



Gemeinde Seedorf

Gemeinderat / Protokoll-Auszug vom 19. August 2020

191 / B2 – 4 / Emil Gisler AG: Gesuch Teilrevision Nutzungsplanung

Verweis auf Protokoll vom 10.06.2020

Mit Schreiben vom 27. Juli 2020 gelangt die Emil Gisler AG mit einem Gesuch um Durchführung einer Teilrevision Nutzungsplanung an den Gemeinderat.

Bestandteile Gesuch und Beilagen

- Erläuterung Ausgangslage und Begründung
- Situation und Ausmass des Zonentauschs
- Zustimmungserklärung der betroffenen Grundeigentümer
- Bestätigung Rückbauverpflichtung: Die Gesuchstellerin bestätigt, dass ein entsprechender Rückbau aus technischer Sicht möglich ist und auch für die Kostenübernahme garantiert wird.
- Bestätigung der vollständigen Kostenübernahme durch die Gesuchstellerin infolge der Teilrevision der Nutzungsplanung Seedorf.

Anlass der Teilrevision

Im Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen und Betriebserweiterungen, soll im hinteren Teil des Areals der Emil Gisler AG (Parzellen L253.1204 und L295.1204), eine zweigeschossige Autoeinstellhalle realisiert werden. Der bestehende offene Parkplatz wird dabei in Massivbauweise gedeckt, vergrössert und unter einem intensiv begrüntem Dach untergebracht. Die bestehenden Bauten an der Kohlplatzstrasse 16 und 19 werden dafür abgebrochen. Ein Ersatzneubau ist an der Nordseite der Autoeinstellhalle vorgesehen.

Die Emil Gisler AG hat von der Baukommission Seedorf vorerst die Baubewilligung für die Realisierung einer eingeschossigen Autoeinstellhalle erhalten. Im Rahmen weiterer Planungen ist festgestellt worden, dass eine zweigeschossige Einstellhalle aufgrund des benötigten Flächenbedarfs sowie aus statischen Gründen für die Dachbegrünung ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweist. Weitere Planungen haben verdeutlicht, dass eine sachdienliche Baute nur dann realisiert werden kann, wenn ein Teil der Baute ausserhalb der heute rechtsgültig ausgewiesenen Bauzone erstellt wird.

Abklärungen beim Amt für Raumentwicklung (ARE) und der Einwohnergemeinde Seedorf haben ergeben, dass der Bau der entsprechenden Baute bewilligt werden kann, sofern ein flächengleicher Abtausch zwischen der Bau- und Landwirtschaftszone mittels Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen und diese durch die Einwohnergemeinde Seedorf gutgeheissen wird. Das Bauprojekt der zweigeschossigen Autoeinstellhalle wurde bereits öffentlich aufgelegt, wobei keine Einsprachen eingegangen sind.

Entwurf Teilrevision Nutzungsplanung Seedorf

Gestützt auf das Gesuch hat der Gemeinderat die Firma Acht Grad Ost AG, Altdorf mit der Ausarbeitung der Teilrevision Nutzungsplanung Seedorf, Areal Emil Gisler AG, beauftragt.

Mit Email vom 14. August 2020 werden dem Gemeinderat und dem Amt für Raumentwicklung folgende Unterlagen zur Vorprüfung und Beschlussfassung unterbreitet:

- Erläuterungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung nach Artikel 47 RPV (Stand Kantonale Vorprüfung)
- Anhänge: Planauszüge Teilrevision Nutzungsplanung

Terminplan

Die einzelnen Arbeitsschritte der Teilrevision der Nutzungsplanung sind folgendermassen geplant:

Arbeitsschritte

Entwurf Nutzungsplanung
Kantonale Vorprüfung (runder Tisch)
Bereinigung aufgrund kantonaler Vorprüfung
Öffentliche Auflage
Evtl. Behandlung Einsprachen
Evtl. Bereinigung aufgrund Einsprachen
Beschluss Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat

Termin

Bis Mitte August 2020
Bis Ende August 2020
September – Anfang Oktober
2020
Frühling 2021

Beurteilung Planbeständigkeit

Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG) werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und somit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht. Im Grundsatz gilt, je neuer ein Nutzungsplan ist, desto eher darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Aus folgenden Gründen ergibt sich ein öffentliches Interesse an der Planänderung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben:

- Das Bauvorhaben führt zu einer landschaftlich und ökologisch besseren Gesamtlösung (Überdeckung der Einstellhalle und Nutzung als Weidefläche).
- Das Bauvorhaben bewirkt einen schonenden Umgang mit dem Flächenbedarf für die benötigten Parkplätze.
- Für die Entwicklung des Gesamtbetriebes der Emil Gisler AG ist eine flächensparende Parkierung ebenfalls von grosser Bedeutung.
- Durch die Dachbegrünung entsteht mehr Grünfläche und ergibt ein landschaftlich besseres Gesamtbild.
- Die bestehenden Parkplätze im südlichen Teil des Areals stehen durch das Bauvorhaben für die Öffentlichkeit vermehrt zur Verfügung, insbesondere an den Abenden, Wochenenden und allgemeinen Feiertagen.

Die beabsichtigte Nutzungsplanungsanpassung ist gering da die Ein- und Auszonung flächengleich erfolgt. Gegenstehende öffentliche Interessen konnten in Vorabklärung mit dem Amt für Forst und Jagd sowie dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz keine festgestellt werden. Auch die bereits erfolgte Prüfung des Bauprojekts hat keine Vorbehalte oder wesentlichen Konflikte aufgezeigt.

Mit einem flächengleichen Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone und der Wohn- und Gewerbezone 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Realisierung der zweigeschossigen Autoeinstellhalle umgesetzt werden kann.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Gemeinderat kann sich mit dem Gesuch der Emil Gisler AG und somit der beantragten Teilrevision der Nutzungsplanung Seedorf einverstanden erklären.
2. Der Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung Seedorf nach Artikel 47 RPV (Stand Kantonale Vorprüfung vom 14. August 2020) der Acht Grad Ost AG wird vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Um Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften zu ändern ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass (Art. 45 Abs. 2 PBG). Die Teilrevision der Nutzungsplanung Seedorf (Flächenabtausch L253.1204 / L295.1204, Areal Emil Gisler AG) ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt die öffentliche Bekanntmachung in die Wege zu leiten. Die Bekanntmachung hat im Amtsblatt Uri, im Anschlagkasten der Gemeinde Seedorf sowie auf der Homepage der Gemeinde Seedorf zu erfolgen. Gemäss Terminplan soll die öffentliche Auflage voraussichtlich am 04. September 2020 publiziert werden.
4. Nach Artikel 1b des Reglements zum Planungs- und Baugesetz (RPBG; RB 40.1115) ist die Teilrevision gleichzeitig im ÖREB-Kataster öffentlich aufzulegen. Die Gemeindeverwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

5. Ausstehend ist noch die Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur laufenden kantonalen Vorprüfung. Der Vorprüfungsentscheid und allfällige Bereinigungen sind zu berücksichtigen.
6. Im Anschluss an die öffentliche Auflage ist die Teilrevision der Nutzungsplanung der Offenen Dorfgemeinde Seedorf vom Frühjahr 2021 zu beantragen und abschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
7. Mitteilung an: Emil Gisler AG, Herr Bruno Arnold-Gisler, Kohlplatzstrasse 15, 6462 Seedorf; Acht Grad Ost AG, Herr Martin Imholz, Neuland 11, 6460 Altdorf; Amt für Raumentwicklung; Baukommission Seedorf (zur Kenntnisnahme)

Seedorf, 27. August 2020
(Zustelldatum)



Für getreuen Auszug

NAMENS GEMEINDERAT SEEDORF

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber


Toni Stadelmann


Stefan Furrer