



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

8. Juli 2003

Nr. 420 R-362-30 Nutzungsplanung Bauen: Quartiergestaltungsplan "Unterer Baumgarten"; Genehmigung

Der Gemeinderat Bauen unterbreitet dem Regierungsrat den Quartiergestaltungsplan (QGP) "Unterer Baumgarten" mit Eingabe vom 21. Mai 2003 zur Genehmigung. Das Gebiet "Unterer Baumgarten" liegt zwischen der Bauerstrasse und dem Urnersee. Die Erarbeitung des QGP "Unterer Baumgarten" geht auf das Jahr 1988 zurück. Die damalige Fassung ist jedoch von den Gemeindebehörden nie in Rechtskraft gesetzt worden. Im Jahre 2000 wurde dieser Entwurf erneut geprüft. Das Amt für Raumplanung hat im koordinierten Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2000 festgehalten, dass aufgrund der geänderten Rechtsgrundlagen verschiedene materielle und formelle Anpassungen notwendig seien.

Gemäss Ziffer 2 des Erläuterungsberichtes bezweckt der QGP "Unterer Baumgarten" eine ruhige Gesamtwirkung der Bebauung im Einklang mit dem bestehenden Dorf- und Landschaftsbild und die Freihaltung des Seeufers mit einem durchgehenden Grünbereich. Im Weiteren soll der Ausblick von der Bauerstrasse (Weg der Schweiz) zwischen den Baubereichen auf den Urnersee gewahrt bleiben.

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Bauen liegt das Gebiet "Unterer Baumgarten" in der Wohnzone E 2a mit Quartiergestaltungsplanpflicht und umfasst rund 8'100 m². Der Situationsplan zum QGP sieht Baubereiche für sechs zweigeschossige Einfamilienhäuser vor, welche sich entlang der Bauerstrasse anordnen. Die Baubereiche befinden sich ausserhalb des Seeuferbereiches gemäss Artikel 29c Baugesetz (BauG; RB 40.1111) und der Gefahrenzone rot entlang dem Riedtöbelibach. Die PW-Erschliessung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Zufahrten. Der QGP "Unterer Baumgarten" wurde im Amtsblatt vom 4. April 2003 publiziert. Einsprachen sind keine eingegangen. Mit Beschluss vom 14. Mai 2003 hat der Gemeinderat Bauen den QGP erlassen.

Im Rahmen des vom Amt für Raumplanung durchgeführten Mitberichtsverfahrens haben sich die Baudirektion, das Amt für Umweltschutz und die Abteilung Natur- und Landschaftsschutz geäußert.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Quartiergestaltungspläne bedürfen der regierungsrätlichen Genehmigung (RRB vom 12. Dezember 1989). Dabei ist Artikel 29 Absatz 2 des kantonalen sinngemäss anzuwenden. Die Anforderungen an den QGP sind in Artikel 31ff BauG formuliert und werden durch die Artikel 60 bis 64 der BZO Bauen weiter ausgeführt. Demnach legt der QGP für einen genau bezeichneten Gemeindeteil, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet, die Erschliessungsanlagen, die Baulinien, die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Art und das Mass ihrer Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Grün- und Spielflächen fest.
2. Als rechtssetzende Dokumente des QGP "Unterer Baumgarten" gelten die Sonderbauvorschriften (SBV) und der Situationsplan 1:500 vom 7. März 2003. Als ergänzendes Dokument ohne rechtssetzenden Charakter liegt im Weiteren ein Erläuterungsbericht vor. Der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften entsprechen dem Mindestinhalt eines Quartiergestaltungsplanes gemäss Artikel 31 BauG.
3. Gemäss Artikel 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung (WBV; SR 721.100.1) haben die Kantone den Gewässerraum, welcher aus hochwassertechnischer und ökologischer Sicht erforderlich ist, festzulegen und unter anderem in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Im Entwurf zum totalrevidierten Zonenplan der Gemeinde Bauen vom September 2002 ist deshalb entlang der Fliessgewässer eine Gewässerraumzone (GRZ) ausgeschieden worden. Der Entwurf zur revidierten Bauordnung enthält die entsprechenden Zonenbestimmungen. Die Breite der vorgeschlagenen Gewässerraumzone entlang dem Riedtöbelibach beträgt rund 15 Meter. Die Abgrenzung auf der linken Uferseite deckt sich mit der Baulinie, welche im QGP den Gewässerabstand von 6 Meter gemäss Artikel 21 Absatz 3 BauG bezeichnet. Das Amt für Umweltschutz (AfU) beantragt in seiner Stellungnahme vom 17. Juni 2003, dass die Gewässerraumzone gemäss Zonenplanentwurf in den Situationsplan eingetragen wird und die Sonderbauvorschriften um die Nutzungsbestimmungen gemäss Entwurf zur Bauordnung ergänzt werden. Da die revidierten Instrumente der Nutzungsplanung bis Ende Jahr erlassen werden, kann auf eine Anpassung des QGP verzichtet werden. Mit der Wiederholung von übergeordneten Rechtsbestimmungen würde zwar die Orientierung der Grundeigentümer verbessert, doch

besteht die Gefahr, dass die Kohärenz verloren geht. Im Weiteren enthält der QGP bereits heute ein Bauverbot im Gewässerraum und die Anweisung zur extensiven Bewirtschaftung des Bachufers im Seeuferbereich (Art. 12 SBV).

4. Das QGP-Gebiet befindet sich im Perimeter des BLN-Gebietes Vierwaldstättersee (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung), welches in besonderem Masse ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz; NHG, SR 451). Dem Seeufer gemäss Artikel 29c BauG kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der QGP gewährleistet die Freihaltung des Seeufers vor Bauten und Anlagen sowie eine extensive Bewirtschaftung. Gemäss Artikel 12 Absatz 3 der SBV ist der bestehende Baumbestand weitgehend zu belassen. Als Ausnahme wird die Freihaltung der Sicht auf den Urnersee sowie die Überbauung der Baubereiche genannt. Daraus folgt, dass die Bäume im Seeuferbereich grundsätzlich zu erhalten sind. Wird auch in diesem Bereich eine Ausnahme geltend gemacht, ist dafür die Zustimmung der Abteilung Natur- und Landschaftsschutz einzuholen.
5. Aufgrund der engen Platzverhältnisse konnte die angestrebte Zusammenlegung von Einfahrten in die Bauerstrasse nur teilweise erreicht werden. Gemäss Stellungnahme der Baudirektion vom 5. Juni 2003 ist es aber umso wichtiger, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Sichtfelder der fünf Ausfahrten nicht durch Bauten, Anlagen oder Pflanzen eingeschränkt wird.

und beschliesst:

1. Der QGP "Unterer Baumgarten", bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 vom 7. März 2003, wird unter Hinweis auf die Ziffern 4 und 5 der Erwägungen genehmigt.
2. Die erforderliche Grundbuchanmerkung (Art. 31a Abs. 3 BauG und Art. 63 BZO) ist durch die Gemeinde zu veranlassen.
3. Die Gesuchsteller haben eine Gebühr von Fr. 600.- zu bezahlen. Die Justizdirektion wird beauftragt, diese der Gemeinde in Rechnung zu stellen.

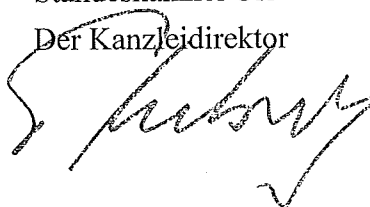
Mitteilung an Gemeinderat Bauen (mit 3 Exemplaren der genehmigten Dokumente: Reglement und Plan; für sich, das Grundbuchamt sowie zuhanden der Gesuchsteller); Amt für Raumplanung (mit 1 Exemplar der genehmigten Dokumente); Amt für Umweltschutz; Abtei-

lung Natur- und Landschaftsschutz; Abteilung Grundstückschätzungen; Direktionssekretariat
Justizdirektion; Baudirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrates

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Kuhn', written over the printed name 'Der Kanzleidirektor'.