentrum erhöhen
- Attraktive öffentliche Räume schaffen (Plätze, Grünräume und Sitzgelegenheiten etc.)



Belebung & Nutzung

- Erhalt bestehendes Nahversorgungs- und Gastronomieangebot sowie Kleindienstleister
- Gezielter Erhalt Erdgeschossnutzungen



Strassenraum / Verkehr

- Verbesserung Gestaltung Dorfstrasse
- Verkehrsberuhigung im Zentrum
- Erhöhung Verkehrssicherheit, sichere Wege für Fussgänger und Velofahrende
- Optimierung öffentliche Parkierungsmöglichkeiten

Schaffung Grundlage
für dichtere Bauweise

In der Zentrumszone Seedorf wird eine massvolle, ortsverträglich Verdichtung angestrebt. Die bestehenden Bestimmungen bezüglich Gebäudehöhe beziehungsweise einer maximalen Anzahl von drei Geschossen haben sich bewährt und werden unverändert beibehalten, da sich die bestehenden Vorgaben als ortsbildverträglich erwiesen haben und sich die heutige Bebauungsstruktur stimmig in das gewachsene Ortsbild einfügt. Auch die geltenden Grenzabstände von 4.5 m bleiben bestehen, insbesondere um einen angemessenen Schutz der angrenzenden Wohnzonen weiterhin sicherzustellen.

Hinsichtlich der baulichen Dichte zeigt ein Vergleich mit anderen (Nachbar-)Gemeinden im Urner Talboden, dass die Gemeinde derzeit in der Kernzone Seedorf eine durchschnittliche Ausnützungsziffer (AZ) aufweist (minimale Ausnützungsziffer von 0.55 und maximale Ausnützungsziffer von 0.75), während einzelne ähnlich grosse Gemeinden höhere Werte zulassen (vgl. z.B. Gemeinde Schattdorf mit einer minimalen Ausnützungsziffer von 0.7 und einer maximalen von 0.9).

Vor diesem Hintergrund wird zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und zur Stärkung der Zentrumsentwicklung eine Anpassung der Ausnützungsziffer vorgenommen. Neu soll die minimale Ausnützungsziffer der Kernzone Seedorf von 0.55 auf 0.6 und die maximale Ausnützungsziffer von 0.75 auf 1.0 erhöht werden. Da in der Kernzone Seedorf eine verdichtete Bauweise

angestrebt wird, sollen dort zudem freistehende Einfamilienhäuser künftig nicht mehr zulässig sein.

Schaffung Anreiz für
zentrumstärkende Nutzungen

Innerhalb des Zentrums von Seedorf, entlang der Dorfstrasse, bestehen heute einige wenige Nutzungen mit Zentrumfunktion (z.B. Restaurant Hotel Rössli mit Volg oder Restaurant Waldheim).

Solche zentrumstärkenden, publikumsorientierten Nutzungen sind für die Belebung und Attraktivität des Dorfkerns zentral und sollen darum langfristig gestärkt und erhalten werden. Über die Erhöhung der Ausnützungsziffer soll darum ein Anreiz zur Schaffung solcher Nutzungen geschaffen werden. Konkret soll bei Bauten, die im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen (wie bspw. Gaststätten oder Verkaufsgeschäfte) aufweisen, die maximale Ausnützungsziffer von 1.0 auf 1.5 erhöht werden dürfen (Nutzungsbonus). Zur Ermöglichung einer attraktiven und funktionalen Erdgeschossgestaltung darf bei Inanspruchnahme des Nutzungsbonus die zulässige Geschosshöhe des Erdgeschosses zudem um 1 m erhöht werden.

Die Bestimmung lautet wie folgt:

Art. 11 b) besondere Bestimmungen Kernzone Seedorf

¹ Für Bauten, die im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen (z. B. Gaststätten oder Verkaufsgeschäfte) aufweisen, darf die Ausnützungsziffer auf 1.5 erhöht werden. Dabei muss die Geschossfläche des Erdgeschosses nach SIA 416 mindestens 70 % der Geschossfläche des darüberliegenden Geschosses betragen. Zudem darf das Erdgeschoss um 1 m erhöht werden. Die maximale Ausnützungsziffer, die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe traufseitig gemäss Tabelle der zulässigen Nutzungsmasse findet in diesen Fällen keine Anwendung.

² ...

Die nachfolgenden vereinfachten Visualisierungen (Vergrösserung im Anhang A) zeigen die heutige Bebauung sowie eine mögliche Bebauung bei einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.0 bzw. 1.5 (mit Gewerbebonus). Dabei ist davon auszugehen, dass der Gewerbebonus lediglich auf einzelnen Parzellen zur Anwendung kommt und nicht flächendeckend über die gesamte Kernzone.

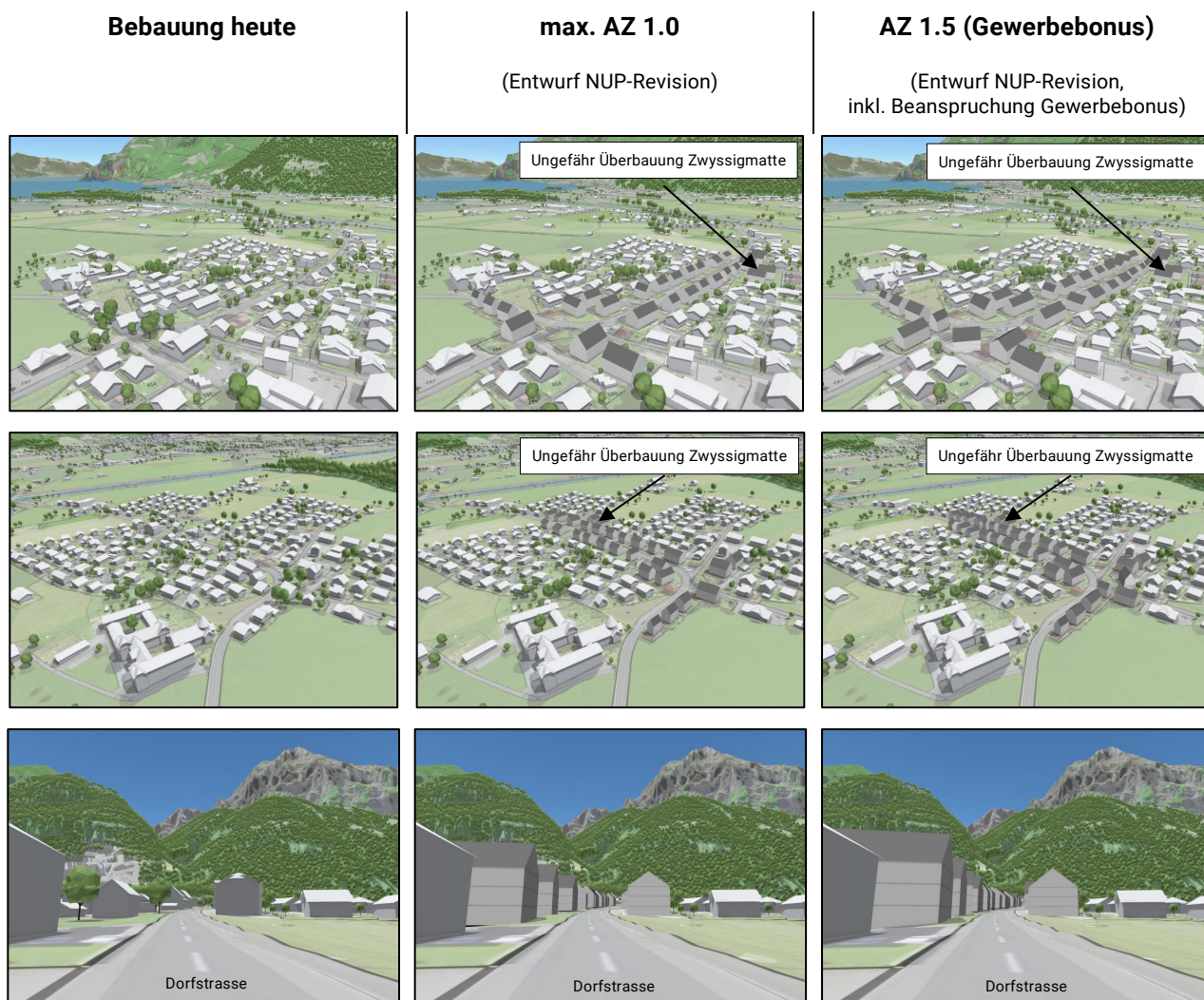


Abb. 3: Vereinfachte Visualisierungen Kernzone Seedorf (Oben/Mitte: Vogelperspektive; Unten: Fussgängerperspektive «Blick Dorfstrasse Richtung Dorfkern/Gitschen»); Quelle: R+K, Eigene Darstellung, Grundlage: Lucy (*Berechnungshinweis: Anrechenbare Grundstücksfläche: 90% Grundstücksfläche, Geschosse: 3.6 Geschosse, Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt*)

Die nachfolgenden zwei Berechnungsbeispiele zeigen, dass das Gewerbegeschoss durch diesen Nutzungsbonus weitgehend kompensiert werden kann. Das bedeutet, dass trotz eines Gewerbegeschosses im Erdgeschoss in den darüberliegenden Geschossen insgesamt ungefähr gleich viel Fläche realisiert werden kann.

Vereinfachtes Berechnungsbeispiel 1:

	AZ 1.0	AZ 1.5
Fläche Parzelle	1'346 m ²	
Bebaubarer Bereich *	ca. 700 m ²	
aBGF Total	ca. 1'346 m ²	ca. 2'000 m ²
aBGF Gewerbe		ca. 700 m ²
aBGF Wohnen		ca. 1'300 m ²
* 4.5 m Grenzabstand, ohne Mehrlängenzuschlag Bei einer AZ von 1.5 entspricht aBGF Wohnen in etwa der totalen aBGF bei einer AZ von 1.0		

Vereinfachtes Berechnungsbeispiel 2:

	AZ 1.0	AZ 1.5
Fläche Parzelle	851 m ²	
Bebaubarer Bereich *	ca. 400 m ²	
aBGF Total	ca. 851 m ²	ca. 1'275 m ²
aBGF Gewerbe		ca. 400 m ²
aBGF Wohnen		ca. 875 m ²

* 4.5 m Grenzabstand, ohne Mehrlängenzuschlag

Bei einer AZ von 1.5 entspricht aBGF Wohnen in etwa der totalen aBGF bei einer AZ von 1.0

Schaffung Grundlage für
attraktive Umgebungs-/
Strassenraumgestaltung

Die heutige Aussenraum- und Umgebungsgestaltung entlang der Dorfstrasse weist deutliche Defizite auf und wird den Anforderungen an eine attraktive Zentrumsentwicklung nicht gerecht. Der Strassenraum ist stark verkehrsorientiert ausgestaltet, verfügt über wenig öffentliche Räume und bietet nur geringe Aufenthaltsqualität. Aufenthaltsfreundliche, publikumsorientierte Nutzungen werden dadurch erschwert.

Eine wesentliche Herausforderung besteht auch darin, dass die an die Strasse angrenzenden Flächen der privaten Grundstücke häufig durch Hecken oder ähnliche Abgrenzungen vom Strassenraum getrennt sind. Dadurch entstehen keine zusammenhängenden, öffentlich nutzbaren Räume. Zudem dominieren versiegelte Flächen, während Begrünungselemente weitgehend fehlen. Insgesamt mangelt es an gestalterischer Qualität, Nutzungsvielfalt und ökologischer Funktion.



Abb. 4: Dorfstrasse heute; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme



Abb. 5: Dorfstrasse heute; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme

Um diese Situation langfristig zu verbessern, werden Bestimmungen zur Gestaltung des Strassenraums in die Regelungen der Kernzone Seedorf aufgenommen. Ziel ist es, den notwendigen Raum für eine künftige, qualitätsvolle Umgestaltung der Dorfstrasse frühzeitig zu sichern.

Die neue Bestimmung verfolgt insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Sicherung eines durchgehenden Strassenraums von Fassade zu Fassade
- Schaffung eines grosszügigen und zusammenhängenden Fussgängerbereichs
- Förderung von Begrünungselementen zur Verbesserung des Mikroklimas (Hitzereduktion), der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung
- Freihaltung des Strassenraums von Parkieranlagen; die Erschliessung bleibt zulässig
- Ermöglichung einer Nutzung als Aussenfläche für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (z. B. Gastronomie und Gewerbe)

Die Gestaltungsvorgaben beschränken sich auf die an die Dorfstrasse angrenzenden Flächen innerhalb des kantonalen Strassenabstands von 4 m, der ohnehin einzuhalten und von Bauten freizuhalten ist. Diese Flächen sind als Teil des öffentlichen Strassenraums zu gestalten und für den Fuss- und Veloverkehr freizuhalten. Gleichzeitig bleiben sie an die anrechenbare Grundstücksfläche anrechenbar. Die Bestimmung gilt für Neubauten, für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie.

Die Regelung wird direkt in den Artikel zur Kernzone Seedorf aufgenommen und lautet:

Art. 11 b) besondere Bestimmungen Kernzone Seedorf

¹ ...

² *Die an die Dorfstrasse angrenzenden Flächen innerhalb des kantonalen Strassenabstands von 4 m sind als öffentlicher Raum beziehungsweise Strassenraum zu gestalten und für den Fuss- und Veloverkehr freizuhalten. Diese Flächen können weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden.*

Die konkrete Ausgestaltung des Strassenraums kann je nach Abschnitt unterschiedlich erfolgen. Mögliche Elemente sind beispielsweise Baumreihen, Rabatten, Stauden- oder Wiesenflächen, Fusswege (entlang der Strasse oder rückwärtig geführt), Möblierung sowie Sitzgelegenheiten. Damit wird ein vielfältig nutzbarer, klimaangepasster und identitätsstiftender Strassenraum angestrebt.

Die konkrete Umsetzung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage eines noch zu erarbeitenden Konzepts zur Gestaltung des Strassenraums.



Abb. 6: Heutige Gestaltung Strassenraum; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme



Abb. 7: Mögliche Gestaltung Strassenraum; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme

Neuentwicklung
Brache Rittacher /
Erweiterung Kernzone

Im aktualisiertem Siedlungsleitbild ist die Brache Rittacher (Grundstücke Nr. 206 und Nr. 207) als Gebiet «Zentrumsentwicklung (und Innenentwicklung)» festgelegt. Für diesen Bereich ist zudem eine Arealentwicklung (Neuentwicklung Brache Rittacher) sowie die Mobilisierung der unbebauten Bauzonen vorgesehen.

Das Areal eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage und der guten Erschliessung für eine verdichtete Bebauung mit zentrumsorientierten Nutzungen.

- Zentrumsentwicklung (und Innenentwicklung)
- Stabile Gebiete
- Freihaltefläche / siedlungsinterner Grünraum
- Arealentwicklung
- Beibehaltung Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen
- Baulandmobilisierung der unbebauten Bauzonen

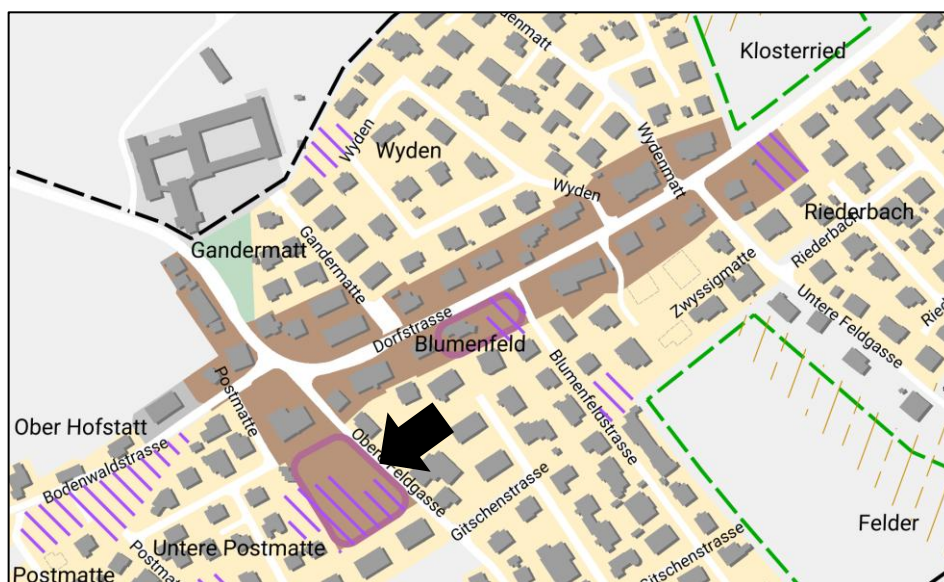


Abb. 8: Ausschnitt Siedlungsleitbild Seedorf, Karte Siedlungsentwicklung; Quelle: Gemeinde Seedorf

Die Brache Rittacher liegt heute in der Wohnzone 2. Zur Umsetzung der im Siedlungsleitbild vorgesehenen Neuentwicklung als Zentrumsgebiet wird das Areal von rund 2'326 m² in die Kernzone (Kernzone Seedorf) umgezont.

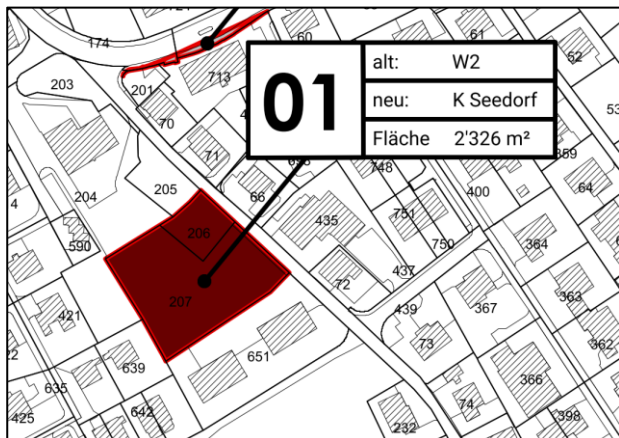


Abb. 9: Ausschnitt Änderungsplan

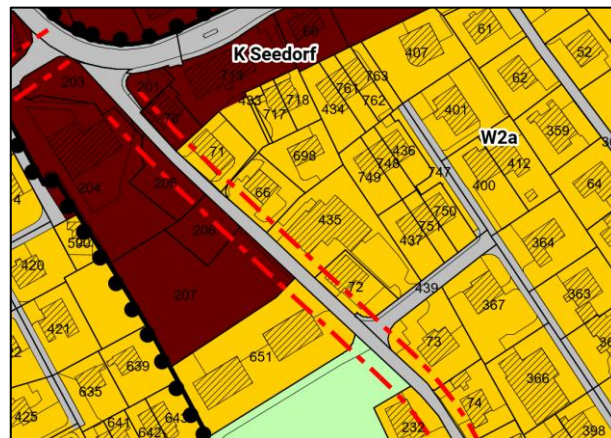


Abb. 10: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen

3.3 Siedlungsentwicklung nach innen

3.3.1 Förderung Innenentwicklung

Wachstum Gemäss aktualisiertem Siedlungsleitbild beabsichtigt die Gemeinde Seedorf bis 2040 ein moderates Wachstum der Bevölkerung auf rund 2'200 Einwohnende und rund 650 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (vgl. Siedlungsleitbild, Kap. 3.6.3).

Innen- vor Aussenentwicklung Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung soll das angestrebte Wachstum innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen aufgenommen werden. Hierfür sollen die unbebauten Bauzonen überbaut und eine natürliche Verdichtung gefördert sowie an geeigneter Lage eine gezielte, ortsverträgliche Verdichtung ermöglicht werden. Auf die Schaffung von weiteren wesentlichen Potenzialen, wie beispielsweise durch grössere Umstrukturierungen oder Siedlungserweiterungen (Einzonungen), wird verzichtet, da der 15-jährige Bedarf nicht nachgewiesen und damit die Voraussetzungen für Neueinzonungen gemäss den geltenden Gesetzen und Planungsinstrumenten auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde, nicht gegeben sind.

Ziele und Handlungsbedarf Gemäss dem aktualisierten Siedlungsleitbild wird eine zielorientierte, ortsbaulich qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit verdichtetem Bauen angestrebt. Konkret werden nachfolgende wesentlichen Ziele verfolgt:

- Förderung der Innenentwicklung und Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und Siedlungsqualität

- Nutzung der unbebauten Bauzonen (Mobilisierung der Bauzonen)
- Keine Siedlungserweiterungen im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung

Der Handlungsbedarf umfasst insbesondere:

- Stabile Gebiete: Ermöglichung von Erneuerung und natürlicher Verdichtung resp. Erhöhung der Nutzerdichten, ggf. durch Anpassung der Ausnützungsziffer
- Zentrumsentwicklung (und Innenentwicklung): Ermöglichung qualitative bauliche Weiterentwicklung durch dichtere Bauweise, z. B. durch höhere Ausnützung, angepasste Grenzabstände etc. (Umsetzung: vgl. Kap. 3.2).
- Grundsätzlicher Erhalt der Quartierstrukturen mit Beibehaltung des Zonentyps
- Überprüfung Erhöhung der maximalen und minimalen Ausnützungsziffer
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Grenzabstände

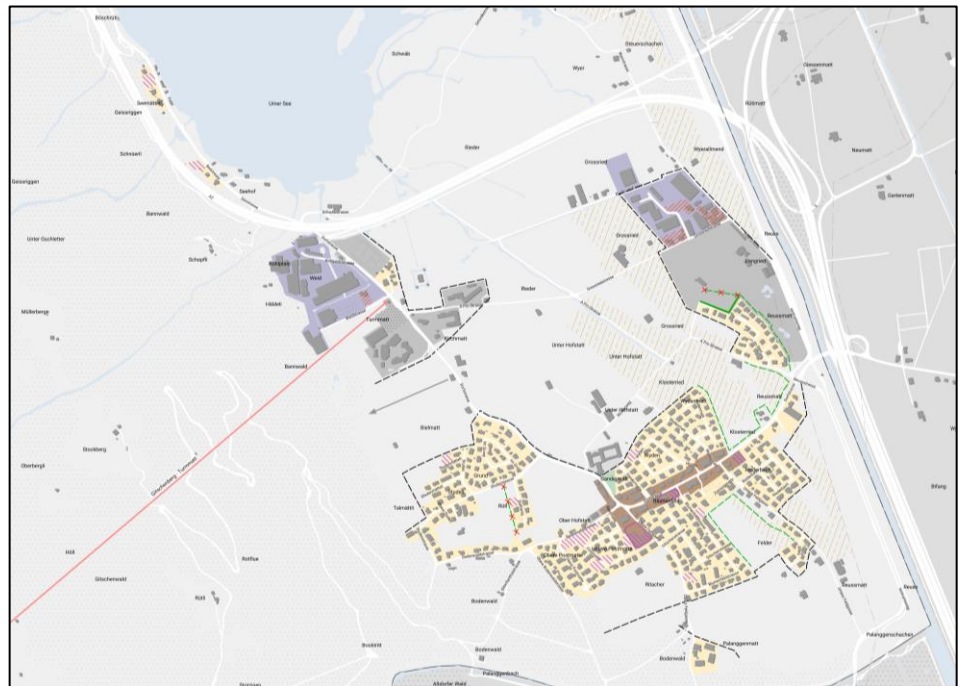
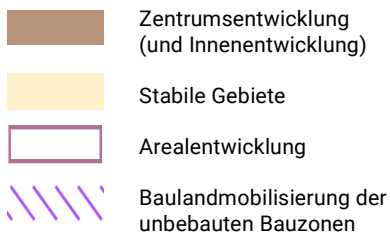


Abb. 11: Ausschnitt Siedlungsleitbild Seedorf, Karte Siedlungsentwicklung; Quelle: Gemeinde Seedorf

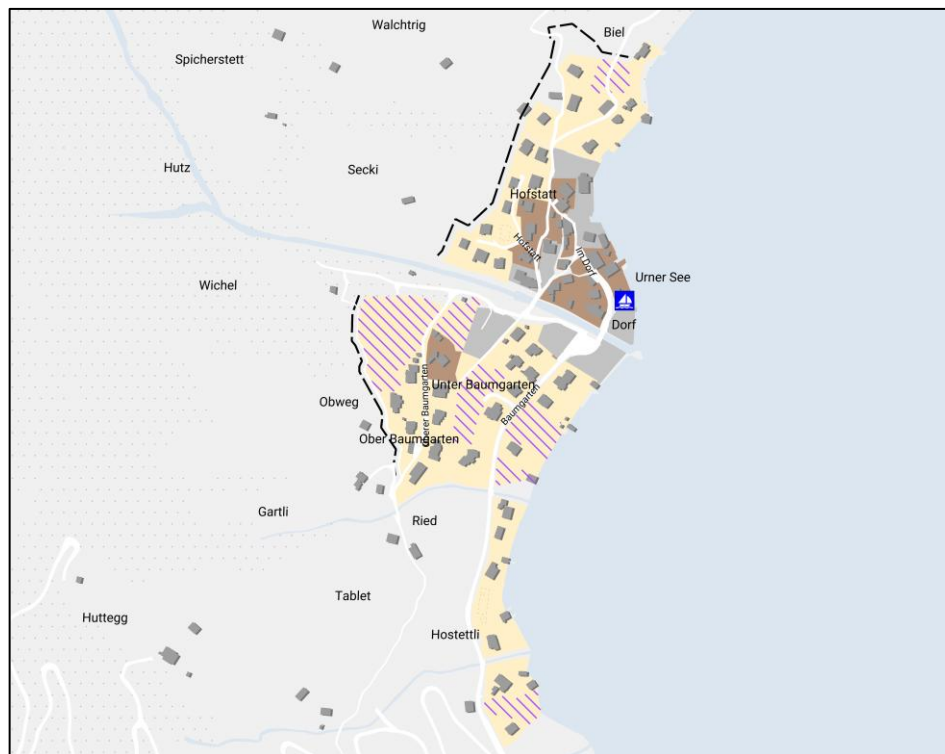
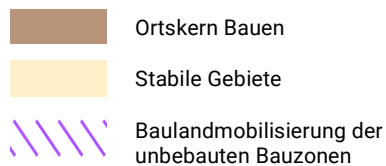


Abb. 12: Ausschnitt Siedlungsleitbild Bauen, Karte Siedlungsentwicklung; Quelle: Gemeinde Seedorf

Umsetzung Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wird die Innenentwicklung primär im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung Seedorf gefördert (Erhöhung AZ). Verschiedene Voraussetzungen, insbesondere die bestehende Baustruktur und die Erschliessung, begünstigen und rechtfertigen im Bereich des Dorfkerns eine ortsverträgliche Innenentwicklung (vgl. Kapitel 3.2).

Im Zusammenhang mit der Zusammenführung und Harmonisierung der BZO Seedorf und BZO Bauen sind weitere geringfügige Massnahmen im Sinne der Innenentwicklung vorgesehen. Dazu gehören insb. eine teilweise Reduktion der Grenzabstände, eine teilweise Anpassung der Gebäudehöhen sowie der Anpassung der Definition der «anrechenbaren Grundstücksfläche» (vgl. Kapitel 3.1).

3.3.2 Baulandmobilisierung

Potenzial unbebaute Bauzone Gemäss aktualisiertem Siedlungsleitbild wird bis ins Jahr 2040 bzw. innerhalb der nächsten 15 Jahre ein Wachstum von rund 120 bis 180 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Beschäftigten (VZÄ) in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK-Zonen) angestrebt (± 150 E+B, Entwicklungsspielraum von ± 30 E+B). Dieses Wachstum soll konsequent innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen aufgenommen werden.

Gemäss den aktuellen Raum+-Daten (Kanton Uri, Raum+, Stand Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025) bestehen in der Gemeinde Seedorf rund 3.1 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Unter der Annahme einer Bebauung mit angemessener Nutzungsdichte ergibt sich innerhalb dieser unbebauten WMK-Zonen ein Potenzial von rund 190 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Beschäftigten (VZÄ). Den unbebauten Bauzonen kommt damit eine zentrale Bedeutung zu. Sie stellen ein wesentliches und kurzfristig bis mittelfristig mobilisierbares Potenzial dar. Die konsequente Überbauung dieser Flächen ist entscheidend, um das angestrebte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum aufzunehmen.

Unter Einbezug einer moderaten, «natürlichen» Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen ergibt sich insgesamt eine theoretische Kapazität von rund 270 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Beschäftigten (VZÄ). Damit kann das angestrebte Wachstum von rund 150 E+B vollständig innerhalb der bestehenden Bauzonen bewältigt werden.

Vor diesem Hintergrund besteht kein Bedarf, zusätzliche Bauzonen auszuscheiden oder weitere Entwicklungspotenziale zu schaffen. Vielmehr ist die gezielte Mobilisierung und Überbauung der vorhandenen unbebauten Bauzonen von zentraler Bedeutung, um die angestrebte Siedlungsentwicklung sicherzustellen (vgl. Siedlungsleitbild, Kap. 3.6.3).

Bauverpflichtung gemäss PBG

Im Zuge der Umsetzung des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Uri angepasst und per 1. Juli 2017 in Kraft gesetzt. Mit Art. 45a PBG wurde eine gesetzliche Bauverpflichtung für Grundstücke in der Bauzone eingeführt, um der Bau-landhortung entgegenzuwirken.

Demnach sind Grundstücke innerhalb von zwölf Jahren nach Inkrafttreten der Bestimmung, d. h. bis zum 1. Juli 2029, zu überbauen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Überbauung, kann die Einwohnergemeinde – sofern das öffentliche Interesse überwiegt – ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Hierzu kann sie der Grundeigentümerschaft eine zusätzliche Überbauungsfrist von mindestens zwei Jahren ansetzen.

Die Bauverpflichtung stellt ein zentrales Instrument zur Mobilisierung der unbebauten Bauzonen dar. Sie trägt wesentlich dazu bei, dass die vorhandenen Bau-landreserven tatsächlich genutzt werden.

Strategie Gemeinde Die Gemeinde beabsichtigt derzeit nicht, die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 45a PBG ab 2029 aktiv anzuwenden. Freiwillige, vertragliche Bauverpflichtungen werden hingegen ausdrücklich begrüsst.

Die Gemeinde ist jedoch darauf angewiesen, dass die bestehenden unbebauten Bauzonen in den kommenden Jahren überbaut werden, damit das angestrebte Wachstum bis 2040 innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgenommen werden kann.

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes sowie der vorliegenden Nutzungsplanung wurden die Bevölkerung und insbesondere die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Bedeutung der Baulandmobilisierung und die gesetzlichen Rahmenbedingungen informiert und sensibilisiert. Ergänzend wurden die Grundeigentümerschaften unbebauter Bauzonen gezielt kontaktiert und mittels Fragebogen zu den Gründen einer allfälligen Nichtüberbauung befragt.

Ein Ziel dieser Erhebung war es, bestehende Mobilisierungshindernisse zu identifizieren und – soweit möglich – im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu beheben. Dadurch soll die Überbauung der betroffenen Grundstücke erleichtert und beschleunigt werden.

Sollten unbebaute Grundstücke in den kommenden Jahren dennoch nicht überbaut werden, behält sich die Gemeinde vor, zu gegebener Zeit zweckmässige Massnahmen zu prüfen.

3.4 Förderung Siedlungsökologie und Biodiversität

Umgebungsgestaltung Der bestehende, rechtskräftige Artikel zur Umgebungsgestaltung wurde umfassend überarbeitet und konkretisiert. Ziel der Anpassung ist es, die Siedlungsökologie und die Biodiversität gezielt zu fördern sowie die Qualität der Aussenräume und Umgebungsgestaltung zu verbessern.

Angesichts des fortschreitenden Klimawandels kommt der klimaangepassten Gestaltung von Siedlungsräumen eine zunehmend wichtige Rolle zu. Mittels einer klimaangepassten Umgebungs- und Aussenraumgestaltung können Hitzeeinseln reduziert, die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser verbessert und Risiken durch Oberflächenabfluss und lokale Überschwemmungen minimiert werden. Gleichzeitig kann dem anhaltenden Rückgang der Biodiversität entgegengewirkt werden.

Die bisherigen Bestimmungen waren vergleichsweise allgemein gehalten. Die neue Regelung präzisiert die Anforderungen und schafft klarere Vorgaben für eine naturnahe, ökologisch wertvolle und klimaangepasste Umgebungsgestaltung.

Die wichtigsten Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Stärkung der Biodiversität:** Freiflächen sind naturnah und vielfältig zu gestalten; der Einsatz einheimischer und standortgerechter Pflanzen wird verbindlich festgelegt.
- **Reduktion ökologisch wenig wertvoller Flächen:** Steingärten sind nur noch in begrenztem Umfang zulässig.
- **Klimaanpassung durch Begrünung:** Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen, was zur Kühlung beiträgt und zusätzliche Lebensräume schafft.
- **Erhalt und Förderung von Grünstrukturen:** Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten; bei Wegfall können Ersatzpflanzungen verlangt werden.
- **Umgang mit Regenwasser:** Versiegelte Flächen sind zu minimieren und Regenwasser möglichst vor Ort zu bewirtschaften, um den natürlichen Wasserkreislauf zu stärken und Überschwemmungen vorzubeugen.
- **Sicherstellung durchwurzelbarer Flächen:** Unterbaute Flächen werden reduziert, um gute Vegetationsbedingungen zu schaffen.

Die überarbeitete Bestimmung lautet wie folgt:

Art. 69 Grundsatz

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist angemessen zu bepflanzen und begrünen und so zu gestalten, dass eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild, eine hohe Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie ökologische Funktionen gewährleistet sind.

² Frei-, Grün- und Umgebungsflächen sind ökologisch hochwertig, abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Sie haben möglichst viele Grünbereiche, (Hochstamm-)Bäume, Sträucher und Hecken zu enthalten. Wenn möglich sind sie extensiv zu bewirtschaften. Die Anlage von Steingärten ist nur zulässig, wenn sie zusammen maximal 10 % der Garten/Umgebungsfläche ausmachen.

³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht vollständig als begehbare Terrasse genutzt oder direkt und zu wesentlichen Teilen von Anlagen der Sonnenenergiegewinnung verdeckt werden.

⁴ Unterbaute Frei- und Grünflächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Bestehende Bäume und Baumgruppen sind möglichst zu erhalten. Ist das nicht zumutbar, kann die Baukommission Ersatzpflanzungen verlangen.

⁵ Für die Umgebungsgestaltung sind nur standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzenarten von hohem ökologischem und gestalterischem Wert zu verwenden.

⁶ Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Regenwasser ist vor Ort zu bewirtschaften, insbesondere durch Versickerung oder die

Verwendung sickerfähiger Beläge. Platzflächen und Abstellplätze sind entsprechend zu gestalten.

⁷ Im Ortsteil Bauen sind bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand unter dem Vorbehalt anderweitiger öffentlicher oder überwiegender privater Interessen zu erhalten.

⁸ Im Baugesuch ist die Art und Weise der Umgebungsgestaltung in einem Umgebungsplan darzustellen, einschliesslich Bepflanzung, Flachdachbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung, ökologischer Ausgleichselemente (z. B. Amphienteiche, Hecken, Trockensteinmauern) und Steingärten.

⁹ Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

3.5 Gestaltung Siedlungsränder

Bedeutung und Funktion
von Siedlungsrändern

Der Siedlungsrand erfüllt zentrale räumliche, gestalterische und ökologische Funktionen. Er bildet die Schnittstelle zwischen der Siedlung und der weitgehend unbebauten Kultur- und Erholungslandschaft. Dabei übernimmt er eine wichtige Aufgabe in der Wahrnehmung des Ortsbilds, sowohl aus der Sicht von aussen auf die Siedlung als auch aus der Siedlung in die offene Landschaft. Siedlungsränder sind idealerweise als attraktive Übergangsräume gestaltet, welche eine gute Zugänglichkeit zur Erholungslandschaft ermöglichen und erlebnisreiche Verbindungen schaffen. Auch aus ökologischer Sicht übernehmen Siedlungsränder wichtige Funktionen als Vernetzungsraum zwischen Siedlungs- und Kultur-/Naturlandschaft. Er fördert die Durchlässigkeit für Flora und Fauna, unterstützt den Klimaausgleich sowie die Frischluftzufuhr und kann selbst als wertvoller Lebensraum ausgestaltet werden.

Ein gut gestalteter Siedlungsrand erfüllt insbesondere folgende Anforderungen:

- Klare Lesbarkeit der Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbauzone
- Einbettung der Siedlung in die Landschaft und harmonisches Ortsbild
- Attraktive Wirkung sowohl von aussen als auch innerhalb der Siedlung
- Funktionale und ökologische Vernetzung von Siedlungs- und Kulturlandschaft

Teils wenig qualitätsvolle
Siedlungsränder

In der Gemeinde Seedorf bestehen qualitativ unterschiedlich wertvoll ausgebildete Übergänge zwischen Bauzone und Nichtbauzone bzw. Landwirtschaftszone. Teilweise sind die Siedlungsränder heute wenig klar abgegrenzt und weisen punktuell noch Potenzial für eine stärkere gestalterische und ökologische Aufwertung sowie eine bessere landschaftliche Einbindung auf.



Abb. 13: Harter Siedlungsrand im Quartier Wydenmatt, Seedorf; Quelle: R+K, Eigene Aufnahme

Zur langfristigen Verbesserung der Gestaltung der Siedlungsränder wird in der BZO ein neuer Artikel zur Gestaltung von Siedlungsrändern aufgenommen. Mit dem neuen Artikel soll den Funktionen eines Siedlungsrandes gezielt Rechnung getragen. Ziel ist es, künftig die Siedlungsränder als qualitätsvolle, naturnahe und funktional vernetzte Übergangsräume zu entwickeln und damit sowohl die landschaftliche Einbindung als auch die ökologische Qualität langfristig zu stärken. Die Bestimmung gilt für Neubauprojekte, für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie.

Die neue Bestimmung lautet wie folgt:

Art. 70 Gestaltung von Siedlungsrändern

¹ Grundstücke am Siedlungsrand innerhalb der Bauzone, die an die Landwirtschaftszone grenzen, sind als naturnahe, ökologisch wirksame Übergangsräume in die offene Landschaft zu gestalten.

² Entlang der Zonengrenze ist ein mindestens 4-6 m breiter Übergangsbereich von Bauten freizuhalten. Dieser Bereich ist naturnah zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung muss ökologische Funktionen erfüllen, die Durchlässigkeit für Flora und Fauna gewährleisten.

³ Im Übergangsraum sind zudem durchgehende, dichte Einfriedungen, Terrainveränderungen und Stützmauern möglichst zu vermeiden und auf das notwendige Minimum zu beschränken. Böschungen sind zu bevorzugen, um fliessende Übergänge in die Landschaft zu gewährleisten. Wo Stützmauern technisch unvermeidbar, gelten nachfolgende Regeln:

a) Die Höhe eines einzelnen Mauerelements darf 1.2 m nicht überschreiten.

b) Höhenüberwindungen über 1.2 m sind gestuft mit mind. 1 m horizontalem Versatz zu realisieren.

c) Durchgehende Mauern über 10 m Länge sind unzulässig.

d) Alle Mauern sind zu begrünen oder mit standortgerechter Vegetation zu versehen.

⁴ Im Baugesuch ist die Art und Weise der Gestaltung des Siedlungsrandes in einem Umgebungsplan aufzuzeigen. Darin ist mindestens folgendes aufzuzeigen:

- a) Geländeprofil (bestehend / neu)*
- b) Stützmauern und Böschungen (Höhe, Versatz)*
- c) Einfriedungen (Art, Höhe, Durchlässigkeit)*
- d) Bepflanzungskonzept inkl. Baumstandorte*

⁵ Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen zur dauerhaften Pflege und Sicherstellung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Siedlungsrandes erlassen.

3.6 Sicherung Hochwasserüberlastkorridor

Überlastkorridor
Palanggenbach

Entlang des linken Ufers des Palanggenbachs, abschnittsweise entlang des linken Ufers der Reuss sowie im Bereich des Urnersees (Reussdelta, nördlich der Autobahn A2) ist gemäss kantonalem Richtplan des Kantons Uri ein Hochwasserüberlastkorridor festgelegt.

Gemäss Richtplanbeschluss Nr. 6.7-5 «Sicherung Hochwasserüberlastkorridore und Retentionsräume» sind diese Korridore von den Gemeinden im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Korridorverlauf sowie die zulässige Flächennutzung sind dabei mittels Baulinien oder entsprechender Zonenvorschriften grundeigentümergebunden zu sichern.

Neue Zone
Hochwasserüberlastkorridor

Die Gemeinde Seedorf hat den Hochwasserüberlastkorridor in Form einer neuen, überlagernden «Zone Hochwasserüberlastkorridor» festgelegt.

Die dazugehörigen Bestimmungen lauten wie folgt:

Art. 40 Zone Hochwasserüberlastkorridor

¹ Die überlagernde Zone Hochwasserüberlastkorridor dient der Sicherstellung von Abflusswegen bei Hochwasserereignissen sowie der gezielten Entlastung von Gewässern. Sie umfasst Gebiete, die bei Überlastung eines Fluss- oder Bachgerinnes oder als Entlastungs- bzw. Retentionsräume überschwemmt werden können.

² Der Hochwasserüberlastkorridor ist in seiner Funktion als Abfluss- und Retentionsraum freizuhalten. Der Fliessweg des Wassers ist im Überlastfall dauerhaft und uneingeschränkt zu gewährleisten.

³ Unzulässig sind insbesondere Bauten und Anlagen, welche den Hochwasserüberlastkorridor in seiner Breite einschränken oder seine Abflussfunktion beeinträchtigen, namentlich Querbauten wie Mauern, dichte Einfriedungen und vergleichbare Hindernisse.

⁴ Bauten und Anlagen innerhalb des Hochwasserüberlastkorridors sind nur zulässig, sofern sie den Wasserabfluss weder behindern noch nachteilig beeinflussen. Sie bedürfen einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde.

⁵ Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Nutzungen sind unzulässig, wenn sie den Wasserabfluss behindern, umlenken oder die Retentionswirkung beeinträchtigen.

3.7 Anpassung Gewässerraum Palanggenbach

Hochwasserschutz
Palanggenbach

Im Jahr 2024 konnten die Bauarbeiten des Projekts «Hochwasserschutz Palanggenbach» erfolgreich abgeschlossen werden. In der Folge ist der bereits ausgeschiedene Gewässerraum entsprechend dem Hochwasserschutzprojekt anzupassen.

Die Anpassung des Gewässerraums erfolgt im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision.

3.8 Bereinigung der Gefahrenzonen

Im rechtskräftigen Nutzungsplan der Gemeinde Seedorf und der Gemeinde Bauen sind die Gefahrenzonen, basierend auf der kantonalen Gefahrenkarte, bereits rechtskräftig ausgeschieden.

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision erfolgt eine Bereinigung der Gefahrenzonen gemäss den aktualisierten Richtlinien zur Ausarbeitung und Umsetzung der Gefahrenkarten und Gefahrenzonenpläne (revidiert am 28. Oktober 2025).

Gemäss diesen Richtlinien werden die Gefahrenzonen (rot, blau und gelb) ausschliesslich innerhalb der Bauzonen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Ausserhalb der Bauzonen werden in der Regel keine Gefahrenzonen oder -gebiete mehr ausgeschieden und sind somit nicht mehr Bestandteil der Nutzungsplanung. Hinweise auf Gefährdungen ergeben sich aus der Gefahrenhinweis-karte resp. der synoptischen Gefahrenkarte.

Die Gefahrengebiete ausserhalb der Bauzone werden entsprechend im Nutzungsplan nicht mehr dargestellt.

3.9 Aktualisierung Schutzobjekte

Grundlagen

Gemäss Artikel 78 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, SR 101) obliegt die Verantwortung für den Natur- und Heimatschutz den einzelnen Kantonen. Der Bund wiederum berücksichtigt bei der Erfüllung seiner Aufgaben die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes. Auf Bundesebene sind das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)

sowie die zugehörige Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) für den Heimatschutz zuständig. Das kantonale Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (kNHG, RB 10.5101) übernimmt die Vorgaben aus Artikel 78 der Bundesverfassung und hat als vorrangiges Ziel, schützenswerte Landschaften, Erholungsräume, Ortsbilder, geschichtliche Stätten, sowie Natur- und Kulturdenkmäler und deren Umgebung zu bewahren, insbesondere wenn das Schutzinteresse überwiegt.

Auf kantonaler Ebene werden Schutzinventare erstellt, in denen Objekte, Ensembles und Gebiete aufgenommen werden, die die Kriterien der Schutzwürdigkeit gemäss Artikel 4 kNHG erfüllen. Der Kanton führt Verzeichnisse über erlassene Schutzmassnahmen und definiert archäologische Funderwartungsgebiete. Dieser Prozess dient dazu, die Vielfalt und Einzigartigkeit des Natur- und Kulturerbes zu bewahren und zu schützen.

Schutzinventare
Seedorf und Bauen

Mit Beschluss vom am 28. September 2021 hat der Regierungsrat das kantonale Schutzinventar für die den Ortsteil Seedorf und mit Beschluss vom 09. März 2021 für den Ortsteil Bauen in Kraft gesetzt. Im Inventar werden jeweils die Kategorien Landschaftsschutzgebiete (LS), Naturschutzgebiete (NS), Kulturgebiete (KG), Naturobjekte (NO), Kultureinzelobjekte (KE), Kulturartefakte (KA) und Bereich Archäologische Zonen (als Information) unterschieden.

Aktualisierung und
Bereinigung

In beiden Ortsteilen sind die Natur- und Kulturobjekte sowie die Natur- und Landschaftsschutzgebiete im rechtskräftigen Nutzungsplan festgelegt und im Anhang der BZO aufgeführt.

Der Vergleich der rechtskräftigen Nutzungsplanungen mit den aktuellen Inventaren hat gezeigt, dass verschiedene Abweichungen bestehen. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wurden der Nutzungsplan sowie der Anhang der BZO entsprechend überprüft, aktualisiert und bereinigt.

Die folgenden Schutzobjekte werden neu zusätzlich in den Nutzungsplan aufgenommen:

- KA.1214.01 Diverse Archivalien von Einwohner- und Kirchgemeinde (lokale Bedeutung)
- KA.1214.02 Diverse Sakralgegenstände gem. Verzeichnis (lokale Bedeutung)
- KA.1214.03 Diverse Sakralgegenstände im Frauenkloster St. Lazarus gem. Verzeichnis (lokale Bedeutung)
- KA.1214.04 Giltsteinofen im Haus Kuriger, Bodenwald (lokale Bedeutung)

- KA.1204.03 Diverse Sakralgegenstände gemäss Verzeichnis (lokale Bedeutung)
- NO.1214.10 Einzelbaum Felder (lokale Bedeutung)
- NO.1214.24 Trockenmauern Bauernschule / A-Pro-Areal (lokale Bedeutung)
- NS.1214.17 Trockenwiese Ober Scharti / Balmen Sunnig (lokale Bedeutung)
- NS.1214.18 Trockenwiese Plattenberg (lokale Bedeutung)
- NS.1214.28 Trockenwiese östlich Gitschenberg (lokale Bedeutung)

Die folgenden Schutzobjekte werden aufgehoben und aus dem Nutzungsplan gelöscht:

- NO 02 Wyerallmend, Markante Silberweide an Autobahnböschung (lokale Bedeutung)
- NO 10 Bodenwald, Artenreiche Waldränder (lokale Bedeutung)
- NO 14 Turmmatt / Weid, Hecken im Bereich der Tennishalle (lokale Bedeutung)

Bei verschiedenen Schutzobjekten gab es zudem Änderungen in ihrer Ausdehnung beziehungsweise Abgrenzung. Die konkreten Abweichungen sind im orientierenden Plan «Synoptische Darstellung Schutzmassnahmen» ersichtlich. Dieser zeigt die Schutzobjekte gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung sowie, überlagert dargestellt, die Objekte gemäss kantonalem Inventar. Das Objekt Nr. 1214.10 («Einzelbaum Felder») wurde zwischenzeitlich gefällt und durch eine Ersatzpflanzung ersetzt. Da diese nicht am ursprünglichen Standort erfolgte, weicht der im Nutzungsplan festgelegte Standort von demjenigen gemäss kantonalem Inventar ab.

Bei den Natur- und Landschaftsschutzobjekten wurden in der BZO zudem – soweit noch nicht vorhanden – Schutzziele, Schutzmassnahmen sowie Pflegemassnahmen ergänzt. Die Kulturartefakte waren bisher nicht enthalten und wurden in beiden Ortsteilen entsprechend ergänzt. Ferner wurden in der BZO – als Information – Bereiche Archäologische Zonen aufgeführt.

Darstellung im
Nutzungsplan / BZO

Im digitalen Zonenplan der Gemeinde (www.geo.ur.ch) werden die regionalen und nationalen Schutzobjekte nicht mehr dargestellt – mit Ausnahme der historischen Verkehrswege von regionaler und nationaler Bedeutung. Gemäss Abstimmungsanweisung 4.4-2 des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden gemeinsam mit dem Kanton verpflichtet, den Schutz sämtlicher historischen Verkehrswege im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung sicherzustellen.

In den Nutzungsplänen (physisch/PDF) werden der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit halber sämtliche Schutzobjekte dargestellt. Dabei werden die lo-

kalen Objekte jedoch unter «Verbindlicher Planinhalt» und die regionalen sowie nationalen Objekte als «Orientierender Planinhalt» aufgeführt. Im Anhang der BZO werden ebenfalls alle Objekte aufgeführt.

ISOS Bauen Das Ortsbild von Bauen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A enthalten. Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben (kommunale Nutzungsplanung) entfaltet das ISOS eine indirekte Wirkung.

Die Qualitäten und Schutzziele des ISOS für Bauen sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung des Ortsteils Bauen bereits umfassend berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere die Einteilung der wertvollen Bauten in die Bautypen A und B mit spezifischen baurechtlichen Vorgaben, differenzierte Festlegungen zur Kernzone, detaillierte Bau- und Gestaltungsvorschriften im Allgemeinen und für die Wohnzonen sowie – im Rahmen der laufenden Revision weiter konkretisierte – Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und ergänzte Bestimmungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden für den Ortsteil Bauen – mit Ausnahme geringfügiger Anpassungen aufgrund der Zusammenführung und Harmonisierung der BZO beider Ortsteile – keine wesentlichen materiellen Änderungen vorgenommen, welche das ISOS negativ beeinträchtigen könnten. Bei der Harmonisierung wird den ortsspezifischen Qualitäten des Ortsteils Bauen weiterhin angemessen Rechnung getragen.

Eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV ist daher in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

3.10 Weitere Anpassungen

Aufhebung QGP-Pflicht Für das Grundstück Nr. 40 in der Wohnzone W2b (ehemals W2) im Ortsteil Bauen besteht eine Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP-Pflicht). Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision 2018 wurde die zuvor gemeinsame QGP-Pflicht für die Grundstücke Nr. 40 und Nr. 41 in zwei separate Perimeter aufgeteilt. Ziel dieser Anpassung war es, eine voneinander unabhängige Entwicklung der beiden Parzellen zu ermöglichen.

Im Zuge der Nutzungsplanungsrevision 2020 wurde die Parzelle Nr. 41 von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. In diesem Zusammenhang wurde die QGP-Pflicht auf dem Grundstück Nr. 41 aus Gründen der fehlenden Verhältnismässigkeit aufgehoben, während sie für das unmittelbar angrenzende Grundstück Nr. 40 bestehen blieb.

Mit der vorliegenden Revision soll nun auch die verbleibende QGP-Pflicht auf Grundstück Nr. 40 aufgehoben werden. Die verbliebene Fläche von rund 1'500 m² erscheint für die Aufrechterhaltung einer solchen Pflicht unverhältnismässig. Zudem bestehen im Ortsteil Bauen weitere unbebaute Flächen vergleichbarer Grösse, für welche keine Quartiergestaltungsplanpflicht gilt, wodurch eine Ungleichbehandlung vorliegt.

Weiter wurde im Rahmen der Information und Sensibilisierung der Eigentümer-schaften unbebauter Bauzonen festgestellt, dass die rechtskräftige QGP-Pflicht auf Parzelle Nr. 40 ein wesentliches Mobilisierungshindernis für eine zeitnahe Überbauung darstellt.

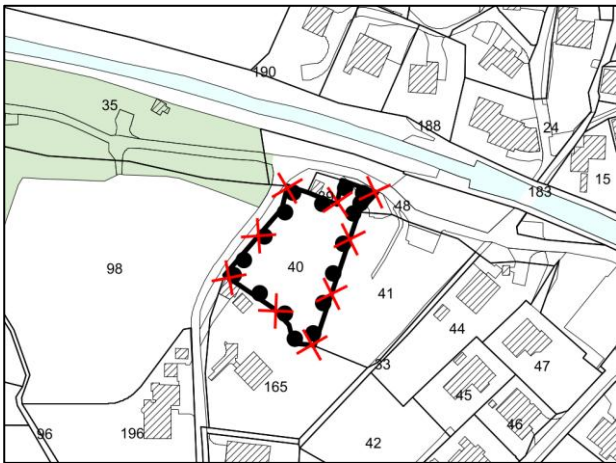


Abb. 14: Ausschnitt Änderungsplan

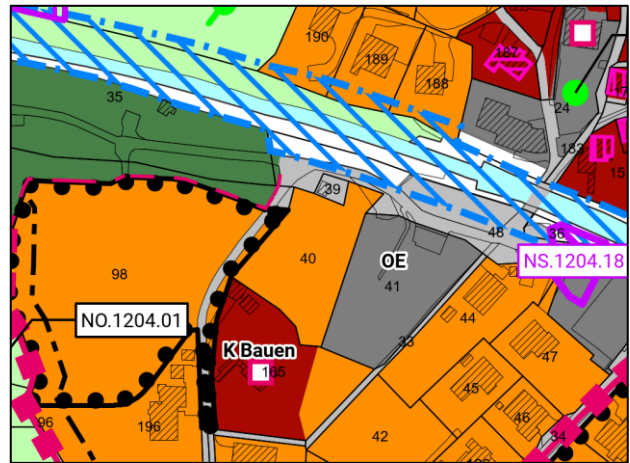


Abb. 15: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen

Auszonung im Bereich
Kloster St. Lazarus

Das Grundstück Nr. 275 liegt derzeit im östlichen Bereich entlang der Dorfstrasse zu einem kleinen Teil in der Wohn- und Gewerbezone W2.

Eine zweckmässige bauliche Nutzung dieses kleinflächigen Parzellenteils ist aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten (insb. Zufahrt zum Stall) nicht möglich. Zudem bestehen seitens der Grundeigentümerschaft keine entsprechenden Nutzungs-/Bebauungsabsichten.

Der betroffene Teilbereich mit einer Fläche von rund 178 m² wird daher auf Ge-such der Grundeigentümerschaft ausgezont und der Landwirtschaftszone zu-gewiesen.

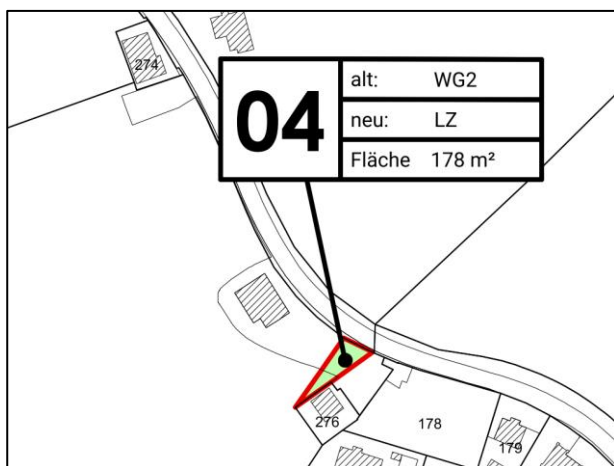


Abb. 16: Ausschnitt Änderungsplan

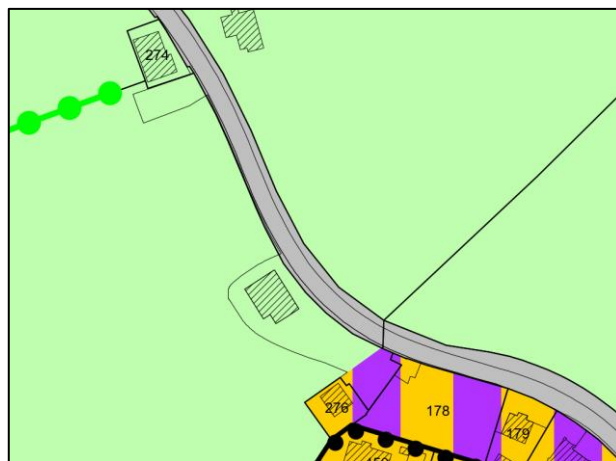


Abb. 17: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen

Bereinigung Verkehrsflächen
innerhalb Bauzonen

Mehrere Parzellen, die funktional als Verkehrs- bzw. Strassenflächen dienen und entsprechend ausparzelliert sind, sind derzeit nicht der ihrem Zweck entsprechenden Nutzungszone (Verkehrsfläche innerhalb Bauzonen) zugewiesen. Diese planungsrechtlichen Inkongruenzen werden im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision bereinigt.

Konkret sind folgende Grundstücke betroffen:

Die Parzelle Nr. 734 liegt derzeit teilweise in der Wohnzone W2 sowie teilweise in der Freihaltezone ausserhalb der Bauzone. Sie wird neu vollständig der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzonen zugewiesen.

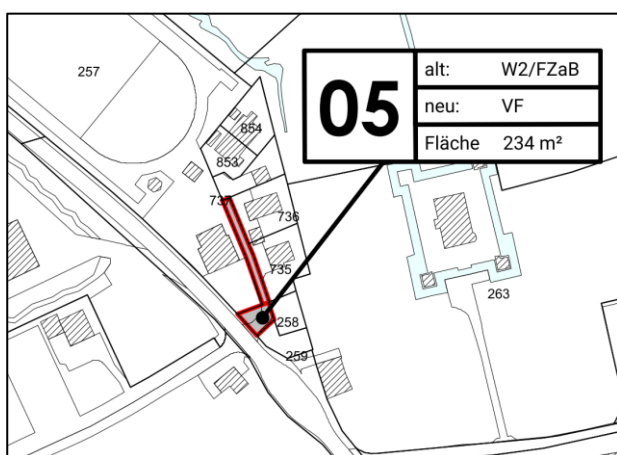


Abb. 18: Ausschnitt Änderungsplan

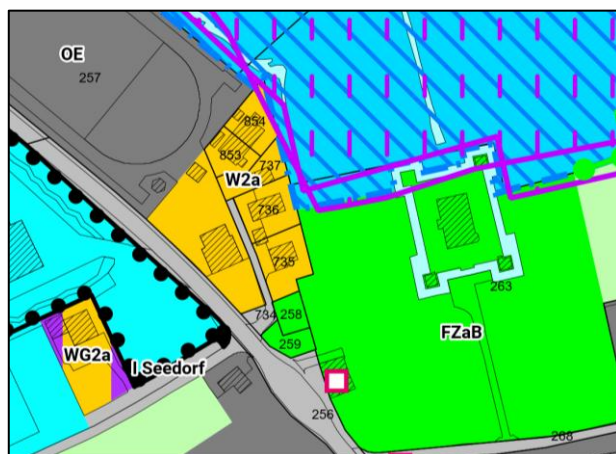


Abb. 19: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen

Das Grundstück Nr. 792 befindet sich aktuell in der Wohnzone W2 und wird neu der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzonen zugewiesen.

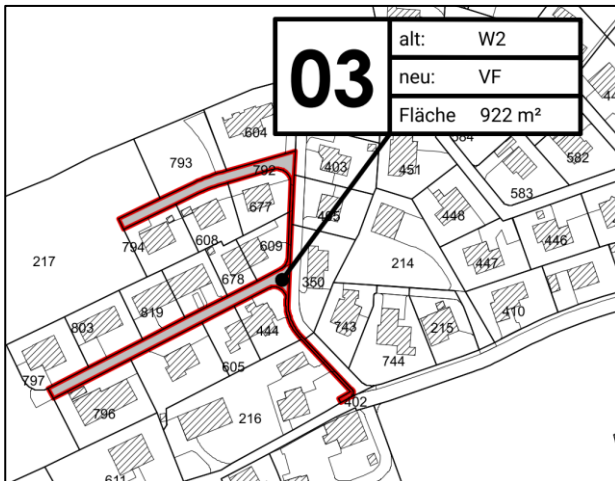


Abb. 20: Ausschnitt Änderungsplan

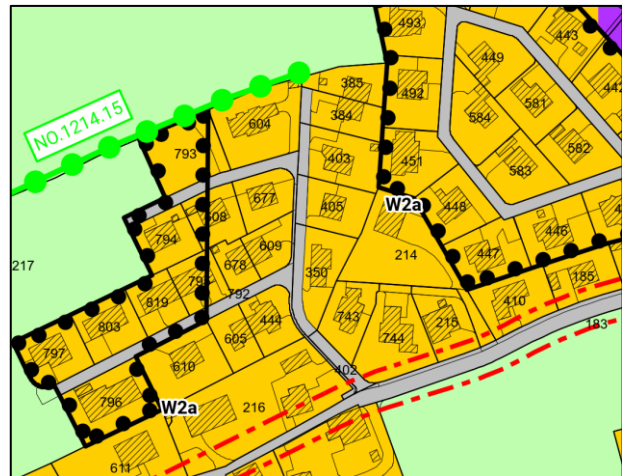


Abb. 21: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen

Die Parzelle Nr. 813 liegt ebenfalls in der Wohnzone W2 und wird neu ebenfalls in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzonen umgezont.

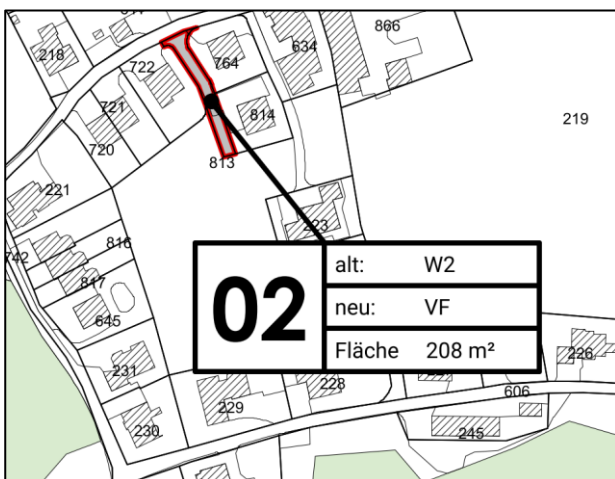


Abb. 22: Ausschnitt Änderungsplan

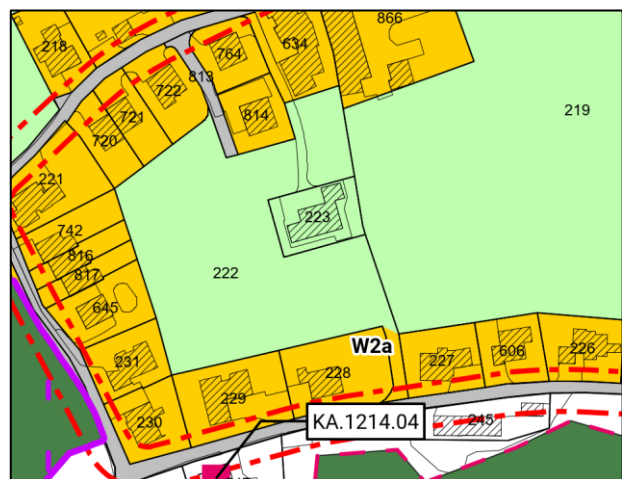


Abb. 23: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen

Im Bereich der Parzellen Nr. 2 und Nr. 177 entspricht die heutige Zonengrenze der Kernzone aufgrund der dort realisierten Bushaltestelle nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Dieser Umstand wird bereinigt, indem rund 100 m² von der Kernzone in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzonen umgezont werden.

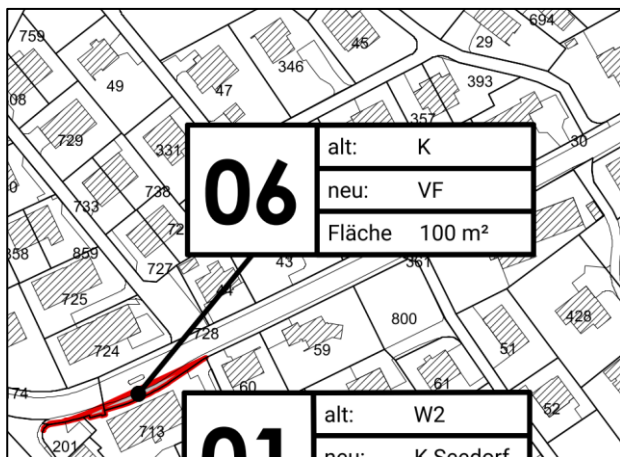


Abb. 24: Ausschnitt Änderungsplan

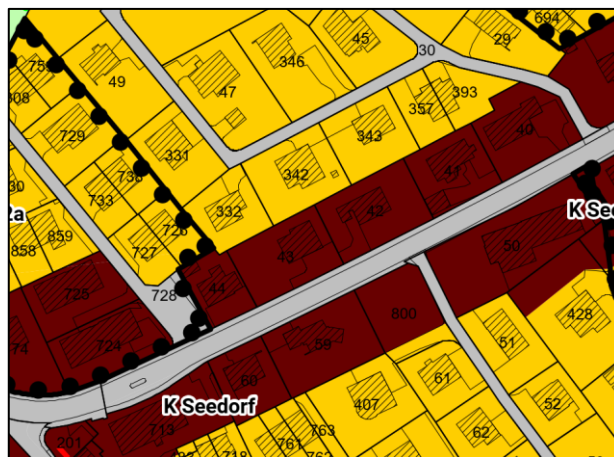


Abb. 25: Ausschnitt Nutzungsplan mit Änderungen

4. Bauzonendimensionierung

4.1 Ausgangslage

Bauzonendimensionierung	Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Vorgaben zur Bauzonendimensionierung beziehen sich dabei nur auf die Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK).
Bauzonenauslastung	Die bedarfsgerechte Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) richtet sich nach dem kantonalen Richtplan, genehmigt am 22. Januar 2024. Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden bei Revisionen der Nutzungsplanung ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich Lage und Dimensionierung mit dem Ziel einer Bauzonenauslastung von 100 % zu überprüfen. Die Bauzonenauslastung ergibt sich, indem der bestehenden Kapazität in den heutigen Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) die angenommene Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl in 15 Jahren gegenübergestellt wird.
Auszug Kantonaler Richtplan, Kapitel 4.1-8	<i>Die Gemeinden werden angewiesen, bei Revisionen der Nutzungsplanung (Gesamtrevision, grössere Teilrevision), spätestens jedoch innert 10 Jahren, ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung mit dem Ziel einer Bauzonenauslastung von 100% zu überprüfen. In Gemeinden mit tiefer Bauzonenauslastung sind im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von > 95% erreicht wird.</i>
Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum	In Bezug auf das künftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum wurden im Siedlungsleitbild auf Basis verschiedener Grundlagen verschiedene Szenarien zur künftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in Seedorf aufgezeigt und geprüft. Auf Basis der verschiedenen Szenarien beabsichtigt Die Gemeinde Seedorf bis 2040 ein moderates Wachstum der Bevölkerung auf rund 2'200 Einwohnende. Die Anzahl der Beschäftigten soll ebenfalls leicht ansteigen auf rund 650 Beschäftigte (VZÄ). Mit dem angestrebten Wachstum bis ins Jahr 2040 werden in den WMK-Zonen rund 150 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner (E) sowie Beschäftigte (B, VZÄ) leben und arbeiten (± 130 E, ± 20 B). Das angestrebte Wachstum weist einen Entwicklungsspielraum von ± 30 E+B auf.

Die Entwicklung Isleten und deren Auswirkungen auf die Anzahl der Bevölkerung und Beschäftigten kann zurzeit noch nicht abgeschätzt werden und ist in der angestrebten Entwicklung bis 2040 nicht berücksichtigt.

Kein zusätzliches
Potenzial erforderlich

Innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen, unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen und unter Berücksichtigung einer «natürlichen» Verdichtung besteht eine theoretische Kapazität für 270 Einwohnerinnen und Einwohner und Beschäftigte (VZÄ). Damit kann das beabsichtigte Wachstum von rund 150 E+B bewältigt werden und es müssen keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen werden.

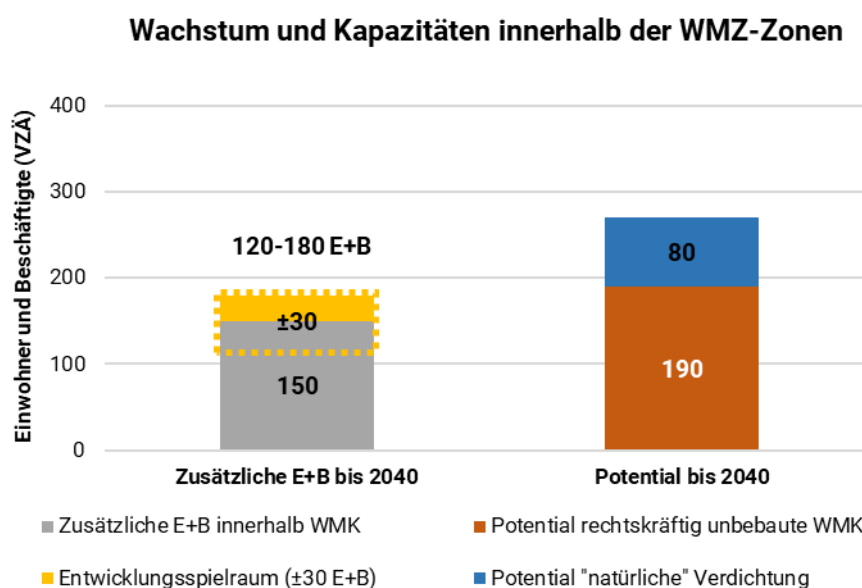


Abb. 26: Angestrebte Entwicklung bis 2040 und bestehende Kapazitäten innerhalb der WMK-Zonen; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; R+K, eigene Darstellung

4.2 Nutzungsplanungsrevision

Flächenzusammenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevisionen sind verschiedene Änderungen im Nutzungsplan vorgesehen. Die nachfolgende Flächenzusammenstellung zeigt die entsprechenden Änderungen der Grundnutzung:

Änderungs-Nr.	Zone		Bauzonen					Nichtbauzonen	
			Wohn-, Misch- und Kernzonen				Weitere		
	Alt	Neu	W2	WG2	K (Seedorf)	K Seedorf	VF	LZ	Fzab
Rück- / Umzonungen (relevant für Auslastungsberechnung)	1	W2	K Seedorf	-2'326			2'326		
	2	W2	VF	-208			208		
	3	W2	VF	-922			922		
	4	WG2	LZ		-178			178	
	5	W2	VF	-133			133		
	6	K (Seedorf)	VF			-100	100		
	Subtotal 1		[m2]	-3'589	-178	-100	2'326	1'363	178
			[ha]	-0.36	-0.02	-0.01	0.23	0.14	0.02
	Total 1		[ha]	-0.36	-0.02	-0.01	0.23	0.14	0.02
	5	Fzab	VF				101		-101
Änderungen im Nutzungsplan	Subtotal 2		[m2]	-3'589	-178	-100	2'326	1'464	178
			[ha]	-0.36	-0.02	-0.01	0.23	0.15	0.02
	Total 2		[ha]	-0.36	-0.02	-0.01	0.23	0.15	0.02

Im rechtskräftigen Nutzungsplan (Seedorf und Bauen) sind insgesamt ca. 35.2 ha den WMK-Zonen zugeordnet. Mit den vorgesehenen Änderungen im Nutzungsplan werden die WMK -Zonen um ca. 0.16 ha (siehe Tabelle Total 1) reduziert. Daraus resultiert neu eine Bauzonenauslastung von ca. 97.9 % (vgl. Anhang B).

5. Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe RPG	Wird ein Grundstück als Bauland eingezont, so gewinnt es stark an Wert. Seit dem 1. Mai 2014 verpflichtet das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) die Kantone, auf Mehrwerten, die aus Einzonungen resultieren, eine Abgabe von mindestens 20 % zu erheben.
Mehrwertabgabe PBG	Wird im Kanton Uri Land neu und dauerhaft einer Bauzone (Einzonung) oder von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung/Aufzonung) zugewiesen, erhebt der Kanton zum Ausgleich der erheblichen Vorteile, die durch die Planungsmassnahmen entstehen, eine Mehrwertabgabe von 20% (Art. 45d PBG). Die Mehrwertabgabepflicht wird nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch das Amt für Raumentwicklung verfügt. Sie wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.
Abgabepflichtige Grundstücke	Aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision unterstehen nachfolgende Grundstücke/Flächen voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht aufgrund ihrer besseren Nutzungsmöglichkeit: ■ Umzonung Grundstücke Nr. 206 und Nr. 207 von der Wohnzone W2 in die Kernzone Seedorf (Brache Rittacher)

6. Schlussfolgerungen und Fazit

Schlussfolgerungen

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung der fusionierten Gemeinde Seedorf erfolgt vor dem Hintergrund der Zusammenführung der ehemals eigenständigen Gemeinden Seedorf und Bauen. Mit der Fusion besteht die Aufgabe, zwei historisch gewachsene, in ihren planungsrechtlich unterschiedlichen Strukturen zu harmonisieren und zusammenzuführen sowie gleichzeitig eine zukunftsfähige, auf die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben abgestimmte kommunale Nutzungsplanung sicherzustellen. Die Revision der Nutzungsplanung setzt dabei den prioritären Handlungsbedarf des vom Gemeinderat Seedorf im September 2025 verabschiedete Siedlungsleitbilds grund Eigentümerverbindlich um und bildet damit die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde für die kommenden rund 15 Jahre.

Im Zentrum der Revision steht die Zusammenführung und Harmonisierung der bisher getrennten Planungsinstrumente der Ortsteile Seedorf und Bauen. Die Nutzungspläne sowie Bau- und Zonenordnungen werden zusammengeführt, Redundanzen werden bereinigt und zentrale Begriffe, Messweisen und Zonenvorschriften vereinheitlicht. Dabei wird den ortsspezifischen Besonderheiten der beiden Ortsteile weiterhin angemessen Rechnung getragen, sodass deren jeweilige Identität und Qualitäten erhalten bleiben. Zudem werden bestehende Regelungslücken geschlossen und die Anwendung der Bau- und Zonenordnung insgesamt vereinfacht. Dadurch entsteht eine klare und einheitliche Rechtsgrundlage für die fusionierte Gemeinde Seedorf.

Ein Schwerpunkt der Revision liegt auf der Stärkung des Zentrums von Seedorf. Durch eine massvolle Erhöhung der baulichen Dichte, die Einführung eines Nutzungsbonus für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sowie gestalterische Vorgaben für den Strassenraum der Dorfstrasse werden gezielt die Voraussetzungen für ein lebendigeres, attraktiveres und identitätsstiftendes Dorfzentrum geschaffen.

Die Revision verfolgt konsequent die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen. Auf Neueinzonungen sowie die Schaffung zusätzlicher massgeblicher Entwicklungspotenziale wird verzichtet, da die Bauzonendimensionierung zeigt, dass die vorhandenen Kapazitäten für das prognostizierte Wachstum ausreichen. Das erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum bis 2040 soll vollständig innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen. Dies wird erreicht, indem primär rechtskräftige, unbebaute Bauzonen genutzt werden sollen und durch eine massvolle, ortsverträgliche Verdichtung im Zentrumsbereich von Seedorf sowie durch kleinere, punktuelle Massnahmen die Innenentwicklung gezielt gefördert wird.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Revision weitere raumrelevante Themen berücksichtigt. Dazu gehören die zeitgemässe Konkretisierung und Ergänzung der Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sowie zur Gestaltung der Siedlungsränder im Sinne der Förderung von Siedlungsökologie und Biodiversität, die Sicherung des Hochwasserüberlastkorridors sowie die Anpassung des Gewässerraums des Palanggenbachs. Ferner werden Gefahrenzonen auf Basis der aktualisierten kantonalen Richtlinien bereinigt und die Schutzobjekte gemäss dem aktuellen Kantonsinventar aktualisiert.

Berücksichtigung
Ziele und Grundsätze
nach Art. 1 und 3 RPG

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden die in den Artikeln 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) verankerten Ziele und Grundsätze der Raumplanung angemessen berücksichtigt. Nachfolgend wird dargelegt, wie die zentralen raumplanerischen Vorgaben in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 RPG)

Das RPG verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Begrenzung der weiteren Zersiedelung. In der vorliegenden Revision wird dieses Ziel dadurch umgesetzt, dass das Siedlungsgebiet nicht erweitert und keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Stattdessen erfolgt die künftige Siedlungsentwicklung vollständig innerhalb der bestehenden Bauzonen.

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG)

Die Planung berücksichtigt den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere durch die konsequente Siedlungsentwicklung nach innen sowie durch die Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Freiraumgestaltung im Sinne von Klimaanpassung, Biodiversität und Siedlungsökologie.

Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG)

Die Siedlungsentwicklung soll primär nach innen erfolgen. In der vorliegenden Revision wird dieses Ziel durch die Förderung der Innenentwicklung, massvolle Verdichtungsmassnahmen sowie die konsequente Nutzung der rechtskräftigen, noch unbebauten Bauzonen (Baulandmobilisierung) umgesetzt. Damit wird das bestehende Baugebiet effizienter genutzt. Zusätzlich werden unter-nutzte Areale wie die Brache Rittacher als Innenentwicklungspotenzial aktiviert und einer verdichteten baulichen Entwicklung zugeführt. Die vorgesehenen Verdichtungsmassnahmen erfolgen gezielt und berücksichtigen die bestehenden ortsbaulichen Strukturen, Qualitäten und Eigenheiten.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt dabei unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohn- und Siedlungsqualität, indem die Nutzungsplanungsrevision die Voraussetzungen für ein attraktives und belebtes Zentrum sowie für hochwer-

tige öffentliche Räume schafft und damit die Aufenthaltsqualität insgesamt stärkt. Gleichzeitig werden im Sinne der Siedlungsökologie, der Klimaanpassung und der Biodiversität erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Umgebungs- und Grünflächen sowie der Siedlungsränder gestellt. Bei sämtlichen Massnahmen, insbesondere auch bei der Innenentwicklung, wird darauf geachtet, dass bestehende Qualitäten, ortsspezifische Eigenheiten, Identitäten und charakteristische Siedlungsstrukturen erhalten bleiben.

Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)

Die Revision stärkt kompakte Siedlungsstrukturen, indem keine Neueinzonungen vorgenommen und die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen gelenkt wird. Durch die Aktivierung und gezielte Weiterentwicklung der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen wird eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche in die Landschaft vermieden.

Förderung soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG)

Die Stärkung des Ortszentrums sowie öffentlicher Räume fördert den gesellschaftlichen Zusammenhalt und das soziale Leben, indem sie Begegnungen ermöglicht, die lokale Identität stärkt und eine vielfältige Nutzung unterstützt.

Erhalt des Kulturlandes (insb. Fruchtfolgeflächen) (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG)

Durch den Verzicht auf Siedlungsgebietserweiterungen respektive Neueinzonungen wird kein weiteres Kulturland und keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG)

Die vorliegende Planung berücksichtigt die bestehenden ortsbaulichen Strukturen, Qualitäten und Eigenheiten und trägt dem wertvollen Orts- und Landschaftsbild von Seedorf und Bauen Rechnung. Der Siedlungsrand stellt einen zentralen Übergangsbereich zwischen der bebauten Siedlung und der offenen Landschaft dar. Seine Gestaltung prägt das Ortsbild massgeblich und beeinflusst sowohl die Wahrnehmung des Siedlungsraums als auch die ökologische Vernetzung. Durch die Festlegung von Vorgaben zur Gestaltung der Siedlungsränder im Rahmen der vorliegenden Planung wird sichergestellt, dass Siedlung und Kultur-/Naturlandschaft sorgfältig ineinander übergehen.

Erhalt naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG)

Dieses Ziel wird erreicht, indem die Siedlungsentwicklung konsequent auf die bestehenden Bauzonen begrenzt und auf Neueinzonungen verzichtet wird. Dadurch bleiben naturnahe Landschaften ausserhalb des Siedlungsgebiets erhalten. Zusätzlich werden durch Vorgaben zur Siedlungsökologie, zur Gestal-

tung der Siedlungsränder sowie zur Aufwertung von Grün- und Freiräumen auch innerhalb des Siedlungsgebiets naturnahe und erholungswirksame Strukturen gefördert.

Entwicklung an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG)

Die künftige Siedlungsentwicklung (und Innenentwicklung) wird im Rahmen der vorliegenden Planung primär auf die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen gelenkt. Durch die gezielte Förderung der Innenentwicklung wird eine Entwicklung im Bereich im Bereich bereits vorhandener Infrastrukturen sichergestellt.

Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG)

Das Ortszentrum wird gezielt gestärkt und als Standort für publikumsorientierte Nutzungen weiterentwickelt. Eine erhöhte bauliche Dichte sowie Nutzungsanreize für entsprechende Erdgeschossnutzungen fördern Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Die Konzentration solcher Nutzungen an gut erschlossenen Lagen verbessert die Erreichbarkeit und sichert eine wohnortnahe Versorgung.

Erhalt von Grünflächen und Bäumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)

Mit der vorliegenden Planung werden erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt, insbesondere zur Begrünung von Freiräumen, zur Baumpflanzung und zu ökologischen Aufwertungen. Dadurch werden Grünflächen aufgewertet und Bäume als prägende Elemente des Siedlungsraums gestärkt und gefördert. Ergänzend unterstützen die Aufwertung der Siedlungsränder sowie siedlungsökologische Massnahmen den Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen innerhalb der Baugebiete.

Fazit Insgesamt erfüllt die vorliegende Revision der Nutzungsplanung den Auftrag gemäss Fusionsvertrag zur Harmonisierung der Ortsplanungen von Seedorf und Bauen und berücksichtigt die übergeordneten gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen sowie die Ziele und Grundsätze der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Gleichzeitig wird der prioritäre Handlungsbedarf des neuen gemeinsamen Siedlungsleitbilds grundeigentümerverbindlich verankert. Bestehende Pendenzen sowie Anliegen der Gemeinde, des Kantons und der Bevölkerung werden – soweit möglich und zweckmässig – integriert und berücksichtigt. Es werden damit die Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte räumliche Entwicklung der Gemeinde Seedorf im Einklang mit den übergeordneten und kommunalen Planungszielen geschaffen.

Anhang

Anhang A Vereinfachte Visualisierungen Kernzone Seedorf

Anhang B Bauzonendimensionierung

Anhang A

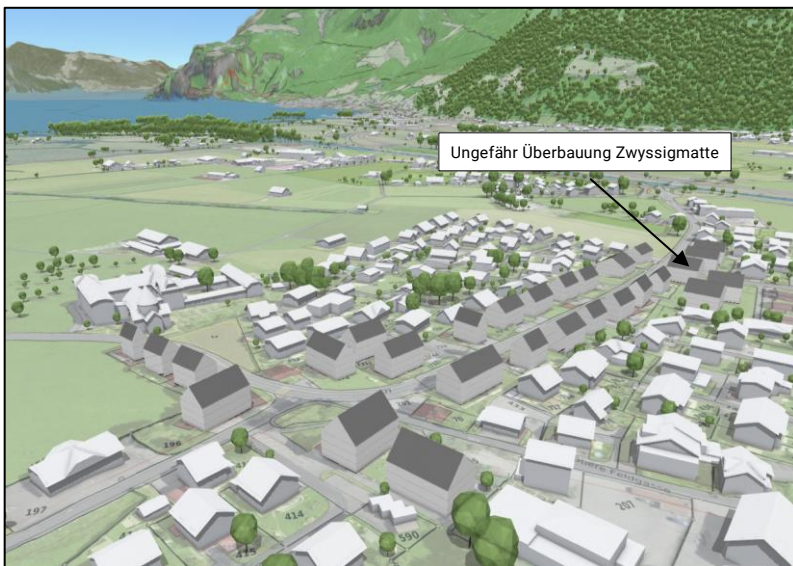
Vereinfachte Visualisierungen Kernzone Seedorf

Bebauung heute



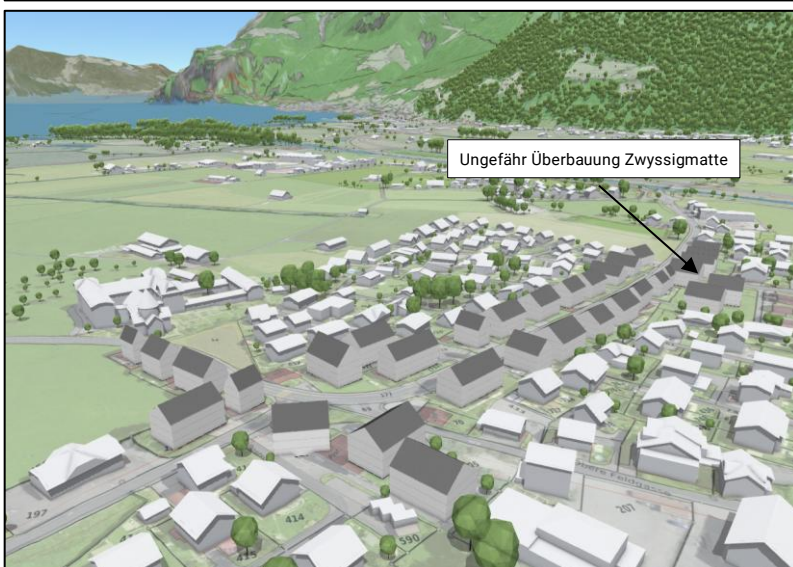
max. AZ 1.0

(Entwurf NUP-Revision)



AZ 1.5

(Entwurf NUP-Revision,
inkl. Beanspruchung Gewerbebonus)



Bebauung heute



max. AZ 1.0

(Entwurf NUP-Revision)

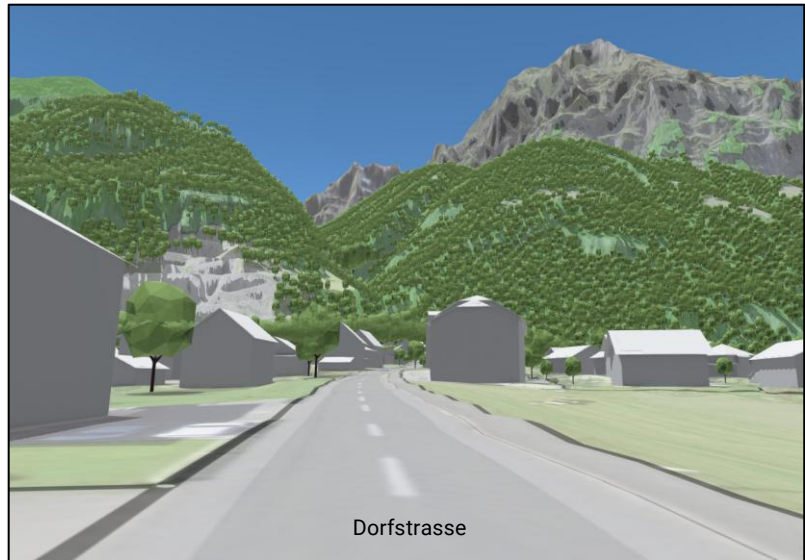


AZ 1.5

(Entwurf NUP-Revision,
inkl. Beanspruchung Gewerbebonus)

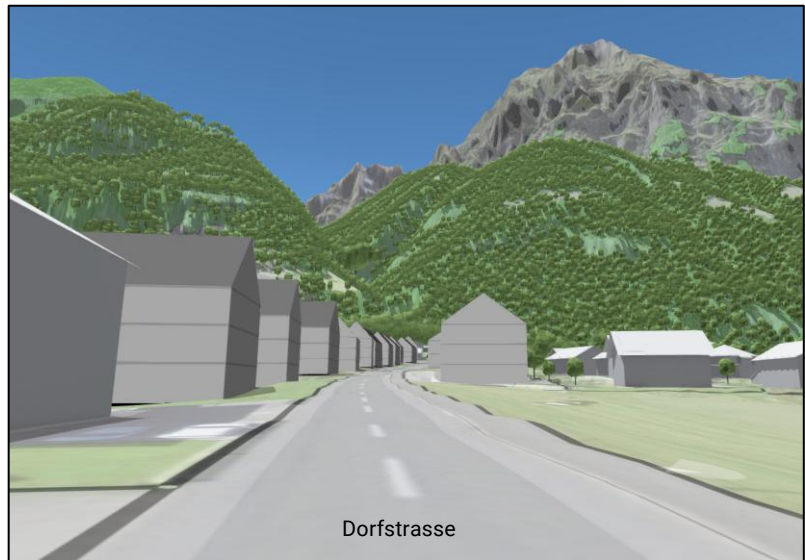


Bebauung heute



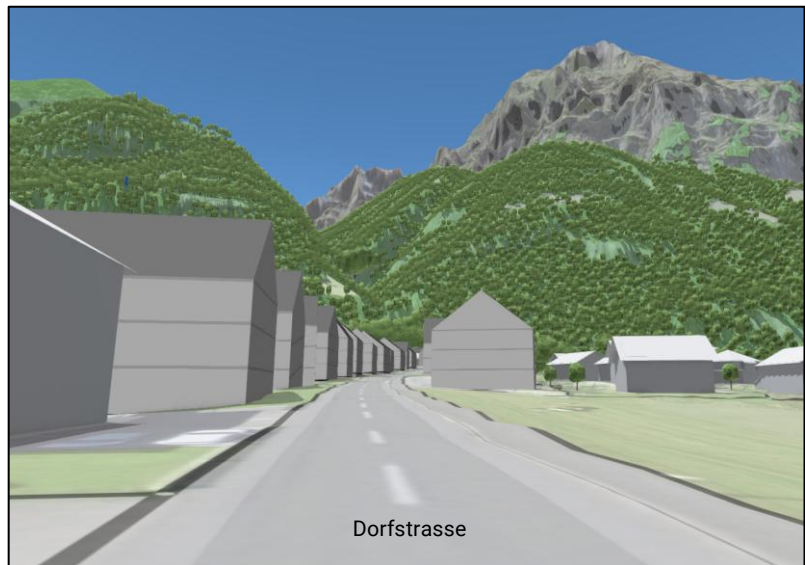
max. AZ 1.0

(Entwurf NUP-Revision)



AZ 1.5

(Entwurf NUP-Revision,
inkl. Beanspruchung Gewerbebonus)



Anhang B

Bauzonendimensionierung

Bauzonenauslastung angestrebte Entwicklung bis 2040

EBist	Einwohner und Beschäftigte in WMK	
Summe Einwohner	1807	STATPOP 2024
Summe Beschäftigte	145	STATENT 2022
Summe E+B	1952	

Kapazität Einwohner und Beschäftigte

Wohnzone	1781	[EB]
Mischzone	101	[EB]
Kernzone	270	[EB]
Summe	2151	[EB]

EB15	Einwohner und Beschäftigte in WMK in 15 Jahren	
EBist	1952	[EB]
Wachstumswert	1.08	
EB15	2105	[EB]

BFBGemeinde	Bauzonenflächebeanspruchung
üBZF Wohnzone	265'210 [m2]
üBZF Mischzone	24'878 [m2]
üBZF Kernzone	31'817 [m2]
	321'905 [m2]

EBist Wohnzone	1615	[EB]
EBist Mischzone	95	[EB]
EBist Kernzone	243	[EB]

EB15 Wohnzone	1742	[EB]
EB15 Mischzone	102	[EB]
EB15 Kernzone	262	[EB]
EB15 Summe	2105	[EB]

BFBGemeinde	Bauzonenflächebeanspruchung
Wohnzone	164 [m2/EB]
Mischzone	263 [m2/EB]
Kernzone	131 [m2/EB]
Massgebend Wohnzone	164 [m2/EB]
Massgebend Mischzone	220 [m2/EB]
Massgebend Kernzone	131 [m2/EB]

BFBReferenz	220
BFBReferenz	220
BFBReferenz	140

Auslastung

97.9%

L	Langzeitreserve
L Wohnzone	0 [EB]
L Mischzone	6 [EB]
L Kernzone	0 [EB]

0
6
0

KnBZF	Kapazität
KnBZF Wohnzone	166 [EB]
KnBZF Mischzone	0 [EB]
KnBZF Kernzone	27 [EB]
	193
Umfang WMK	352'630 [m2]

nBZF Wohnzone	27'192 [m2]	27'200 [m2, gerundet]
nBZF Mischzone	0 [m2]	0 [m2, gerundet]
nBZF Kernzone	3'533 [m2]	3'500 [m2, gerundet]
	30'725 [m2]	30'700 [m2, gerundet]

gemäß Raum+ (Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025, Abfrage vom 30.06.2025)

Gemeinde Seedorf, Stand 21. Mai 2026