



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

25. April 2006

Nr. 232 R-362-30 Nutzungsplanung Flüelen: Quartiergestaltungsplan "Usserdorf"; Genehmigung

Am 14. Februar 2006 hat der Gemeinderat Flüelen den Quartiergestaltungsplan (QGP) "Usserdorf" erlassen. Der Perimeter des QGP "Usserdorf" liegt am nördlichen Dorfende eingebettet zwischen der Bahnlinie im Westen und der Axenstrasse im Osten. Im Norden liegt ein Waldareal und im Süden überbautes Siedlungsgebiet. Der vom QGP betroffene Perimeter hat eine Fläche von 4'184 m², wovon ca. 1'500 m² Waldareal sind. Das Gelände fällt von der Axenstrasse zur Bahnlinie steil ab und verflacht sich zunehmend zur Bahnlinie hin. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Flüelen befindet sich der Perimeter des QGP in der Wohnzone (W2) und beinhaltet die Parzelle 313. Ferner ist die betreffende Parzelle als lärmvorbelastetes Gebiet ausgeschieden. Aufgrund der exponierten Lage zwischen Bahnlinie und Axenstrasse und den daraus resultierenden Lärmimmissionen werden an den QGP besonders hohe siedlungsplanerische Anforderungen gestellt.

Der Gestaltungsplan QGP "Usserdorf" sieht den Bau von drei Wohnhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten vor. Zwei Einfamilienhäuser (Häuser A und B) sind angrenzend an die Axenstrasse und ein zusätzliches Haus (Haus C) mit weiteren vier Wohneinheiten ist weiter westlich, zur Bahnlinie hin, vorgesehen. Haus C soll auf Grund der Hanglage terrassiert und jede Wohneinheit mit einem Atrium ausgestaltet werden. Durch den Bau der Atrien soll dem erhöhten Anspruch an den Lärmschutz Rechnung getragen werden. Die Überbauung wird von der Axenstrasse über eine steile Zufahrt zur Einstellhalle, die unter den Häusern A und B vorgesehen ist, erschlossen.

Im Rahmen des Mitberichtsverfahren vom 21. Juli 2005 haben sich verschiedene kantonale Fachstellen zum QGP "Usserdorf" geäussert, der in Absprache mit der Bauabteilung der Gemeinde Flüelen direkt beim Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung eingereicht wurde. Die für den QGP erforderlichen Anpassungen wurden aufgrund der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen direkt mit der Projektherrschaft besprochen. Die weiteren Auflagen

und Bedingungen der Fachstellen gilt es im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Auf ein weiteres Mitberichtsverfahren im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des QGP "Usserdorf" ist auf Grund der Sachlage verzichtet worden. Im Rahmen der Vorprüfung des QGP sind folgende Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen eingegangen:

- a) Gemäss Stellungnahme der Baudirektion (BD) vom 31. August 2005 darf mit der geplanten Überbauung die Standsicherheit der Kantonsstrasse (Axenstrasse) nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende statische Nachweise sind dem Amt für Tiefbau (AfT) im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu unterbreiten.
- b) Das Amt für Umweltschutz (AfU) hat mit Stellungnahme vom 19. August 2005 eine Beurteilung der Bereiche Grundwasserschutz, Abwasserentsorgung, Bodenschutz und Lärmschutz vorgenommen. Die Prüfung durch das AfU hat ergeben, dass vor Baubeginn folgende Abklärungen und Nachweise zu erbringen sind:
 - Da sich das zu überbauende Gebiet gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich A befindet, ist das Entwässerungskonzept vor der Baubewilligung durch das AfU genehmigen zu lassen (GSchG; SR 814.20).
 - Vor Baubeginn ist der auszuhebende Boden (Humusschicht) auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen und die Ergebnisse sind dem AfU schriftlich mitzuteilen.
 - Beim Bauvorhaben sind die entsprechenden Anforderungen an den Bodenschutz und die Bodenverwertung in Absprache mit dem AfU in die Planung und Submission aufzunehmen und bei der Bauausführung einzuhalten.
 - Es ist mittels eines Lärmgutachtens aufzuzeigen, wie mit planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen die Planungswerte der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) eingehalten werden können.

Bezüglich der erwähnten und weiteren, im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu beachtenden, Auflagen und Hinweise kann auf die Stellungnahme des AfU vom 19. August 2005 verwiesen werden.

- c) Das Amt für Forst und Jagd (AFJ) erklärt sich mit Stellungnahme vom 1. September 2005 mit der Halbierung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 20 Metern

auf 10 Meter einverstanden, womit eine baulich sinnvolle Nutzung der Bauparzelle möglich wird. In der 10 Meter Zone innerhalb des Waldabstandes werden die Zufahrt ab der Axenstrasse, ein Besucherparkplatz sowie ein Spielplatz zugelassen. Durch fachgerechte Waldpflege kann möglichen Beeinträchtigungen durch umstürzende Bäume zuvorgekommen werden. Der Abstand von der Waldlinie zum Asphaltbelag der Zufahrtsstrasse muss mindestens einen Meter betragen.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Quartiergestaltungspläne bedürfen als Sondernutzungspläne der regierungsrätlichen Genehmigung (RRB vom 12. Dezember 1989). Dabei ist Artikel 29 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG; RB 40.1111) sinngemäss anzuwenden. Die Anforderungen an den QGP sind in Artikel 31ff BauG formuliert und werden durch die Artikel 71ff der Bau- und Zonenordnung (BZO) Flüelen weiter ausgeführt. Demnach legt der QGP für einen genau bezeichneten Gemeindeteil, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet, die Erschliessungsanlagen, die entsprechenden Baulinien und die Grenz- und Gebäudeabstände fest. Ferner zeigt der QGP die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Grünflächen und Spielplätze auf.
2. Die einen Nutzungsplan erlassende Behörde hat gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) der Genehmigungsbehörde in einem Bericht darzulegen, wie den Zielen des übergeordneten Rechts Rechnung getragen wird. Beim QGP "Usserdorf" ist vor allem zu belegen, dass dieser den Anforderungen des kantonalen Baugesetzes und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flüelen entspricht. Der Gemeinderat Flüelen hat dies mit dem Erlass zum QGP vom 14. Februar 2006 getan.
3. Als rechtsetzende Dokumente des QGP "Usserdorf" gelten die Situationspläne "Gestaltungsplan 1:200" und "Gestaltungsplan 1:200 Schnitt". Als ergänzende Dokumente ohne rechtssetzenden Charakter liegt im Weiteren ein "Reglement" im Sinne eines Erläuterungsberichts, ein Übersichtsplan 1:500 und ein Plan "Ver- und Entsorgung Schema 1:200" vor. Die rechtssetzenden Situationspläne entsprechen dem Mindestinhalt eines QGP gemäss Artikel 31 Absatz 1 BauG.
4. Die von der BD, dem AfU und dem AFJ im Rahmen der Vorprüfung vorgebrachten Einwände zur Genehmigung des QGP "Usserdorf" sind, soweit erforderlich, in Absprache mit der Gemeinde und der Projektherrschaft in den Situationsplänen 1:500 und im "Reglement" zum QGP berücksichtigt worden. Den hohen Ansprüchen an den Lärmschutz

auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Eisenbahn wird mit der Gestaltung von Aussenräumen im Sinne von Atrien insbesondere beim Haus C Rechnung getragen. Ferner ist bei der geplanten Zufahrtsstrasse der Waldabstand zum Asphaltbelag auf die vom AFJ geforderte Minstdistanz von einem Meter erhöht worden.

und beschliesst:

1. Der QGP "Usserdorf", bestehend aus den beiden Situationsplänen Nr. 258-100 und Nr. 258-101, wird genehmigt.
2. Die erforderliche Grundbuchanmerkung (Art. 31a Abs. 3 BauG und Art. 75 BZO) ist durch die Gemeinde zu veranlassen.
3. Der Gesuchsteller hat eine Gebühr von Fr. 600.-- zu bezahlen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diese der Gemeinde in Rechnung zu stellen.

Mitteilung an den Gemeinderat Flüelen (mit 3 Exemplaren der genehmigten Dokumente: zwei Situationspläne; für sich, das Grundbuchamt sowie zuhanden der Gesuchsteller); Amt für Raumplanung (Vollzug Ziff. 3 des Beschlusses mit 1 Exemplar der genehmigten Dokumente); Amt für Umweltschutz; Amt für Forst und Jagd; Direktionssekretariat Justizdirektion; Baudirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Stadtskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

