



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

16. August 2006

Nr. 450 R-362-30 Nutzungsplanung Schattdorf: Änderung und Erweiterung Quartiergestaltungsplan "Mühlehof"; Genehmigung

Der Gemeinderat Schattdorf hat am 5. September 1989 den Quartiergestaltungsplan (QGP) "Mühlehof", bestehend aus den Parzellen Nr. L322, Nr. L1472 und Nr. L1512, genehmigt. Im betreffenden QGP-Perimeter wurde bis anhin einzig ein Wohn- und Geschäftshaus auf der Parzelle Nr. L1472 gebaut. Die Eigentümer der unüberbauten Parzellen im QGP-Perimeter beabsichtigen nun den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern und stellen diesbezüglich Antrag um Änderung und Erweiterung des bestehenden QGP "Mühlehof". Der Gemeinderat hat der Änderung und Erweiterung des QGP "Mühlehof" am 18. Juli 2006 zugestimmt und unterbreitet dem Regierungsrat den QGP am 25. Juli 2006 zur Genehmigung.

Der Perimeter des QGP "Mühlehof" liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Schattdorf in der Kernzone und beinhaltet eine Fläche von rund 4'500 m². Erweitert wird der QGP um die Parzelle Nr. L1473. Im Norden grenzt der QGP "Mühlehof" an die Adlergartenstrasse, im Süden an die Wohnzonen W2 und W3, im Osten an die Mühlegasse und im Westen an die Spielmattstrasse.

Gemäss Artikel 5 des Reglements zum QGP bezweckt der QGP "Mühlehof" die Verwirklichung einer verdichteten Überbauung unter Einbezug des Ausnützungsbonus gemäss Art. 76 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Schattdorf.

Der Situationsplan zum QGP sieht den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit sieben respektive fünf Wohneinheiten vor. Ferner entsteht eine eingeschossige Tiefgarage für beide Mehrfamilienhäuser die über eine gedeckte Einfahrt erreichbar ist. Durch vollständige Begrünung des Dachs der Tiefgarage entsteht ein Kinderspielplatz. Die beiden Gebäude erreichen inklusive Attikageschoss eine Höhe von knapp acht Metern über Grund. In der Kernzone der Gemeinde Schattdorf darf die Ausnützungsziffer maximal 0,9 betragen. Die vorgese-

hene Überbauung erreicht inklusive zugestandenem Bonus eine Ausnützungsziffer von 0,805.

Der Anschluss der projektierten Überbauung an das öffentliche Strassennetz erfolgt von der Adlergartenstrasse her über die Spielmattstrasse.

Im Rahmen des vom Amt für Raumplanung durchgeführten Mitberichtverfahrens haben sich die Baudirektion (BD), das Amt für Umweltschutz (AfU) und die Natur- und Heimatschutzkommission (NHSK) zum geänderten und erweiterten QGP "Mühlehof" geäußert.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Quartierpläne 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 im Artikel 76 der BZO Schattdorf 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 der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Grün- und Spielflächen fest. Ferner ist der QGP im Grundbuch anmerken zu lassen.
2. Als rechtlich verbindliche Dokumente des QGP "Mühlehof" gelten der Situationsplan 1:500 vom 31. Mai 2006 und das Reglement zum QGP vom 31. Mai 2006. Der Situationsplan 1:500 und das Reglement entsprechen dem Mindestinhalt eines QGP gemäss Artikel 31 BauG des Kantons Uri.
3. Gemäss Ziffer 10 des Reglements vom 31. Mai 2006 sollen die Quartierstrassen auch als Spielstrassen genutzt werden. Die BD weist in ihrer Stellungnahme vom 26. Juli 2006 darauf hin, dass die Strassenverkehrsgesetzgebung neu von Begegnungs- und Tempo 30-Zonen spricht (Art. 22a und 22b der Signalisationsverordnung; SR 741.21). Begegnungs- und Tempo 30-Zonen sind durch den Gemeinderat zu verfügen, der Baudirektion zur Prüfung zu unterbreiten und im Anschluss daran im Amtsblatt zu publizieren.
4. Das Ortsbild von Schattdorf gilt als Schutzobjekt von lokaler Bedeutung. Gemäss Stellungnahme der Abteilung Kulturpflege vom 21. Juli 2006 liegt der Perimeter des QGP

"Mühlehof" zwar in der Kernzone von Schattdorf, das Ortsbild wird aber durch die vorgesehenen Neubauten aus Sicht der Schutzinteressen nicht massgeblich tangiert.

5. Der Perimeter des QGP befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Uri im Gewässerschutzbereich A. Versickerungen und Wasserhaltungen (Grundwasserentnahmen) bedürfen demnach einer Bewilligung des AfU (Art. 7 GSchG; SR 814.20). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit der Eingabe des Bauprojekts aufzuzeigen, wie die Entsorgung des häuslichen Abwassers und des Meteorabwassers (Platzentwässerungen / Flächenversickerung / Dachwasser) im Detail erfolgt. Die Auflagen des AfU, die in der Stellungnahme vom 8. August 2006 unter den Ziffern 3.1 bis 3.7 aufgeführt werden, sind für die Bauherrschaft verbindlich. Es wird empfohlen, diesbezüglich frühzeitig mit dem AfU, Abteilung Gewässerschutz, in Kontakt zu treten. Die Bodenarbeiten haben grundsätzlich nach dem Merkblatt 'Umgang mit Boden' der zentralschweizerischen Umweltdirektionen zu erfolgen. Das bei der Bautätigkeit anfallende Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) ist nach Möglichkeit vor Ort, im Rahmen der Umgebungsgestaltung, wieder zu verwerten. Aushub- und Bodenmaterial das für Bodenrekultivierungen ausserhalb des QGP-Perimeters verwendet wird hat einen einwandfreien Zustand aufzuweisen d.h. der betreffende Boden darf nicht mit Schadstoffen belastet sein und er muss bei der Abgabe einen gut abgetrockneten Zustand aufweisen.

und beschliesst:

1. Der abgeänderte QGP "Mühlehof", bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und dem Reglement zum QGP vom 31. Mai 2006, wird genehmigt.
2. Die Gesuchsteller haben eine Gebühr von Fr. 800.-- zu bezahlen. Die Justizdirektion wird beauftragt, diese der Gemeinde in Rechnung zu stellen.

Mitteilung an Gemeinderat Schattdorf (mit 2 Exemplaren der genehmigten Dokumente; für sich, sowie zuhanden der Gesuchsteller); Amt für Raumplanung (Vollzug Ziff. 2 des Beschlusses mit 1 Exemplar der genehmigten Dokumente); Amt für Umweltschutz; Direktionssekretariat Justizdirektion; Baudirektion; Bildungs- und Kulturdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Standeskanzlei Uri

Der kanzleidirektor

