
Gemeinderat

Tellsgasse 25
6460 Altdorf
Telefon 041 - 874 12 23

Auszug aus dem Protokoll vom:
25. Mai 2020

B1.4.2 2020-429

Ortsplanung; Karl Arnold, Seedorferstrasse 25, Altdorf; Gesuch um Umlegung einer Bauzonenfläche auf der Liegenschaft L828.1201, Kornmatt

(Gemeinderat Andreas Bossart im Ausstand)

Ausgangslage

Namens Karl Arnold, Seedorferstrasse 25, Altdorf, stellen siebzehn¹³ architekten ag mit Schreiben vom 2. April 2020 (Eingang: 29. April 2020) das Gesuch um Umlegung einer Bauzonenfläche von 128 m² auf der Liegenschaft L828.1201, Kornmatt. Mit der Umlegung soll die Erschliessung einer eingezonten Teilfläche ermöglicht werden.

Die Liegenschaft L828.1201 ist zum grössten Teil der Landwirtschaftszone L zugewiesen. Eine Fläche von rund 1'380 m² im Süden des Grundstücks befindet sich in der Wohnzone W3. Sie wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Zur Erschliessung besteht ein genau definiertes Fahrwegrecht über die Nachbarliegenschaft L1195.1201 (Milchverwertungsgenossenschaft) in den Knotenbereich Kornmattstrasse-Grossmattweg. Das Recht wurde 1970 mittels Dienstbarkeitsvertrag gesichert, aber zu keiner Zeit ausgeübt. Vorabklärungen bei der Baudirektion haben ergeben, dass die Erschliessung den heutigen Sicherheitsstandards nicht mehr entspricht und somit nicht bewilligungsfähig ist.

Kurt Schuler möchte die Teilfläche von seinem Schwiegervater erwerben und mit einem Wohnhaus überbauen. Für die Grundstücksererschliessung muss eine gesetzeskonforme Lösung gefunden werden. Dabei sind nach Möglichkeit Lösungen zu bevorzugen, die keine Anpassung des Nutzungsplans zur Folge haben.

Erwägungen

Die eingezonte Teilfläche auf L828.1201 grenzt gegen Norden an die Landwirtschaftszone auf derselben Liegenschaft. Auf den übrigen Seiten wird sie von Nachbarliegenschaften in der Bauzone begrenzt. Bauzonen müssen grundsätzlich über Bauzonen erschlossen werden. Eine Erschliessung ohne Änderung des Nutzungsplans ist somit nur über eine der angrenzenden Nachbarliegenschaften möglich. Nach mehreren erfolglosen Gesprächen hat der Gemeinderat die Eigentümer dieser Liegenschaften schriftlich angefragt, ob sie zu einer Erschliessungsvariante Hand bieten würden. Die G. Bosshard Immobilien AG hat eine Erschliessung über ihre Liegenschaften L1402.1201 (Parkplätze Grossmatt) und L1401.1201 (Grossmattweg) ausgeschlossen. Die Milchverwertungsgenossenschaft hätte einer Erschliessung über den nördlichen Bereich ihrer Liegenschaft L1195.1201 unter Bedingungen zugestimmt. Zusammen mit den baulichen Aufwendungen für den Abbruch des Betonplatzes und den Bau von neuen Stützmauern sind diese Bedingungen unverhältnismässig.

Gemäss Abklärungen mit Markus Züst, Rechtsanwalt und Notar, sowie der Rechtsabteilung von Espace Suisse besteht keine Möglichkeit, eine Zufahrt über eine der Nachbarliegenschaften zu erzwingen. Das Notwegrecht in Artikel 694 ZGB steht nur dann zur Diskussion, wenn keine raumplanerische Lösung möglich ist. Eine Erschliessung über eine Bauzone kann somit nicht realisiert werden.

Die geplante Erschliessung führt auf der Liegenschaft L828.1201 entlang der nördlichen Grenze zur Liegenschaft L1195.1201 direkt in die Kornmattstrasse. Die Baudirektion hat dafür eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Sie verlangt, dass die bestehende landwirtschaftliche Fläche ebenfalls über die neue Strasse erschlossen und die bestehende Grundstückszufahrt geschlossen wird. Für den Fall, dass die Landwirtschaftszone einmal eingezont wird, muss die neue Grundstückszufahrt die technischen Anforderungen an eine Quartiererschliessung erfüllen.

Für die bestehende Erschliessung der Liegenschaft L1195.1201 gilt die Besitzstandsgarantie. Bei einer baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung muss die Liegenschaft jedoch über die geplante Strasse erschlossen werden. Dieser Bedingung stimmen die Eigentümer beider Liegenschaften in einer gegenseitig unterzeichneten Absichtserklärung zu.

Änderungen von Nutzungsplänen werden von der Gemeindeversammlung erlassen und müssen vom Regierungsrat genehmigt werden. Gemäss Artikel 21 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Altdorf wurde durch den Regierungsrat am 8. November 2011 genehmigt. Das kantonale Amt für Raumentwicklung stimmt einer Nutzungsplanänderung zu, sofern keine andere Erschliessungslösung realisiert werden kann und die Einzonung auf derselben Liegenschaft flächengleich kompensiert wird. Diese Forderungen werden erfüllt.

Voraussichtlich zwischen 2021 - 2026 wird allenfalls die nächste Revision der Nutzungsplanung erfolgen. Der Gemeinderat hat dazu noch keine Beschlüsse gefällt. Die Revision abzuwarten hätte für den Liegenschaftseigentümer bzw. den Käufer eine grosse zeitliche Verzögerung zur Folge.

Für die neue Erschliessung wird eine Bauzonenfläche von rund 128 m² benötigt. Eine gleich grosse Fläche wird ab der Wohnzone 3 auf derselben Liegenschaft ausgezont. Mit der flächengleichen Umlegung ändert sich an der Bauzonenbilanz der Gemeinde nichts. Ein Präjudiz wird nicht geschaffen.

Die Liegenschaftseigentümer und die Gemeinde haben sich drei Jahre lang um eine Erschliessungsvariante über eine Bauzone bemüht. Letztlich konnte mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften keine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Für eine Nutzungsplanänderung sprechen die geringe Anzahl betroffener Eigentümer, die relativ kleine Plankorrektur und vor allem die Mobilisierung einer bereits eingezonten Bauzonenfläche.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem Gesuch zur Umlegung einer Bauzonenfläche von rund 128 m² auf der Liegenschaft L828.1201 zur Erschliessung der eingezonten Teilfläche wird entsprochen.

2. Die Nutzungsplanänderung ist nach der kantonalen Vorprüfung im Amtsblatt des Kantons Uri auszuschreiben und während 30 Tagen im Sekretariat der Bauabteilung öffentlich aufzulegen.
3. Das Geschäft ist auf die Offene Dorfgemeinde vom 19. November 2020 zu traktandieren.
4. Mit dem Vollzug wird die Bauabteilung beauftragt.

Mitteilung als Auftrag an Bereichsleiter Ortsplanung Christoph Muheim; zur Kenntnis an Karl Arnold, Seedorferstrasse 25, 6460 Altdorf, siebzehn13 architekten ag, Herrengasse 2, 6460 Altdorf, Gemeindevizepräsidentin Marlies Rieder, Leiter Bauabteilung Anton Arnold

Zustellung: 3. Juni 2020

Für getreuen Auszug

Gemeinderatskanzlei
Markus Wittum, Gemeindevizepräsident

