



JUSTIZDIREKTION
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Arbeitshilfen kommunale Planung

Arbeitshilfe Siedlungsleitbild

Stand 1. April 2019

HERAUSGEBER

Kanton Uri
Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung
Rathausplatz 5
6460 Altdorf

BEARBEITUNG EXTERN

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern

STAND

Letzte Änderung: 20. Februar 2019

Genehmigung 2. Auflage: 01. April 2019

Genehmigung 1. Auflage: 04. April 2012

Titelbild: Reussebene Kanton Uri, Fabienne Perret, EBP Schweiz AG

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Einleitung	1
1.2 Kantonaler Richtplan (kRP)	1
1.3 Ziel und Zweck	2
1.4 Finanzierung	3
2. Prozess und Organisation	4
2.1 Einordnung in den Planungsprozess	4
2.2 Organisation und Planungsablauf	5
2.3 Partizipation und Mitwirkung	5
2.4 Planungsablauf	7
3. Themen und Dokumentation	9
3.1 Themen	9
3.2 Inhaltlicher Erarbeitungsprozess	13
3.3 Dokumentation	14
Anhang	15
Anhang 1: Arbeitsgrundlagen	15
Anhang 2: Themenspezifische Inhalte	16
Anhang 3: Beispiel Quartieranalyse	21
Anhang 4: Beispiel Massnahmenblatt	23
Anhang 5: Beispiele Plandarstellung	24

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Ein wichtiger Grundsatz der Raumplanung in der Schweiz ist, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmen und eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung verwirklichen. Doch wie sieht die «erwünschte Entwicklung» einer Gemeinde oder einer Region aus und wie kann sie aufeinander abgestimmt werden? Das für die Planung wichtigste Instrument ist das kommunale Siedlungsleitbild. Es liefert einen Beitrag zu einer effizienten, bedürfnisorientierten und ressourcenschonenden Raumentwicklung. Die Gemeinden legen mit dem Siedlungsleitbild ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und -strategien fest und stimmen diese mit den Planungen des Bundes, des Kantons und den Nachbargemeinden ab. Die wichtigste Herausforderung ist dabei die vermehrte Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen anstelle einer Ausdehnung des Siedlungsgebiets in die Landschaft. Für die raumwirksamen Tätigkeiten und die notwendigen Entscheidungen der Gemeinden bildet das Siedlungsleitbild so einen verlässlichen aber flexiblen Orientierungsrahmen. Es ist damit ein wichtiges Instrument des Gemeinderates bei allen raumbezogenen Themen und Fragestellungen.

Die vorliegende Arbeitshilfe versteht sich als Hilfsmittel und Leitfaden für die Gemeinden und die beauftragten Ortsplaner mit dem Ziel, die Erarbeitung ihres kommunalen Siedlungsleitbildes bezüglich Prozess und Inhalt zu erleichtern.

1.2 Kantonaler Richtplan (kRP)

Der kantonale Richtplan sieht das «kommunale Siedlungsleitbild», als strategisches Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Gemeinden vor. Dieses ersetzt die alten Ortspläne und bildet die Grundlage für zukünftige Revisionen der Nutzungsplanung.

4.1-2 Kommunales Siedlungsleitbild

Die Gemeinden legen ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und -strategien in einem kommunalen Siedlungsleitbild fest. Sie zeigen darin auf, wie die Ziele und Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Raumkonzepts umgesetzt werden. Das Siedlungsleitbild legt insbesondere dar:

- Wie sich die Siedlungen langfristig entwickeln sollen und wie diese mit den Planungen der umliegenden Gemeinden und mit den technischen und sozialen Infrastrukturplanungen (z.B. Strassen) abgestimmt sind.
- Welche Gebiete sich für eine gezielte Verdichtung und Transformation im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen eignen und mit welchen Massnahmen dies umgesetzt werden soll. Dies unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessungsqualität, des Ortsbildschutzes und einer angemessenen Wohnqualität.
- Welche Entwicklungsziele hinsichtlich der angestrebten Dichte pro Quartier bestehen, wie die Nutzerdichte in den Quartieren gehalten bzw. mit welchen Massnahmen sie erhöht werden kann.
- Mit welchen Massnahmen die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven angegangen wird.
- Wie eine bedarfsgerechte Bauzonendimensionierung sichergestellt werden kann.

Die Bevölkerung wird in geeigneter Form in die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes miteinbezogen. Für kommunale Siedlungsleitbilder auf der Grundlage der Arbeitshilfe Siedlungsleitbild leistet der Kanton Beiträge an die Planungskosten gemäss Artikel 77 PBG.

Kantonaler Richtplan, Kapitel 4.1 (Siedlungsentwicklung und -begrenzung), Abstimmungsanweisung 4.1-2

Grosse Bedeutung hat dabei die Innenentwicklung und die Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale (gemäss Raum+ Uri). Wie die Gemeinden diese Potenziale verfügbar machen und entwickeln wollen, definieren sie im Siedlungsleitbild (Abstimmungsanweisung [AA] 4.1-9 kRP). Ziel ist eine bedarfsgerechte Bauzonendimensionierung (Bauzonenauslastung 100%). In Gemeinden mit tiefer Bauzonenauslastung sind im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von > 95% erreicht wird (AA 4.1-8 kRP). Der kantonale Richtplan definiert zudem abschliessend die Standorte der Entwicklungsschwerpunkte (ESP), welche die Gemeinden in Entwicklungskonzepten zu präzisieren haben (AA 4.3-1 kRP).

1.3 Ziel und Zweck

Die Erstellung des Siedlungsleitbildes ist Sache der jeweiligen Gemeinde. Es steht ihr offen, mit umliegenden Gemeinden ein gemeinsames, gemeindeübergreifendes Siedlungsleitbild zu erarbeiten. Das Leitbild dient als Grundlage für eine regional abgestimmte und zielgerichtete kommunale Raumentwicklung sowie als Voraussetzung für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung. Es erfüllt insbesondere die folgenden Zwecke:

1. Lagebeurteilung und Positionierung

Die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes gibt Gelegenheit für eine kritische Auseinandersetzung mit der bisherigen und laufenden Entwicklung der Gemeinde. «Wo stehen wir?», «Woher kommen wir?», «Wohin gehen wir?», «Wie kommen wir dahin?» sind zentrale Fragen, welche als Basis für die Strategieentwicklung zu klären sind.

2. Einbezug der Bevölkerung durch Mitwirkung und Partizipation

Die Bevölkerung und interessierte Kreise sind bei der Erarbeitung frühzeitig und in geeigneter Form miteinzubeziehen. Dabei gilt es die Bedürfnisse, Ängste, Sorgen, Wünsche, Hoffnungen und Erwartungen abzuholen und in die Strategieentwicklung einfließen zu lassen, so dass ein breit abgestütztes Leitbild entsteht.

3. Überkommunale Koordination der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung der Gemeinde ist mit den umliegenden Gemeinden sowie den regionalen und kantonalen Strategien und Planungen zu koordinieren. Dazu klärt die Gemeinde ihre Position und zukünftige Rolle in den wichtigen übergeordneten Entwicklungsthemen und spricht sich mit den relevanten Akteuren ab.

4. Erarbeitung der langfristigen Strategie zur räumlichen Entwicklung

Aufbauend auf den übergeordneten Entwicklungszielen und -strategien des kantonalen Richtplans erarbeitet die Gemeinde Strategien für ihre zukünftige räumliche Entwicklung. Diese unterteilt sie in kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsschritte. Der gesamte Planungshorizont umfasst dabei 10 – 15 Jahre.

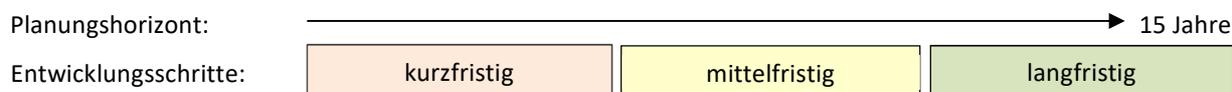


Abb. 1: Planungshorizont

5. Instrument zur Kommunikation und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, Interessengruppen, Geschworenen, Investoren und Bauwilligen sowie den Behörden. Die langfristige Strategie ist darin einfach und leicht verständlich dargestellt. Für den Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

6. Grundlage für weitere Planungen in der Gemeinde

Mit einer klaren räumlichen Strategie wird ein solides Fundament für die weiterführenden, grundeigentümerverbindlichen Planungen (Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung) sowie Konzepte und Projekte erstellt. Da grundsätzliche Fragen bereits auf Stufe Siedlungsleitbild geklärt werden, erleichtert dies die Arbeiten bei weiteren Planungen der Gemeinde massgeblich.

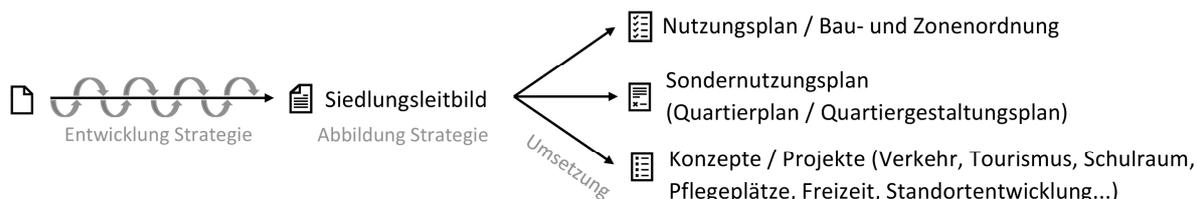


Abb. 2: Strategiebildung im Siedlungsleitbild und Umsetzung

1.4 Finanzierung

Kommunale Siedlungsleitbilder sind eine umfassende Grundlage für die Nutzungsplanung der Gemeinde. Gestützt auf Artikel 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 40.1111) leistet der Kanton den Gemeinden 70 % der Planungskosten für die fachgerechte Erarbeitung des kommunalen Siedlungsleitbildes auf der Grundlage dieser Arbeitshilfe. Die Ausführungsbestimmungen im Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG) regeln weiter, was zu den massgeblichen Planungskosten zu zählen ist.

Voraussetzungen

Beiträge werden nur an die Nettokosten gewährt, die der Gemeinde verbleiben (Art. 21 RPBG).

Beiträge werden nur an Lohn- und Honorarkosten für Arbeiten gewährt, die von qualifizierten Fachpersonen ausgeführt oder begleitet werden. Als qualifiziert gelten Personen, die über einen anerkannten Fachausweis oder entsprechende Berufserfahrung auf dem Gebiet der Raumplanung verfügen (Art. 22 RPBG). Nicht anerkannt werden Lohn- oder Honorarkosten für Arbeiten, die über die beitragsberechtigte Planung hinausgehen oder die zu den allgemeinen Verwaltungsaufgaben des beitragsberechtigten Gemeinwesens gehören (Art. 23 RPBG).

Verfahren

Das Beitragsgesuch muss vor Beginn der Planungsarbeiten beim Amt für Raumentwicklung (ARE) eingereicht werden. Im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung kann das Beitragsgesuch auch für den gesamten Planungsprozess eingereicht werden.

Das Gesuch enthält (gemäss Art. 24 RPBG):

- a) das Arbeitsprogramm (nach Möglichkeit mit ARE vorbesprechen)
- b) den Ablauf des Projektes und dessen Kontrolle
- c) einen Kostenvoranschlag
- d) einen Kostenteiler mit Angaben über Beiträge Dritter
- e) eine Begründung über das Ausmass der Planungskosten, die aufgrund des kantonalen Richtplans erforderlich werden.

Gestützt auf das Gesuch und im Rahmen der bewilligten Kredite entscheidet das ARE über den Kantonsbeitrag. Dieser Beitrag wird der Gemeinde mit einer Beitragszusicherung bestätigt. Der Beitrag wird entsprechend dem Planungsfortschritt und im Rahmen der bewilligten Kredite ausbezahlt (Art. 25 und 26 RPBG).

2. Prozess und Organisation

2.1 Einordnung in den Planungsprozess

Kantonale Ebene

Die räumliche Entwicklungsstrategie des Kantons ist Bestandteil des kantonalen Richtplans. Die Gemeinden präzisieren diese und setzen die Strategie auf kommunaler Ebene um. So definiert der Richtplan z.B. ein kantonales Raumkonzept mit klar umrissenen Entwicklungsräumen oder legt Siedlungsbegrenzungslinien fest. Diese übergeordneten Vorgaben konkretisieren die Gemeinden und passen sie den örtlichen Gegebenheiten an. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die überkommunale Koordination und Abstimmung der Nutzungsplanung. Dazu gehört auch die Berücksichtigung allfälliger regionaler Konzepte.

Kommunale Ebene

Strategie: In der Hierarchie der räumlichen Planungsinstrumente einer Gemeinde steht das Siedlungsleitbild als Instrument ganz oben. Damit wird die langfristige Strategie definiert, an der sich alle nachfolgenden Planungen und raumrelevanten Tätigkeiten orientieren. So bezeichnet es z.B. sämtliche Flächen, die im Planungszeitraum für die Siedlungsentwicklung vorgesehen - und auch dafür geeignet sind - und weist sie Entwicklungsetappen zu. Wichtig dabei ist, dass die Strategie mit den umliegenden Gemeinden und dem Kanton abgestimmt ist.

Bezug zur Nutzungsplanung: Nachfolgende Revisionen der kommunalen Nutzungsplanung müssen sich auf das Siedlungsleitbild und die darin festgelegten Ziele, Strategien und Massnahmen beziehen. Abweichungen sind gut zu begründen.

Verbindlichkeit: Das Siedlungsleitbild ist für die Planungstätigkeiten der kommunalen Behörden verbindlich. Es ist jedoch nicht grundeigentümergebunden. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung: Nutzungsplan, Quartierplan, Quartiergestaltungsplan, Erschliessungsprogramm, etc.

Weiterführende Massnahmen: Neben den rein raumplanerischen Massnahmen sind im Leitbild konkrete, weiterführende Massnahmen zu definieren, mit denen die Umsetzung der Entwicklungsziele erfolgen soll. Diese können z. B. die Innenentwicklung, die Aufwertung des Ortskerns und des öffentlichen Raums inkl. Siedlungsändern, Siedlungsfreiräumen und Siedlungsökologie, Mobilität und Verkehr, die Schulraum- und Pflegeplatzplanung, die Standortentwicklung oder Tourismus- und Freizeitangebote betreffen. Sie werden anschliessend in separaten Konzepten und Projekten umgesetzt.

Ebene	Zweck	Instrument und Zeitachse	15 Jahre
Kanton	Übergeordnete Strategie zur räumlichen Entwicklung	Richtplan	→
Gemeinde	Langfristige Strategie der Siedlungsentwicklung Umsetzung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten	Siedlungsleitbild	→
		<ul style="list-style-type: none"> → Bau- und Zonenordnung → Nutzungsplanung → Konzepte, Projekte 	
Quartier, Areal	Weitergehende Vorgaben zur Siedlungsgestaltung Konkretisierung auf Stufe Projekt (z.B. Aufwertung Ortskern, Bauprojekt, ESP)	<ul style="list-style-type: none"> → Quartierplan / Quartiergestaltungsplan → Projekte → Konzepte, Masterpläne 	

Abb. 3: Einordnung in den Planungsprozess und Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten

2.2 Organisation und Planungsablauf

Die Federführung liegt bei der Gemeinde. Sie stellt den Projektleiter und setzt das Projektteam zusammen. Dieses besteht mindestens aus dem Projektleiter und dem mandatierten Planungsbüro. In der Regel nimmt auch ein Vertreter der Bauverwaltung Einsitz. Ergänzend dazu wird eine Planungskommission eingesetzt. Diese begleitet den gesamten Prozess und wird in regelmässigen Abständen einberufen.

Die Bevölkerung wird durch eine parallel laufende, öffentliche Mitwirkung in den Planungsprozess einbezogen. Das Siedlungsleitbild tritt mit Verabschiedung durch den Gemeinderat in Kraft. Dieser ist daher bei allen wichtigen Entscheiden rechtzeitig miteinzubeziehen. Grundsätzlich sind die Gemeinden betreffend Organisationsstruktur frei.

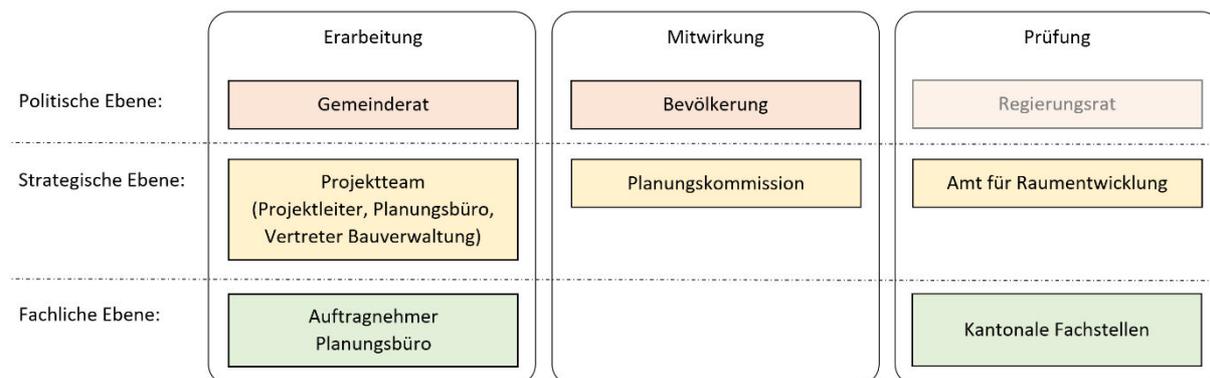


Abb. 4: Organisation und Zuständigkeiten

2.3 Partizipation und Mitwirkung

Das Siedlungsleitbild kann nur dann als langfristiges Strategiepapier funktionieren, wenn es in der Bevölkerung breit abgestützt ist. Die Bevölkerung sollte daher bei der Erarbeitung in geeigneter Form miteinbezogen werden. Wie dies geschieht, liegt im Ermessen der Gemeinde. Grundsätzlich ist die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes jedoch der ideale Zeitpunkt und das richtige Instrument für einen umfassenden Mitwirkungsprozess. Damit können auch bereits gewisse Aufgaben der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung vorweggenommen und erledigt werden.

Eine umfassende Partizipation und Mitwirkung im Planungsprozess kann für die Gemeinde von erheblichem Mehrwert sein. Partizipation...

- erfasst die Bedürfnisse, aber auch Ängste, Sorgen, Befürchtungen, Tabus und Hoffnungen der Bevölkerung;
- stellt Öffentlichkeit her, gewährleistet Betroffenheit durch Würdigung bzw. Bewertung und schafft Bewusstsein;
- fördert den sozialen Zusammenhalt und stärkt die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort;
- entfaltet und stärkt das Potenzial, Wissen, Erfahrungen, Kompetenzen und Ressourcen aus der Bevölkerung als Nährboden für kommunale Veränderung und Selbsterneuerung;
- reflektiert und verändert bisherige Denk- und Verhaltensmuster;
- schafft Akzeptanz und Verankerung der kommunalen Zukunftsgestaltung;
- stärkt Baukultur als bewusste sowie debattierte Gestaltung des Lebensraums und als Gemeinschaftsaufgabe;
- ist planerische Qualitätssicherung und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer gebauten Umwelt von hoher Qualität;
- beinhaltet die formelle und informelle Information/Kommunikation (Mitwirkungsstufe 1), Mitgestalten/Mitwirken (Mitwirkungsstufe 2) und evtl. Mitbestimmen/Mitentscheiden (Mitwirkungsstufe 3);
- zielt auf die Zustimmung einer politischen Vorlage (kommunale Nutzungsplanung, Quartierplanungen).

Die Mitwirkung kann mit verschiedenen Mitteln erfolgen:

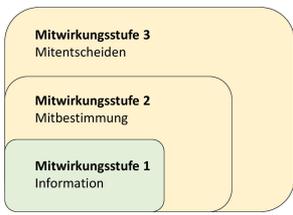
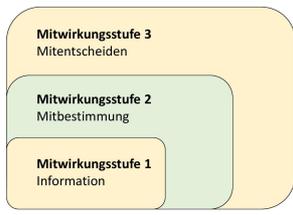
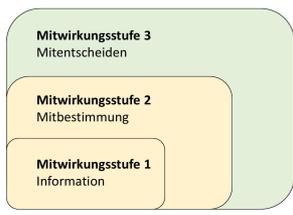
Mitwirkungsstufe	Instrumente	Beschrieb
 <p>Mitwirkungsstufe 3 Mitentscheiden</p> <p>Mitwirkungsstufe 2 Mitbestimmung</p> <p>Mitwirkungsstufe 1 Information</p>	Informationsveranstaltung, Ausstellung	Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Anregungen aus der Bevölkerung werden diskutiert und nach Möglichkeit berücksichtigt. Bei Bedarf werden bereits vorgängig Informationsveranstaltungen für betroffene Kreise (z.B. auf Quartierebene) veranstaltet, um konkrete Entwicklungsabsichten mit den Direktbetroffenen zu diskutieren.
	Publikation	Im Anschluss an die öffentliche Präsentation des Entwurfs wird das Leitbild zur Mitwirkung freigegeben und im Internet publiziert. Dadurch hat jedermann die Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme.
 <p>Mitwirkungsstufe 3 Mitentscheiden</p> <p>Mitwirkungsstufe 2 Mitbestimmung</p> <p>Mitwirkungsstufe 1 Information</p>	Umfragen	Schriftliche Umfragen sind z.B. geeignet, um die Bedürfnisse und Bauabsichten von Gewerbetreibenden oder Grundeigentümern zu erfragen. Es sind aber auch Bevölkerungsumfragen zur strategischen Siedlungsentwicklung denkbar.
	Eigentümerge-spräche	<p>Eine bauliche Entwicklung ist nur mit dem Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer möglich. Grundsätzliche Fragen sind daher rechtzeitig zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Entwicklungsabsichten verfolgen die Grundeigentümer? In welchem Zeitraum? - Wie können Siedlungsflächenpotenziale (insb. Brachen und Baulandreserven) genutzt werden? Was sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen dafür? Besteht die Möglichkeit für Zwischennutzungen? - Wer übernimmt den Lead bei der zukünftigen Entwicklung? Welche Akteure sind einzubeziehen? Welcher Prozess führt zum Ziel?
	Öffentliches Forum, Zukunftskonferenz, Runder Tisch, Workshop	Dabei handelt es sich um moderierte Anlässe, welche entweder allen Interessierten oder ausgewählten Vertretern offenstehen. Dabei sollen alle Bevölkerungsgruppen vertreten sein (z.B. Jugendliche). An einer oder mehreren Veranstaltungen werden gemeinsam Zukunftsvorstellungen erarbeitet und Ziele formuliert. Diese können z.B. als Leitsätze im Siedlungsleitbild festgehalten werden.
 <p>Mitwirkungsstufe 3 Mitentscheiden</p> <p>Mitwirkungsstufe 2 Mitbestimmung</p> <p>Mitwirkungsstufe 1 Information</p>	Planungskommission	In einer Planungskommission nehmen Vertreter aus der Bevölkerung und allenfalls spezifischen Interessengruppen Einsitz. Sie sollte nicht zu gross sein und aus 3 bis max. 8 Personen bestehen. Die Kommission hilft bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes mit und bringt die Anliegen aus der Bevölkerung ein. Sie wird bei allen wichtigen Entscheidungen mindestens angehört.

Abb. 5: Mitwirkungsstufen

2.4 Planungsablauf

Für die Erarbeitung sollte sich die Gemeinde genügend Zeit einräumen. Insbesondere die Klärung der Rahmenbedingungen sowie die Gespräche und Verhandlungen mit Grundeigentümern können zeitintensiv sein. Zumal bei wichtigen Akteuren oft noch Überzeugungsarbeit zu leisten ist. Auch für die Information der Bevölkerung und die öffentliche Mitwirkung ist genügend Zeit einzuplanen.

Koordination mit Kanton

Gleich zu Beginn des Planungsprozesses ist die Koordination mit den wichtigen Akteuren auf kantonaler Ebene sicherzustellen. Die wichtigsten Aufgabenfelder und Handlungsschwerpunkte aus übergeordneter Sicht sind möglichst früh zu klären. Dies kann z.B. in einer Start- und Koordinations Sitzung mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) erfolgen, nachdem die Gemeinde ihre Arbeit aufgenommen und eine Auslegeordnung gemacht hat. Der Einbezug der zuständigen kantonalen Stellen verschafft der Gemeinde Planungssicherheit und unterstützt einen effizienten Planungsprozess.

Nach der Fertigstellung geht das Siedlungsleitbild zur Vernehmlassung an den Kanton. Das ARE prüft, ob die gewählte Siedlungsstrategie mit den gesetzlichen Vorgaben und dem kantonalen Richtplan vereinbar ist. Bei Bedarf werden dazu weitere kantonale Fachstellen miteinbezogen. Anschliessend wird das Leitbild durch den Gemeinderat verabschiedet und offiziell der Bevölkerung vorgestellt bzw. publiziert.

Der Planungsablauf kann in etwa wie folgt aussehen:

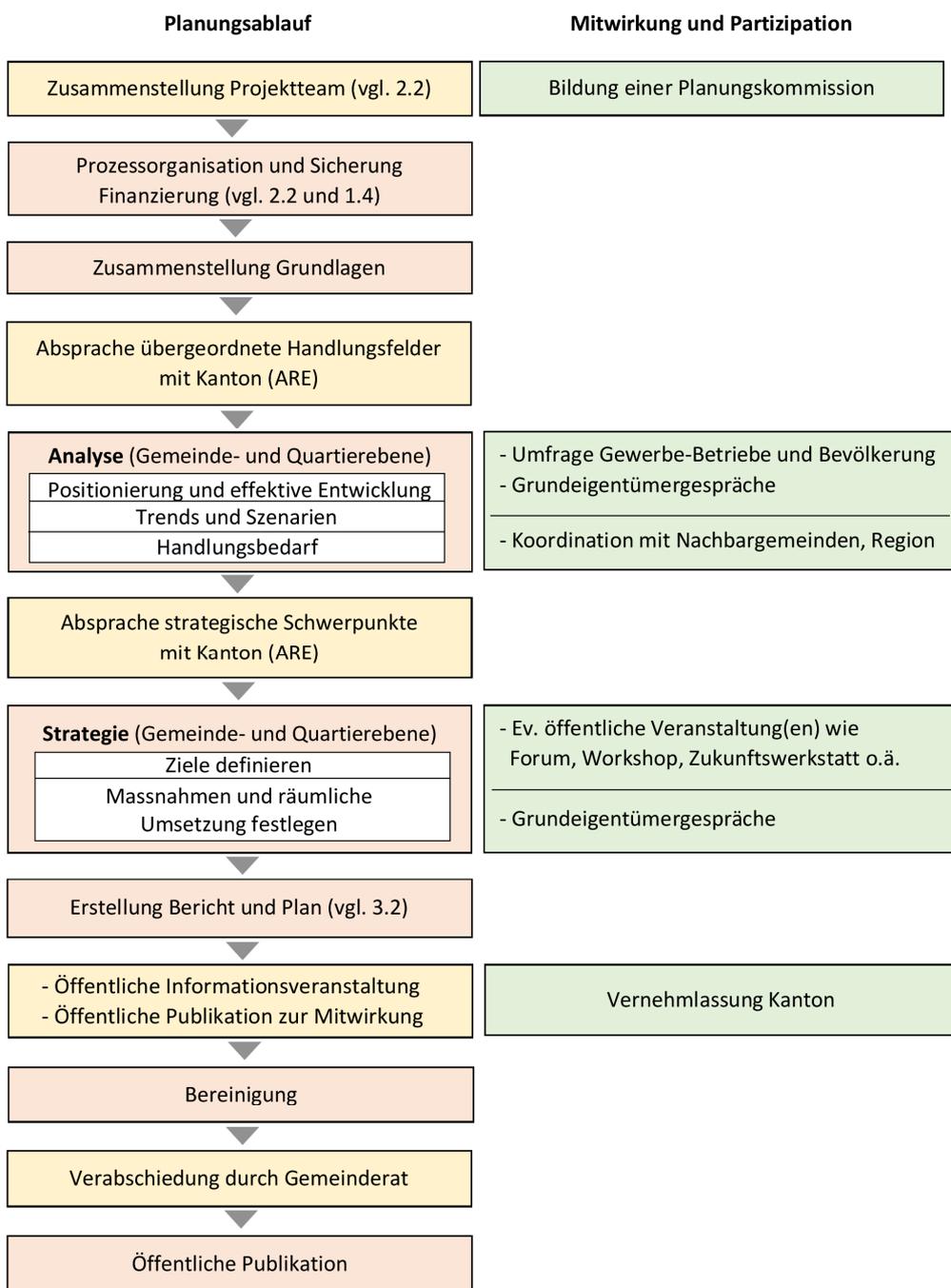


Abb. 6: Planungsablauf

Hinweis: Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung wird die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes in den Ablauf zur Revision eingebunden (s. Arbeitshilfen kommunale Planung: Revision Nutzungsplanung - Vorgehen). Sie kann die erste Phase im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung darstellen.

3. Themen und Dokumentation

3.1 Themen

Im Siedlungsleitbild sind grundsätzlich alle wichtigen raumrelevanten Themen auf den Ebenen Gemeinde, Siedlungsgebiet und Kulturlandschaft sowie Quartier zu behandeln. Dabei kann die Bearbeitungstiefe je nach Thema variieren. Das Hauptaugenmerk soll sich auf die Themen richten, welche für die Gemeinde und ihre räumliche Entwicklung wirklich von Bedeutung sind. Die thematischen Schwerpunkte ergeben sich aus übergeordnetem Handlungsbedarf, politischer Strategie sowie dem Erarbeitungsprozess gemäss Kap. 3.2.

Zu den folgenden Ebenen und Themen muss das Siedlungsleitbild klare Aussagen machen.

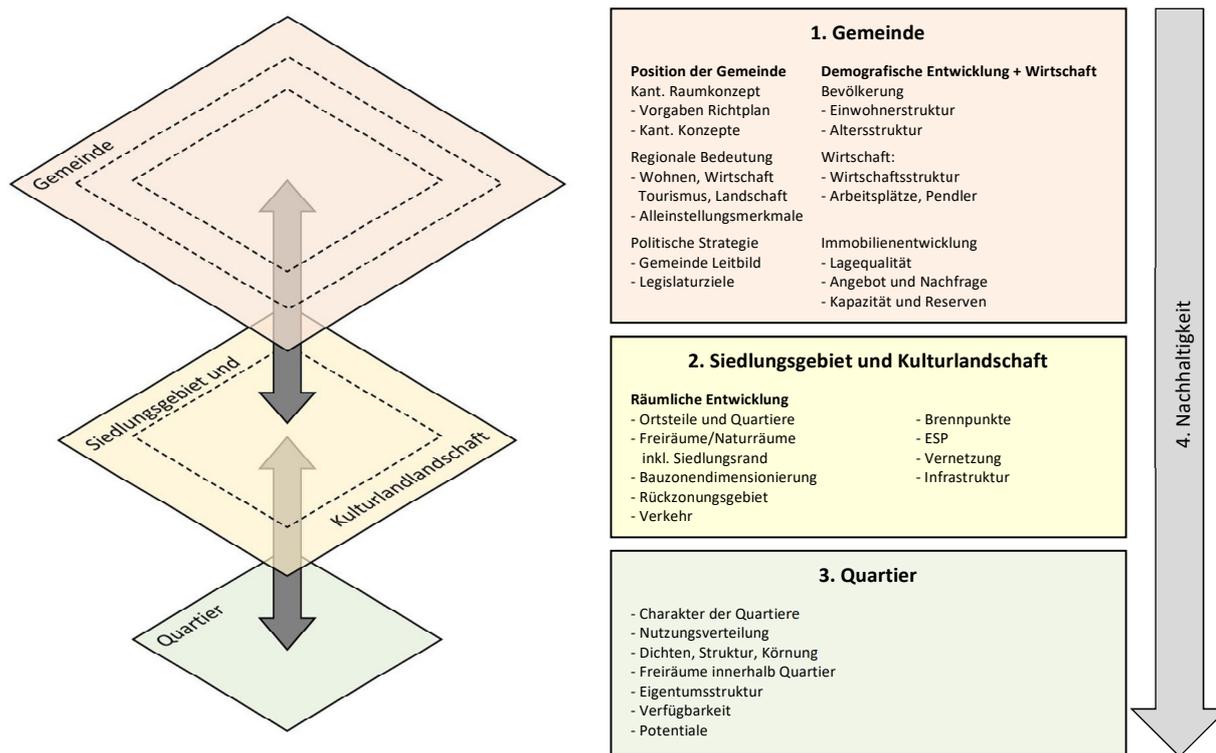


Abb. 7: Bearbeitungsebenen und Themen

1. Gemeinde

Die Rahmenbedingungen wie Lage, Erschliessung, Bevölkerungszusammensetzung, lokales Gewerbe, usw. sind für jede Gemeinde unterschiedlich und geben ihr ein klares Profil. Diese spezifischen Eigenschaften sind massgebend für die Rolle oder Position, welche die Gemeinde auf regionaler und kantonaler Ebene einnimmt und zukünftig einnehmen kann. Darauf baut das Raumkonzept im kantonale Richtplan (Kap. 3 kRP) auf. Das spezifische Profil, die übergeordneten Rahmenbedingungen und die politische Strategie der Gemeinde sind im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes aufeinander abzustimmen.

Die bisherige Entwicklung und der IST-Zustand können anhand von statistischen Auswertungen und GIS-Analysen aufgezeigt und quantifiziert werden. Diese liefern Werte zur Anzahl Einwohner, Altersverteilung, Schüler, Gewerbebetriebe nach Sektoren, Arbeitsplätze, Pendler etc.

Diese Zahlen können für verschiedene Entwicklungsszenarien in die Zukunft hochgerechnet werden. Im Siedlungsleitbild entscheidet sich die Gemeinde für ein realistisches und auf den kantonalen Richtplan abgestimmtes Szenario, welches als Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Kapazitäts- und Raumbedarfs, gemäss Kapitel 4 des kantonalen Richtplans dient.

2. Siedlungsgebiet und Kulturlandschaft

Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wie sich die Gemeinden langfristig entwickeln wollen und wie diese mit den Planungen der umliegenden Gemeinden und mit den technischen und sozialen Infrastrukturplanungen (z.B. Strassen) abgestimmt sind (AA 4.1-2 kRP). Zukünftig muss sich die Entwicklung schwerpunktmässig nach Innen richten. Dies erfordert eine umfassende Auseinandersetzung mit dem bebauten Raum aber auch der Landschaft rundherum. Wichtige Grundlagen die berücksichtigt werden müssen sind die Inventare des Bundes (ISOS, BLN, IVS, etc.) und kantonale Inventare (kantonale Schutzinventare, FFF-Inventar, usw.). Diese werden mit eigenen Analysen ergänzt. Dadurch werden die wichtigen Räume, Strukturen und Objekte sichtbar, welche den typischen Ortscharakter ausmachen. Dies können z.B. Ortskerne, besondere Baugruppen oder Einzelbauten, Quartiere, Plätze, Grünstrukturen sein. Die vorhandenen Werte und Stärken sind möglichst zu bewahren und weiter zu festigen. Baulandreserven und Brachflächen sollen in Wert gesetzt und innerhalb vernünftiger Frist der zongemässen Bestimmung zugeführt werden.

Daneben ist die kommunale (oder auch regionale) Ebene, mit der Nutzungsverteilung und -durchmischung zu überprüfen. Wie sind Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzungen und Versorgungsangebote verteilt und miteinander vernetzt? Sind alle Quartiere ausreichend erschlossen und versorgt? Sind die Kapazitäten auf die zukünftige Entwicklung ausgelegt? Müssen Bauzonen reduziert werden? Wo liegen geeignete Rückzonungsgebiete? Dabei sind auch durchgehende Langsamverkehrswege sowie gemeinschaftliche Grünräume von grosser Bedeutung. Im Interesse einer hohen Lebensqualität und zur Förderung der natürlichen Artenvielfalt in den Wohn- und Arbeitsgebieten sollen die Gemeinden diese angemessen mit Grün- und Naherholungsräumen ausstatten und in intensiv genutzten Gebieten für ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebiets sorgen. Der Übergang vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet soll bewusst gestaltet werden und im Einflussbereich der Siedlungsränder sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Die Erarbeitung des Siedlungsleitbilds bietet Gelegenheit, um einen Handlungsbedarf zu erkennen und Korrekturen einzuleiten. Die Vernetzung und Entwicklung der Siedlungsteile sollte hohe Priorität geniessen.

Bauzonendimensionierung

Das Siedlungsleitbild legt dar, wie eine bedarfsgerechte Bauzonendimensionierung sichergestellt werden kann. Massgebend für eine bedarfsgerechte Bauzonendimensionierung ist die Bauzonenauslastung, die das Verhältnis zwischen der zu erwartenden Zahl an Einwohnern und Beschäftigten in 15 Jahren und der Kapazität an Einwohnern und Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen darstellt. Liegt die Bauzonenauslastung unter 100 Prozent, sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen überdimensioniert. Alle Gemeinden werden angewiesen, bei Revisionen der Nutzungsplanung (Gesamtrevision, grössere Teilrevision), 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 (AA 4.1-8 kRP).

Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Die Gemeinden mit Entwicklungsschwerpunkten gemäss kRP präzisieren gemeinsam mit dem Kanton die Entwicklungsschwerpunkte hinsichtlich Perimeter, Standortprofil und zukünftiger Entwicklung in einem Entwicklungskonzept. Daraus leiten sie Massnahmen und konkrete Aufträge an die Revision der Nutzungsplanung ab und setzen diese um (AA 4.3-1 kRP). Das Entwicklungskonzept wird unter Miteinbezug der Grundeigentümer erarbeitet. Das Siedlungsleitbild gibt die strategische Stossrichtung vor und stellt die Vernetzung mit dem umliegenden Gebiet sicher. Die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts kann als Massnahme ins Siedlungsleitbild aufgenommen werden.

3. Quartier

Voraussetzung für die Identifikation der Entwicklungspotenziale innerhalb des Siedlungsgebiets ist eine sorgfältige Analyse der bestehenden Bauzonen und Quartiere. Das Ziel ist Gebiete/Quartiere zu erkennen und diese aufgrund von Dichten, Struktur, Funktion, etc. abzugrenzen. Daraus lässt sich erkennen, welche Gebiete sich für eine gezielte Verdichtung und Transformation im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Wichtige Ankerpunkte sind die Ortskerne und Quartierzentren. Nebst den historisch gewachsenen Dorfkernen können dies auch neue Quartier- oder Arbeitsplatzzentren sein. Wichtig ist dabei nicht ihre Grösse, sondern ihr Potenzial, eine mindestens kleinräumliche Zentrumsfunktion übernehmen zu können. Davon ausgehend werden die umliegenden Quartiere betrachtet. Was sind ihre spezifischen Qualitäten und Eigenschaften? Was ist ihre Bedeutung im Immobilien-Mix der Gemeinde? Sind ihre aktuelle Nutzung, Bebauungsdichte und der Siedlungscharakter der Lage angepasst und zeitgemäss?

Innenentwicklung soll gleichzeitig mit einer qualitativen Entwicklung einhergehen. Verdichtung mit der Giesskanne wäre dem abträglich. Vielmehr muss sie sorgfältig und in einem der Lage und Situation angepassten Mass erfolgen. Die Gemeinden achten deshalb bei der Entwicklung und Erneuerung von Siedlungen und Quartieren, insbesondere bei der Realisierung öffentlicher Bauten und Anlagen und kommunalen Planungen, auf eine hohe gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes. Die jeweilige Strategie wird im Siedlungsleitbild formuliert. Möglichkeiten dazu zeigt Kapitel 3.2 auf.

Quartieranalyse

Mit der Quartieranalyse werden die bisherigen räumlichen Entwicklungen beurteilt und Entwicklungspotenziale für eine verstärkte Innenentwicklung und Verdichtung auf Quartierebene erkannt. Die Beurteilung umfasst u.a. die Zweckmässigkeit der Zoneneinteilung, die Erschliessungsgüte, die bauliche Dichte sowie die Qualität von Gebäudebestand und öffentlichem Raum und macht den Handlungsbedarf sowie die Einflussmöglichkeiten sichtbar. Bei geeigneter Lage und Erschliessung kann eine Erhöhung der Bebauungsdichte oder der Geschossigkeit ins Auge gefasst werden. Dies ist besonders für Quartiere interessant, welche in absehbarer Zeit in die Sanierungs- oder Erneuerungsphase (30-60 Jahre) kommen. Im Siedlungsleitbild sind die wichtigen Siedlungsflächenpotenziale inklusive Altbau- und Industriebrachen zu bezeichnen und arealspezifische Entwicklungsziele und -strategien zu definieren. Daraus werden für funktional oder typologisch zusammenhängende Räume Strategien und Massnahmen für die zukünftige Entwicklung formuliert. Zudem ist anzugeben mit welchen Massnahmen die Mobilisierung dieser inneren Nutzungsreserven angegangen werden soll (AA 4.1-2 kRP) und welche Dichten sinnvoll sind. Dabei wird auch ein Vorschlag zur Definition einer angemessenen Minstdichte gemacht (gem. Art. 17 Abs. 3 PBG).

Das Vorgehen kann z.B. wie folgt ablaufen:

1. Ausscheidung von Raumeinheiten: Der Raum ist derart zu gliedern, dass logische Einheiten entstehen, für welche einheitliche Zielbilder und Strategien formuliert werden können. Die Abgrenzung orientiert sich an Bebauungsstruktur, Erschliessung, Bauepoche, Gebäudetypologie, Nutzung, etc. Im einfachsten Fall handelt es sich um ein homogenes Quartier mit einheitlichem Charakter und/oder einen Sondernutzungsplan-Perimeter.
2. Analyse pro Raumeinheit: Der IST-Zustand wird erfasst und beurteilt. Kriterien sind z.B. Erschliessungsgüte, Versorgungsgrad, Siedlungscharakter, Alter, bauliche Dichte, Gebäudetypologie, Qualität/Zustand des Gebäudebestandes, Freiraum und öffentlicher Raum, Nutzungsdurchmischung, Bauzonenreserven, Eigentumsstruktur, Verfügbarkeit usw.
3. Bewertung: Erhaltenswerte Qualitäten und Handlungsbedarf, Entwicklungspotenzial, Zweckmässigkeit der Zoneneinteilung usw.
4. Strategiebildung pro Raumeinheit: Formulierung eines Zielbildes und einer strategischen Ausrichtung.

Die verschiedenen Raumeinheiten können im Plan zum Siedlungsleitbild oder in einem separaten Potenzialplan nach Kategorien gleicher Strategie gegliedert werden. Dazu eignen sich z.B. folgende Kategorien:

<p>Bewahren/Erneuern</p>	
<p>Weiterentwickeln</p>	
<p>Umwandeln/Neuorientieren</p>	
<p>Neuentwickeln</p>	

Abb. 8: Mögliche Kategorien zur Darstellung der quartierweisen Strategie (Quelle Bilder: Burkhalter Derungs AG)

4. Nachhaltigkeit

Nebst der Entwicklung nach Innen sind Planung, Bau und Erneuerung von Siedlungsteilen zukünftig verstärkt auf Nachhaltigkeit auszurichten. Aus kommunaler Sicht kann dies z.B. bedeuten, dass die Siedlungsentwicklung auf spezifische Bedürfnisse der Bürger abgestimmt wird. Themen sind z.B. Wohnen im Alter, Altersdurchmischung, bezahlbares Wohnen, belebte Zentren, Nahversorgung usw. Ebenso wichtig ist die Koordination mit der Erneuerung und dem Ausbau der kommunalen Infrastrukturen wie Schulräume sowie Ver-/Entsorgungsanlagen. Die Siedlungsentwicklung sollte nicht zur unvorhergesehenen Sprungkosten führen, welche durch die Allgemeinheit zu tragen sind.

Bezüglich Energieeffizienz kann sich die Gemeinde ebenfalls Ziele setzen, welche sie selber umsetzt oder von Bauherren einfordert. Dazu gehören u.a. Anschlusspflichten an Energieverbände oder Fernwärmenetze, die Einhaltung von Energiestandards, Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen usw.

3.2 Inhaltlicher Erarbeitungsprozess

Der Erarbeitungsprozess verläuft in der Regel auf der jeweiligen Ebene nach folgendem Schema:



Abb. 9: Inhaltlicher Erarbeitungsprozess

A. Analyse

Mit der Analyse wird die bisherige Entwicklung aufgearbeitet und der IST-Zustand beschrieben. Stärken und Schwächen werden erkannt und benannt. Was ist uns lieb, was ist wertvoll? Was kann weg? Wo liegen Entwicklungspotenziale? Der IST-Zustand der jeweiligen Ebene ist je nach Situation und Themenbereich unterschiedlich oder konzentriert sich auf wenige, spezifische Themen.

Von der Vergangenheit wird der Blick schliesslich auf das Heute und die Zukunft gerichtet. Welche Entwicklungstrends und Herausforderungen kommen auf uns zu? Wo liegen Chancen, wo Risiken? Dabei kann die Beschreibung von Entwicklungsszenarien hilfreich sein.

In einem weiteren Schritt kann der Handlungsbedarf ermittelt werden. An diesem Punkt bietet sich eine Koordinations Sitzung mit dem Amt für Raumentwicklung an, um die Schwerpunkte aus kommunaler und kantonaler Sicht abzugleichen und die Stossrichtung der Strategie abzusprechen. Die weitere Planung und damit auch der Inhalt des Siedlungsleitbildes sollen sich auf diese Themen konzentrieren.

B. Strategie

Für die zukünftige Entwicklung sollen klare Strategien entwickelt werden. Dies erfolgt für alle wichtigen Themen und auf verschiedenen Ebenen: Gemeinde, Siedlungsgebiet, Quartier. Dieser Arbeitsschritt ist ein Schwerpunkt der Kommissionsarbeit (Planungskommission). Gemeinsam werden Ziele definiert und mit Prioritäten und/oder einem Entwicklungshorizont versehen. Je präziser die Ziele und Strategien formuliert und räumlich verortet sind, desto grösser ist ihr Nutzen für die nachfolgende Planung. D.h. zu einzelnen Raumeinheiten und Quartieren sind inhaltlich und räumlich möglichst präzise Aussagen zu machen. Welcher Zielzustand wird mittel- bis langfristig angestrebt? Wie kommen wir dahin? In welchen Entwicklungsschritten? Wer sind die massgebenden Akteure? Wer ist im Lead?

C. Massnahmen

Zu den Themenbereichen mit Handlungsbedarf sind konkrete Massnahmen zur Umsetzung auf den weiterführenden Stufen Nutzungsplanung, Konzepte und Projekte aufzuzeigen. Dies erfolgt in der Regel mit Massnahmenblättern. Darin werden die Art der Massnahme, ihr räumlicher Bezug, Zeithorizont und Zuständigkeit beschrieben.

3.3 Dokumentation

Das Siedlungsleitbild besteht aus Bericht und Plan. Die Darstellung ist frei wählbar. Die folgenden Hinweise gelten als Empfehlung.

Bericht

Struktur und Aufbau:

Aufbauend auf der Struktur in Abb. 9 auf Seite 13 ist folgende Form zweckmässig:

Aufteilung in separaten Analyse- und Strategie-Teil. Innerhalb der beiden Teile erfolgt die Gliederung nach Themenblöcken. Dies ermöglicht es z. B. für die Kommunikation nach aussen nur den Strategie-Teil zu verwenden. Die für die Öffentlichkeit bestimmte Publikation wird dadurch schlanker. Der Bericht besteht dadurch z. B. aus drei Teilen: 1. Einleitung und Grundlagen, 2. Analyse und Handlungsbedarf, 3. Strategie und Massnahmen. Anhang Quartieranalyse. Der Bericht kann nach Bedarf mit weiteren Analyse- und Themenkarten ergänzt werden.

Optional ist auch eine andere Struktur möglich:

Aufteilung nach Themenblöcken mit jeweils abschliessender Abhandlung: Im Bericht werden die Themenblöcke nacheinander abschliessend (von der Analyse bis zur Strategie) behandelt. Der Bericht besteht dadurch z. B. aus sechs Teilen: 1. Einleitung und Grundlagen, 2. Position der Gemeinde, 3. Demografische Entwicklung und Wirtschaft, 4. Räumliche Entwicklung, 5. Potenziale, 6. Nachhaltigkeit.

Massnahmenblätter:

Zu den Themenbereichen mit Handlungsbedarf sind bereits auf Stufe Siedlungsleitbild konkrete Massnahmen zur anschliessenden Umsetzung aufzuzeigen. Bewährt haben sich separate Massnahmenblätter. Als Mindestinhalt sollen die Massnahmenblätter folgende Inhalte aufweisen: Art der Massnahme, Zuständigkeit, Priorität und Zeitraum. (Siehe Beispiel Anhang 4)

Plan (1:5'000)

Der Plan muss alle wichtigen strategischen Ziele und Massnahmen, die sich räumlich verorten lassen abbilden. Der orientierende Inhalt ist frei wählbar. Als Plangrundlagen sind aktuelle Daten der amtlichen Vermessung zu verwenden. Beispiele für die planerische Darstellung sind in Anhang 5 dargestellt.

Bewährt hat sich die Erstellung von mindestens zwei separaten Plänen:

- Strategieplan Siedlungsleitbild
- Quartieranalyse und Strategie (Ergebnis Quartieranalyse, ev. im Anhang)

Anhang

Anhang 1: Arbeitsgrundlagen

Bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes müssen verschiedene, übergeordnete Grundlagen berücksichtigt werden. Die folgende Auflistung ist nicht abschliessend.

- Gesetze:
- Raumplanungsgesetz (RPG; SR700)
 - Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
 - Planungs- und Baugesetz Kanton Uri, (PBG; RB 40.1111)
 - Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG; RB 40.1115)
- Planung Bund:
map.geo.admin.ch
- Sachpläne: Fruchtfolgeflächen, Verkehr, Übertragungsleitungen, Militär, etc.
- Planung Kanton:
- Kantonaler Richtplan www.ur.ch/richtplan
 - Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal (AP URT)
- Inventare Bund:
map.geo.admin.ch
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung (BLN)
 - Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
 - Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)
 - Biotopinventare: Hoch- und Übergangsmoore, Flachmoore, Moorlandschaften, Auengebiete, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen
- Inventare Kanton:
- Kantonales Verzeichnis der Schutzobjekte
- Rauminformationen:
geo.ur.ch
- Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale «Raum+ Uri»
 - Gefahrenkarte
 - Kataster der belasteten Standorte (KbS)
 - Gewässerkartierungen als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume
 - Grundwasserschutzareale und -Schutzzonen
 - ÖV-Güteklassen
 - Dichten aus Auslastungsberechnung
 - Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
- Kommunale Planung:
- Nutzungsplan, Bau- und Zonenordnung
 - Kernzonenplan
 - Erschliessungs- und Verkehrsrichtpläne, Erschliessungsprogramme
 - Generelle Entwässerungspläne (GEP)
 - Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne,
 - Entwicklungs- und Bebauungsstudien
 - Konzepte zu Verkehr, Energie, Tourismus usw.
 - lokale Schutzinventare
- Hilfsmittel:
- Arbeitshilfe kommunale Planung (<https://www.ur.ch/dienstleistungen/3679>)
 - Arbeitshilfen Kantone
 - Arbeitshilfen Bund
 - Arbeitshilfe ISOS und Verdichtung, EspaceSuisse
 - Schweizer Plattform für Innenentwicklung und Verdichtung (densipedia.ch)

Anhang 2: Themenspezifische Inhalte

Das Siedlungsleitbild soll thematisch umfassend sein, es müssen aber nicht alle in der Abbildung 6 dargestellten Themen in der gleichen Tiefe behandelt werden. Das Hauptaugenmerk soll sich auf die Themen richten, welche für die Gemeinde und ihre räumliche Entwicklung wirklich von Bedeutung sind. Die «Mindestinhalte» zu den einzelnen Themenblöcken sind nachfolgend aufgeführt.

1. Gemeinde

1.1 Positionierung der Gemeinde

Einstiegsfragen:

Wie sieht sich die Gemeinde? Wie wird sie von aussen wahrgenommen? Welche Stellung hat sie in der Region? Was zeichnet sie aus? Was sind ihre Stärken und Schwächen?

Mindestinhalt:

Analyse: - Kurzbeschreibung und Bezeichnung der typischen Merkmale der Gemeinde
- Positionierung im regionalen Kontext; Bezug zum kant. Raumkonzept im Richtplan

Strategie: - Zukünftige Rolle der Gemeinde innerhalb der Region/des Kantons

1.2 Bevölkerung

Einstiegsfragen:

Wie hat sich die Bevölkerung in den vergangenen Jahren entwickelt? Wer ist zu- oder weggezogen? Wie ist die Bevölkerung (altersmässig, etc.) zusammengesetzt?

Mindestinhalt:

Analyse: - Aufzeigen der bisherigen Entwicklung von Einwohner- und Schülerzahlen und demografische Entwicklung
- Einschätzung der aktuellen Trends und Herleitung von Entwicklungsszenarien

Strategie: - Anzustrebende Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren

1.3 Wirtschaft

Einstiegsfragen:

Wie haben sich die lokale Wirtschaft und die Arbeitsplätze in den verschiedenen Sektoren entwickelt? Was sind die Trends? Wo arbeiten die Leute? Wie ist das Pendlerverhalten?

Mindestinhalt:

Analyse: - Aufzeigen der bisherigen Entwicklung der Beschäftigten- und Pendlerzahlen
- Einschätzung der aktuellen Trends und der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

Strategie: - Ziele zur wirtschaftlichen Entwicklung und den Arbeitsplätzen, nach Sektoren

1.4 Immobilienentwicklung

Einstiegsfragen:

Wie haben sich Angebot und Nachfrage im Wohnungswesen entwickelt? Wie wird sich die erwartete bzw. die angestrebte Bevölkerungsentwicklung darauf auswirken? Ist genügend Wohnraum für alle Altersklassen und Bevölkerungsschichten vorhanden, gibt es altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen, gibt es passende Wohnungen für Familien, welche Möglichkeiten gibt es um preisgünstiger Wohnungsbau zu fördern?

Wie steht es um Angebot und Nachfrage im Gewerbe und im Tourismus (regional und kommunal)? Bestehen Erweiterungsabsichten bei lokalen Betrieben?

Mindestinhalt:

Analyse: - Abschätzung von Angebot und Nachfrage im Wohnungswesen, aktuell und zukünftig
- Einschätzung zur (räumlichen) Nachfrageentwicklung im Gewerbe

Strategie: - Angestrebte Angebotsentwicklung in den nächsten 15 Jahren (Wohnen und Arbeiten)
- Strategie zum Umgang mit Zweitwohnungen (> nur Gemeinden mit Anteil über 20%)

2. Siedlungsgebiet und Kulturlandschaft

2.1 Siedlung

Einstiegsfragen:

Analyse: Entwicklung: Wie hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren räumlich und baulich entwickelt? Wo und wie stark ist sie gewachsen? Welches waren die Entwicklungsschritte? Was waren die treibenden Kräfte hinter dieser Entwicklung? Können Trends für die Zukunft abgeleitet werden?

Siedlungsstruktur: Wo in der Gemeinde sind Zentren oder Orte mit Zentrumscharakter erkennbar? Welches sind die identitätsstiftenden Siedlungselemente und Räume? Wie zweckmässig sind die Wohn- und Arbeitsgebiete verteilt und miteinander vernetzt?

Strategie: Wo und wie wird die Siedlung weiterentwickelt? Welche Nutzung an welchem Ort? Wie werden die bestehenden Entwicklungspotenziale genutzt und Reserven mobilisiert? Welches sind die Schlüsselareale? Können Flächen ausgezont werden? Wie sollen sich die verschiedenen Quartiere entwickeln?

Mindestinhalt:

Analyse: Quantitativ:

- Aktueller Stand der Siedlungsflächenpotenziale gemäss Raum+ (unüberbaut, Brachen, innere Reserven) inkl. Verfügbarkeit
- Überprüfung der Bauzonen und Prüfung von Rückzonungen gemäss AA 4.1-8 kRP
- Gebäude- und Wohnungsbestand, Belegungsdichte, Leer- und Zweitwohnungsbestand, Anteil ausserhalb Bauzonen

Qualitativ:

- Verteilung der bestehenden Bauzonen und Nutzungen => Stärken und Schwächen
- Bedeutung einzelner Ortsteile bzgl. Lage, Funktion, Nutzung und baulicher Qualität
- Bestehende Schutzinteressen (z.B. ISOS, IVS) und ihre Anforderungen
- Quartieranalyse: Identifikation von bautypologisch oder funktional zusammengehörenden Raumeinheiten => bestehende Qualitäten und zukünftiges Potenzial (vgl. 3.1)

Strategie: Quantitativ:

- Zukünftiger Baulandbedarf in Etappen (kurz-, mittel-, langfristig), inkl. Bedarfsnachweis gemäss AA 4.1-4

Qualitativ:

- Angestrebte Nutzungsverteilung von Wohnen, Arbeiten, öffentlichen Nutzungen, etc.
- Aussagen zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Bauzonendimensionierung gemäss AA 4.1-2
- Strategien zur Nutzung lenkung und Durchmischung, sowie zur Belebung der Ortskerne, Schlüsselareale der Innenentwicklung, inkl. Prioritäten
- Entwicklungskonzept für Entwicklungsschwerpunkte gemäss AA 4.3-1 kRP bzw. Aufnahme einer Massnahme für die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts
- Massnahmen zur Mobilisierung und Nutzung der Siedlungsflächenpotenziale, Möglichkeiten zur Zwischennutzung
- Darstellung der für die Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen, inkl. Eignungsnachweis, vorgesehener Nutzung und Dichte, Erschliessung, Etappierung und Verfügbarkeit

2.2 Freiräume + Landschaft

Einstiegsfragen:

Analyse: Die Gemeinde aus der Vogelperspektive: welches sind die prägenden Landschaftsräume, Freiraumflächen, Strukturen und Elemente? Welche Bedeutung haben sie? Wie sind sie miteinander vernetzt, wie voneinander abgetrennt? Wo beginnt die Siedlung? Wie erfolgt der Übergang vom Siedlungszum Nichtsiedlungsgebiet? Wo findet welche Nutzung statt? Was sind die Ansprüche der Landwirtschaft?

Strategie: Welche Flächen, Strukturen und Elemente sollen langfristig erhalten werden? In welche Richtung und auf welchen Flächen soll explizit keine Siedlungsentwicklung stattfinden?

Mindestinhalt:

Analyse: - Natürliche und künstliche Siedlungstrennlinien und -räume, Siedlungsränder
- Naherholungsgebiete, Anziehungspunkte ausserhalb der Siedlung, Tourismus-Anlagen
- Schutzgebiete, Biotope, Siedlungsökologie
- Fruchtfolgeflächen, Gebiete mit mittlerer/erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Siedlungs- und Freiräume von besonderer Qualität und/oder öffentlichem Interesse

Strategie: - Festlegung von langfristigen Siedlungsbegrenzungslinien (Konkretisierung der Siedlungsbegrenzungslinien aus dem kantonalen Richtplan), Freihalte-/Grünbereiche
- Vorgesehene Massnahmen zur Erhaltung landschaftlich, landwirtschaftlich oder ökologisch wertvoller Flächen, Strukturen und Element, klarer Übergang von Siedlung und Landschaft
- Koordination mit der landwirtschaftlichen Planung
- Entwicklungsziele hinsichtlich der Freiräume

2.3 Infrastruktur

Einstiegsfragen:

Analyse: Erschliessungsinfrastruktur: Wie sind die Ortsteile verkehrsmässig erschlossen? Welche Gebiete sind besonders gut und welche sind ungenügend erschlossen? In welchem Zustand sind die einzelnen Teile der kommunalen Erschliessungsinfrastruktur wie Strassen, Wege, Wasserversorgung, Kanalisationsnetz, ARA, Energieversorgung, usw.? Wie sind die Anlagen ausgelastet und wie hoch sind ihre Kapazitäten? Wie ist die Anbindung an das übergeordnete Erschliessungsnetz?

Ausstattungsinfrastruktur: Welche Elemente der Ausstattungsinfrastruktur (Schulen, Altersheime, Spitex, Feuerwehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, usw.) sind in der Gemeinde vorhanden? Wie sind sie ausgelastet und was sind ihre Kapazitäten? Welche Leistungen werden ausserhalb bezogen? Wie ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs?

Strategie: Stimmt die Erschliessungs- und Ausstattungsinfrastruktur mit der vorgesehenen Siedlungsentwicklung (2.1) überein? In welchem Umfang und Qualität kann die Versorgung gewährleistet werden?

Mindestinhalt:

Analyse: - Versorgung der Ortsteile mit Infrastruktur, wichtige Netzen, Anlagen und Haltestellen, Einrichtungen
- Auswirkung der angestrebten Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung auf die Infrastrukturanlagen und ihre Auslastung
- Bezeichnung von Infrastrukturanlagen, bei denen Handlungsbedarf besteht
- Darstellung von ÖV-Güteklassen

Strategie: - Nachweis des Flächenbedarfs für öffentliche Zwecke
- Erläuterung der Umsetzungsziele und Massnahmen zur Entwicklung von Infrastrukturanlagen und -einrichtungen; Folgen für die Siedlungsentwicklung

Hinweis: Der Bearbeitungsumfang zur Verkehrserschliessung wird in Abstimmung mit allfällig bereits vorhandenen Instrumenten (kommunaler Verkehrsrichtplan, Erschliessungsprogramm, etc.) festgelegt.

3. Quartier

Einstiegsfragen:

Analyse: Wie können der Ortskern und die verschiedenen Quartiere charakterisiert werden? Was zeichnet sie aus und was unterscheidet sie? Wie sind Qualität und Zustand der Bausubstanz und des Aussenraums zu beurteilen? Wo besteht Handlungsbedarf?

Strategie: Welche Entwicklung wird für die einzelnen Quartiere angestrebt? Mit welchen Massnahmen? Wie will die Gemeinde den Siedlungsraum qualitativ weiterentwickeln?

Mindestinhalt:

- Analyse:**
- Quartieranalyse (vgl. Kap. 0)
 - Lokale Zentren: Orts-, Quartierzentren, weitere bedeutende Anziehungspunkte
 - Ortsbilder, Quartiere und Häusergruppen von besonderer Qualität oder besonderem Interesse (historisch, architektonisch, kulturell usw.)
 - Wertvolle Grün-, Freiflächen und Aussenräume, Parks usw. innerhalb der Siedlung. Öffentliche Räume für Kinder und Jugendliche.
 - Berücksichtigung ISOS
- Strategie:**
- Definition der besonderen Siedlungs- und Freiräume, die eine qualitative Aufwertung erhalten sollen (z.B. Ortskerne, Baugruppen, Strassenräume und Plätze, Quartiere).
 - Klare Formulierung der Aufwertungsziele sowie geeigneter Massnahmen zur Umsetzung
 - Definition von generellen Aufwertungszielen und -Strategien für spezifische Bauzonen
 - Vorgesehene Massnahmen zur Erhaltung wertvoller Siedlungsstrukturen und -elemente
 - Angestrebte Nutzungsdichte in den bestehenden Bauzonen und Raumeinheiten als Grundlage für Mindestausnutzung (gemäss Artikel 17 Absatz 3 PBG)
 - Quartierweise Strategie zur Innenentwicklung (vgl. Kap. 3.2)

4. Nachhaltigkeit

4.1 Wirtschaft

Analyse: Was sind die Anliegen des lokalen Gewerbes an die Raumplanung? Wo besteht Spielraum für Verbesserungen und wo sind die Grenzen (übergeordnetes Recht, Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan)? Gibt es Nutzungskonflikte (z. B. Gewerbe an ungünstigem Standort) oder sind solche absehbar?

Welche Investitions- und Folgekosten entstehen der Gemeinde durch die Siedlungsentwicklung? Welche Erträge? Wie ist das Kosten/Nutzen-Verhältnis? Welche Wertschöpfung konnte auf neu eingezonten und neu bebauten Grundstücken (Wohnen und Arbeiten) erzielt werden?

Strategie: Wo setzt die Gemeinde ihre Schwerpunkte bei der wirtschaftlichen Entwicklung? Wie kann die Entwicklung in diesen Bereichen mit raumplanerischen Massnahmen unterstützt/gefördert werden, so dass eine gute Wertschöpfung pro m² Bauland erzielt wird?

Mindestinhalt:

- Analyse:**
- Potenzial der vorhandenen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung, Handlungsbedarf
 - Einschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung
- Strategie:**
- Strategien zur Haltung oder Verbesserung des Arbeitsplatzangebots
 - Bei Erweiterung der Arbeitszone: Beschrieb der geplanten gewerblichen Aktivitäten auf dem Areal sowie der erwarteten Entwicklung und Auswirkungen (Nutzungsart, Nutzungsdichte)

4.2 Soziales

Einstiegsfragen:

Analyse: Welche Auswirkungen hatte die bisherige Siedlungsentwicklung auf das soziale Zusammenleben in der Gemeinde? Welche Institutionen, Lokalitäten und Plätze sind für das soziale und kulturelle Leben in der Gemeinde von besonderer Bedeutung? Wer sind die Akteure, welches ihre Bedürfnisse? Gibt es Nutzungskonflikte?

Strategie: Mit welchen planerischen oder begleitenden Massnahmen kann das soziale und kulturelle Leben in der Gemeinde positiv beeinflusst werden? Welche Anforderungen an die räumliche Entwicklung ergeben sich aus den Bedürfnissen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen (z.B. Nutzung öffentliche Räume durch Kinder- und Jugendliche, Jugendlokale, öffentlicher Raum, Wohnen im Alter, etc.)? Wie können diese erfüllt werden?

Mindestinhalt:

Strategie oder Massnahmen je nach gemeindespezifischen Problemstellungen und Schwerpunkten

4.3 Umwelt

Einstiegsfragen:

Analyse: Wie ist die bisherige Siedlungsentwicklung bzgl. haushälterischem Umgang mit Boden zu beurteilen? Wo bestehen Probleme durch Umweltbelastungen wie Lärm, Luft-, Gewässer- und Bodenverschmutzung, Verkehr etc.? Welche Folgen hat dies für die weitere Siedlungsentwicklung? Gibt es Möglichkeiten, um die Energie-Effizienz in der Gemeinde mit raumplanerischen Mitteln zu verbessern (z. B. Wärmeverbund mit Anschlusspflicht, Verpflichtung zu Energiestandards)?

Strategie: Mit welchen planerischen Massnahmen können die Umweltbelastungen reduziert werden? Wie kann die Energie-Effizienz verbessert werden?

Mindestinhalt:

Strategie: Beim Eignungsnachweis für Flächen, welche für die Siedlungserweiterung vorgesehen sind, ist eine Einschätzung der Umwelt- und Landschaftsverträglichkeit anzugeben. (FFF, LN, kant. Inventar)

Anhang 3: Beispiel Quartieranalyse



Abb. 10: Blick auf den nördlichen Abschnitt («Seestrassen 1+2»)

- Lage:** Schmalen Uferbereich zwischen See und Bahnlinie, schliesst das Usserdorf gegen den See hin ab.
- Zone:** Der Grossteil befindet sich in der Wohnzone W2. Der Campingplatz und die Badi liegen in der Erholungszone, das Apertura in der Gemischten Zone WG3.
- Erschliessung:** Im Norden und im Süden des Quartiers je eine Zufahrt ab der Axenstrasse. Die innere Erschliessung erfolgt über die sehr schmale Seestrassen. ÖV-Anbindungen analog Usserdorf - ab zwei Bus-Haltestellen im Halbstundentakt; Distanz zum Bahnhof ca. 0.8 - 1.2 km. Der Langsamverkehr verläuft über die Seestrassen. Diese bieten eine direkte - und ab Apertura verkehrsfreie - Verbindung ins Dorf.
- Versorgung:** Schule ganz in der Nähe; Restaurant Apertura; Die Distanz zum Einkaufen im Dorfkern beträgt rund 0.8 bis 1.2 km.
- Qualitäten:** Sehr beliebte, sonnige Lage direkt am See. Abgesehen vom Lärm der Bahnlinie, ruhige Lage.

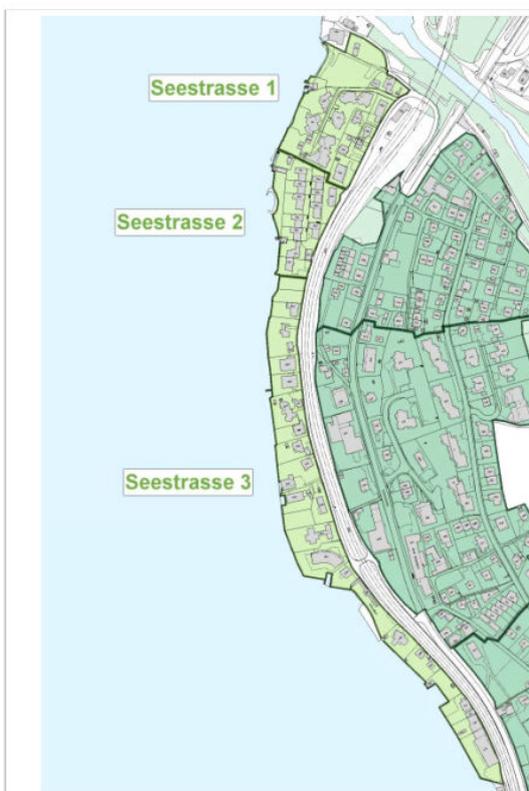


Abb. 11a: Abgrenzung nach Baustruktur



Abb. 11b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 12: Blick auf den mittleren Abschnitt («Seestrasse 3»)

Struktur + Alter:	Seestrasse 1: Dichte zwei- und dreigeschossige Bebauung im Feriendorf-Stil, 70er-Jahre. Seestrasse 2: Modernere, dichte Bebauung aus zwei- bis dreigeschossigen Längsbauten mit Flachdächern. Seestrasse 3: Neuere EFH/Villen (21. Jh.), sowie Altbauten aus 1. Hälfte 20. Jh., rel. grosszügiger Umschwung.
Dichte:	Seestrasse 1+2 dicht (≥ 70 Einw./ha), Seestrasse 3 locker (20 - 30 Einw./ha).
Nutzung:	Wohnen, Erholung (Strandbad, Camping), Gastgewerbe (Apertura).
Zustand:	Gut, viele neuere Bauten.
Spez. Bauten:	Restaurant Apertura (im ISOS, ehem. Urnerhof); Strandbad; Camping-Infrastruktur.
Freiraum:	Seepromenade zwischen Bahnhof und Restaurant Apertura.
Stärken:	Gehobene Wohnlage; Wenig Verkehr auf Seestrasse.
Schwächen:	Räumliche Trennung durch Bahnlinie; Immissionen durch Bahnverkehr.
Chancen:	- Aufwertung der Seepromenade zwischen Bahnhof und Apertura. - Weiterführung Seeuferweg ab Apertura nach Norden (aber: heute nicht realistisch).
Risiken:	- Die Lage ist landschaftlich anspruchsvoll. Bauten müssen sich gut eingliedern.



Abb. 13: Blick auf den südlichen Abschnitt («Seestrasse 3»)

Entwicklungsziel:	- Gebäudebestand mit hoher Qualität + guter landschaftlicher Integration erhalten. - Durchgrünung des Seeufers erhalten und fördern. Gleichzeitig Seesicht ab Seestrasse verbessern, d.h. Sichtfenster freigehalten. - Seezugang und Ufernutzung für Öffentlichkeit weiter gewährleisten und verbessern. - Aufwertung Seepromenade zwischen Bahnhof und Apertura.
Stand:	i.O.
Massnahmen:	- Ideenstudie zur Aufwertung der Seepromenade erstellen.

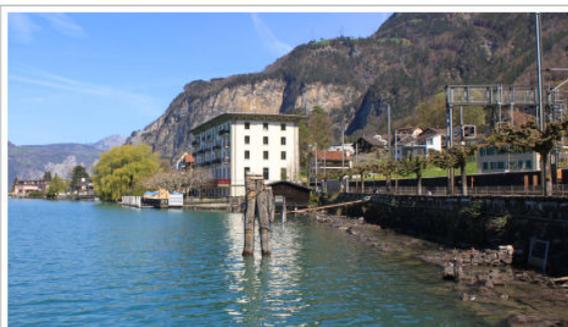


Abb. 14a: Seepromenade und Apertura

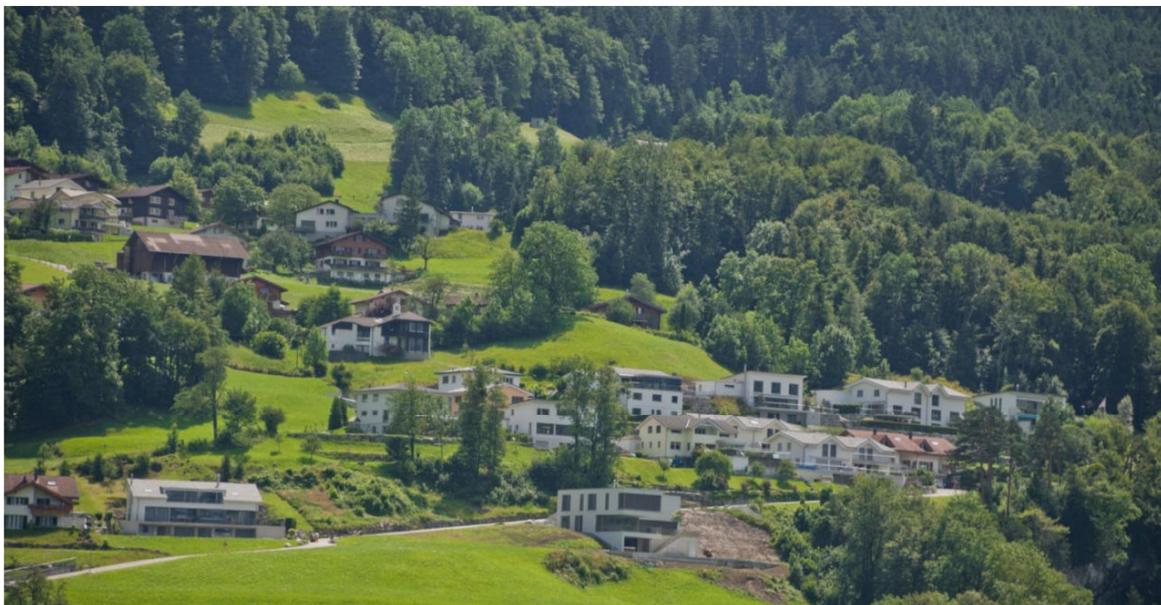


Abb. 14b: Neue MFH-Bebauung, «Seestrasse 2»

Auszug Siedlungsleitbild Gemeinde Flüelen (Burkhalter Derungs AG)

Anhang 4: Beispiel Massnahmenblatt

Bauland verflüssigen



Ziel / Motivation

Mit dieser Strategie sollen bestehende Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes geschlossen werden. Grösstenteils sind diese eingezonten und unbebauten Parzellen bereits erschlossen und stehen somit zur unmittelbaren Überbauung bereit.

Lokalisierung

- Acherli

Federführung, Beteiligte

Gemeinde Schattdorf, Grundeigentümer, Investoren

Priorität

mittel

Zeitraum

kurz- bis mittelfristig

Abhängigkeiten, Koordination

- Investitionswille Grundeigentümerschaft
- Berücksichtigung planungsrechtlicher Vorgaben (Waldabstand, Gefahrenzonen)

Massnahmen / Umsetzung

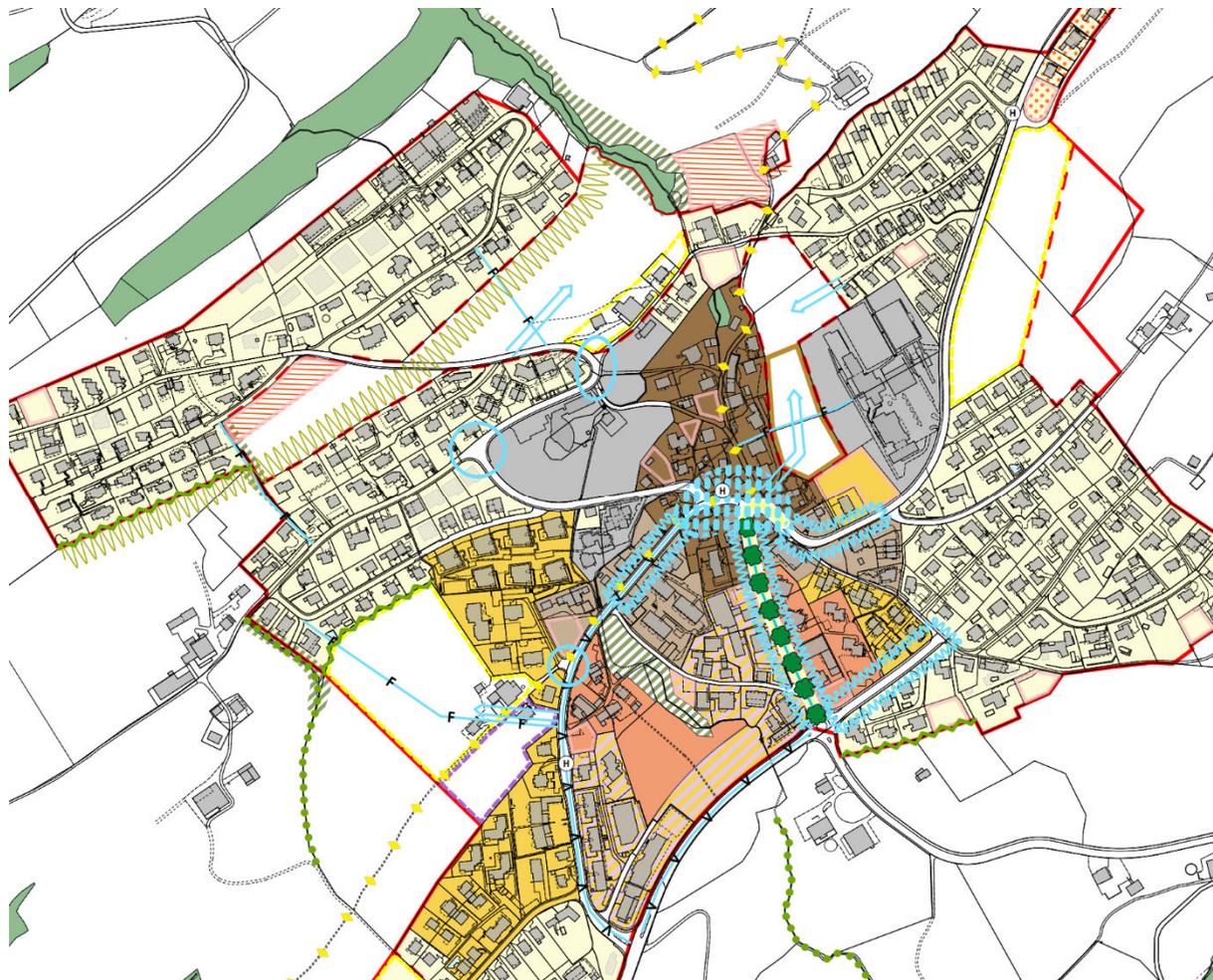
- Sensibilisierung Grundeigentümer
- Nutzung der gesetzlichen Möglichkeiten (gesetzliches Kaufrecht) zur Baulandverflüssigung und Prüfung von Auszonungen, sofern die Revision des Planungs- und Baugesetzes angenommen wird.

Auszug Siedlungsleitbild Gemeinde Schattdorf (Achtgrad Ost AG)

Anhang 5: Beispiele Plandarstellung

Die nachfolgenden Beispiele zeigen Möglichkeiten zur planerischen Darstellung der Siedlungsleitbild-Inhalte:

Beispiel 1: Mögliche Darstellung der Entwicklungsstrategie und Massnahmen (Burkhalter und Derungs AG)



1. Siedlung

Siedlungsentwicklung nach Innen

- Kernzone Strukturert
- Kernzone Entwicklung
- Wohnen locker
- Wohnen mittlere Dichte
- Wohnen hohe Dichte
- Mischnutzung
- öffentliche Nutzung
- Sicherung Grün- und Freiflächen
- Entwicklungseinschränkung

Siedlungsbegrenzung

- Siedlungsbegrenzungslinie hart
- Siedlungsbegrenzungslinie flexibel
- Kompensations- oder Auszonungsfläche

Siedlungserweiterung

- Siedlungserweiterung Wohnen langfristig
- Siedlungserweiterung Arbeit langfristig
- Siedlungserweiterung für Nutzung in öffentl. Interesse

2. Landschaft und Freiräume

- Freihalteraum Landschaft
- Verbesserung Übergang Siedlung-Landschaft
- Strassenbegleitende Begrünung

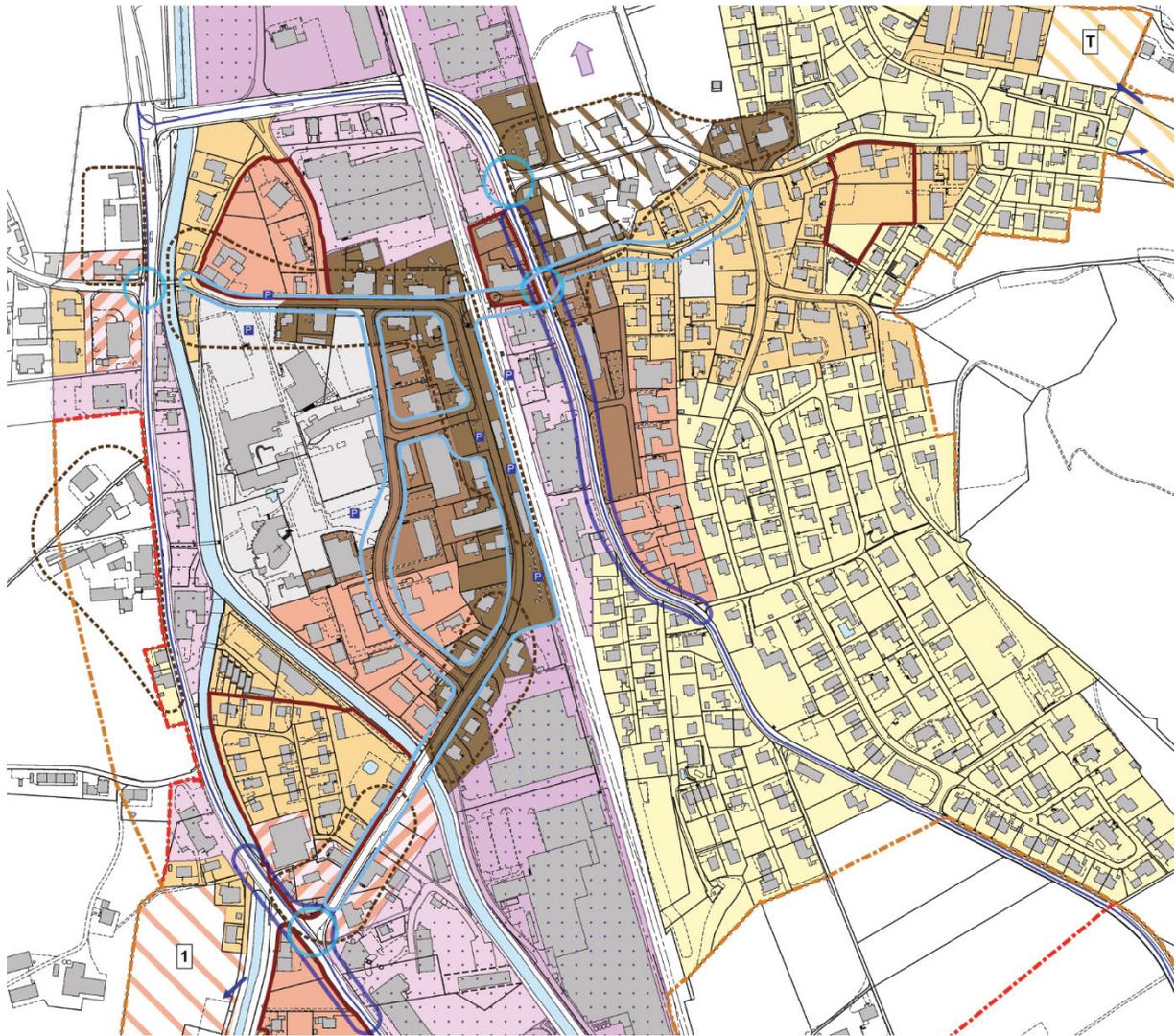
3. Verkehr

- Erschliessungsrichtung Neubaugebiet
- Optimierung Knoten
- Siedlungsorientierte Gestaltung Strassenraum
- Umgestaltung Ortszentrum
- Prüfung Temporeduktion
- Ausbau Angebot für Fussgänger
- Ausbau Angebot für Radfahrer

Informationsinhalt

- Bauzonenreserven
- Wald
- Landschaftsstruktur (z.B. Hecke, Bachlauf)
- Wanderwege (national, regional)
- öV-Haltestelle

Beispiel 2: Mögliche Darstellung der Entwicklungsstrategie und Massnahmen (Burkhalter Derungs AG)



1. Siedlung

Innenentwicklung

- Wohnen locker
- Wohnen mittlere Dichte
- Wohnen dicht
- Kernzone Strukturerehalt
- Kernzone Strukturerehalt (Nichtbauzone)
- Kernzone Entwicklung
- Gemischte Nutzung
- Arbeiten (Lärmempfindlichkeitsstufe III)
- Arbeiten (Lärmempfindlichkeitsstufe IV)
- Öffentliche Nutzung

- Umstrukturieren/Neuorientieren
- Höhenbeschränkung Arbeitszonen

Siedlungserweiterung mittel- bis langfristig

- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- 1. Priorität (< 10 Jahre)
- 2. Priorität (> 10 Jahre)
- Terrassenhäuser
- Sport- und Freizeitanlagen, langfristig
- Arbeiten, langfristig
- Siedlungsbegrenzungslinie neu
- Siedlungsbegrenzungslinie RET

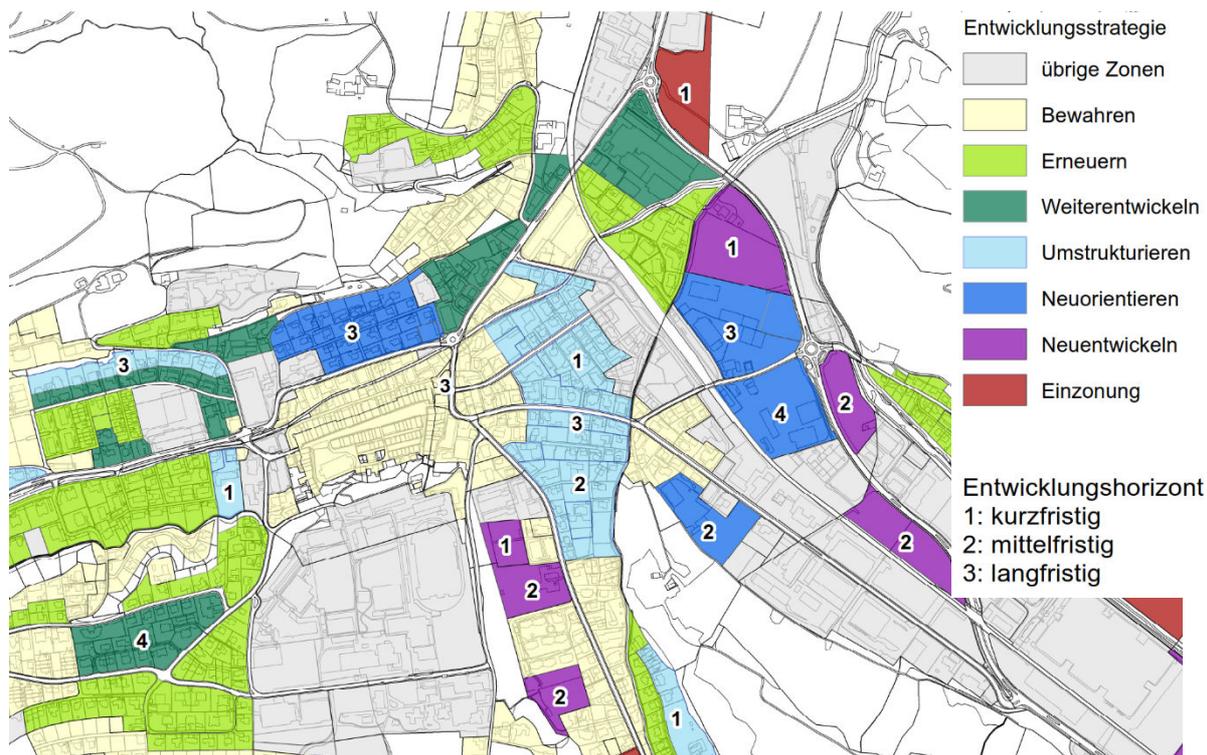
2. Verkehr und Erschliessung

- Durchgangsstrasse siedlungsorientiert
- Dorfstrasse/öffentlicher Raum
- Optimierung Knoten: Querung, Übersicht
- Erschliessung

3. Information

- Historische Siedlungsstruktur
- Gemeindegrenze
- Fruchtfolgefläche, gut-sehr gut geeignet
- Kantonsstrasse
- Wanderweg
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Öffentlicher Parkplatz

Beispiel 3: Mögliche Darstellung der quartierweisen Strategien mit Kategorien (Burkhalter Derungs AG)



Beispiel 4: Mögliche Darstellung Legende (Burkhalter Derungs AG)

1. Siedlungsbegrenzung

- Siedlungsbegrenzungslinie
- Freihaltebereich, Grünfläche

2. Siedlungsentwicklung

- ★ Schlüsselareal
- Siedlungsgebiet bestehend

Siedlungsflächenpotenziale:

(Reserven, Brachen, Umnutzungsflächen)

- Wohnen
- Arbeiten
- Gemischt

Siedlungserweiterung / Einzonungsflächen:

- ① Wohnen
 - ① Arbeiten
 - ① Gemischt
 - Auszonung Wohnen
 - Auszonung Arbeiten
- Priorität: ① - kurz-, ② - mittel-, ③ - langfristig

3. Qualitative Aufwertung, Sanierung, Erneuerung

- G Gebäude / Bebauung
- A Aussenraum
- Neubau / Ausbau Strasse
- M1 Massnahmen (nummeriert)

4. Orientierender Inhalt

- Fruchtfolgeflächen
- Gefahrenzonen mittlerer/erheblicher Gefährdung
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Gewässer
- /● ÖV-Haltestellen (IST/geplant)
- Anziehungspunkte: Tourismus-/Sport-Anlage, Einkaufszentrum, Grossparkplatz, etc.
- Orts-, Quartierzentrum
- Bedeutende Infrastrukturanlagen