



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

29. Januar 2002

Nr. 69 R-362-30 Nutzungsplanung Schattdorf: Quartierplan "Schipfi"; Genehmigung

Der Gemeinderat Schattdorf unterbreitet dem Regierungsrat den Quartierplan (QP) "Schipfi" mit Erlass vom 6. November 2001 zur Genehmigung. Das Gebiet "Schipfi" befindet sich oberhalb des Dorfes zwischen den Siedlungsgebieten von "Achern" und "Acherli". Gemäss Zonenplan der Gemeinde Schattdorf liegt das Gebiet in der Landhauszone und umfasst ca. 2.5 ha.

Gemäss den Erläuterungen soll mit dem QP die kontrollierte Erschliessung der Parzelle 820 gewährleistet werden. Der Situationsplan zum QP sieht die Weiterführung der bestehenden Quartierstrasse aus dem Gebiet "Achern" vor, mit welcher die 24 Einzelparzellen erschlossen werden. Im Weiteren werden die Parzellierung für eine Einzelbebauung, die Werkleitungen, die Baulinien an Strassen, Gewässern und Wald sowie die Höhenlage der Gebäude festgelegt. Der QP "Schipfi" wurde im Amtsblatt vom 13. Juli 2001 publiziert. Die zwei Einsprachen wurden vom Gemeinderat am 2. Oktober 2001 abgewiesen. Beschwerden liegen keine vor. Mit dem Erlass des Gemeinderates vom 6. November 2001 wurden auch verschiedene Ausnahmen bezüglich Strassen-, Wald- und Gewässerabstand, Erdgeschosshöhen sowie Ausnutzungsübertragung gewährt.

Im Vorfeld haben verschiedene Begehungen und Besprechungen stattgefunden, um die öffentlichen Interessen einfließen zu lassen und offene Fragen zu klären. Im Rahmen des Mitberichtverfahrens haben sich verschiedene kantonale Fachstellen zum QP Schipfi geäussert:

- Das Amt für Umweltschutz hat eine umfassende Beurteilung zu den Bereichen Abwasserentsorgung, Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Lärmschutz vorgenommen (Mitbericht vom 15. Januar 2001). Auf die verschiedenen Anträge wird in den Erläuterungen eingegangen.
- Das Amt für Forst und Jagd äussert sich zur Frage des Waldabstandes von Hochbauten und Erschliessungsanlagen (Mitbericht vom 13. Dezember 2001)

- Die Baudirektion äussert sich zu den festgelegten Baulinien entlang des Lauitalbaches sowie zur Freihaltung für eine spätere Verlegung des Lauitalbaches (Mitbericht 7. Januar 2002).

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 QP sind in Artikel 31 ff. BauG formuliert und werden durch die Artikel 75 bis 79 der BZO Schattorf weiter ausgeführt. Demnach legt der QP für einen genau bezeichneten Gemeindeteil, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet, die Erschliessungsanlagen sowie die entsprechenden Baulinien fest.
2. Als rechtsetzende Dokumente des QP "Schipfi" gilt der Situationsplan 1 : 500 mit der Erschliessungsstrasse, den Baulinien und der Parzellierung (31. Mai 2001; Nr. 8100-000), der Situationsplan 1 : 200 mit den Werkleitungen (31. Mai 2001; Nr. 8100-001) und den Schnittplan mit den Gebäudehöhenkoten (31. Mai 2001; Nr. 8100-002). Als ergänzende Dokumente ohne rechtsetzenden Charakter liegen im Weiteren die Erläuterungen und ein Modell vor. Die rechtsetzenden Situationspläne entsprechen dem Mindestinhalt eines Quartierplanes gemäss Artikel 31 BauG.
3. Der Gewässerabstand beträgt gemäss Artikel 21 Absatz 3 BauG ab Böschungsoberkante sechs Meter. Die Beurteilung der Fachstellen für Gewässerschutz und für Wasserbau hat gezeigt, dass zur Gewährleistung von Hochwasserschutz, Gewässerunterhalt und der natürlichen Funktionen der Gewässerabstand entlang dem Lauitalbach auf fünf Meter reduziert werden kann. Die Baulinie für Bauten auf der Parzelle E und die Lage der Erschliessungsstrasse sind im Quartierplan verbindlich festgelegt. Gemäss Mitbericht der Baudirektion vom 7. Januar 2002 kann die erforderliche Ausnahmegewilligung für die Erschliessungsstrasse in Aussicht gestellt werden. Im Sinne einer kompensatorischen Massnahme für die Reduktion des Gewässerabstandes wurde zwischen der Projektherrschaft und dem Amt für Umweltschutz eine angepasste Gestaltung und Nutzung des Gewässer- raumes vereinbart. Für die allfällige Verlegung des Lauitalbaches wurde ebenfalls mittels Baulinie ein Freihaltekorridor von 14 Meter zwischen den Parzellen D und E verbindlich festgelegt.

4. Der QP-Perimeter befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Uri im Gewässerschutzbereich A. Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten dürfen gemäss Artikel 19 Absatz 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) nur gestützt auf eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz (AFU) vorgenommen werden.
5. Die Anforderungen an ein einwandfrei funktionierendes und jederzeit kontrollierbares Kanalisationsleitungsnetz bedingt am Werkleitungsplan im Sinne der fachtechnischen Beurteilung des AFU gewisse Korrekturen. Ein überarbeiteter Werkplan ist der Gemeinde und dem AFU vor der Erteilung von Baubewilligungen nachzureichen.
6. Der südliche Teil der Parzelle 820 ist momentan der Landhauszone, 2. Etappe, zugeordnet. Diese Zuordnung liegt darin begründet, dass in diesem Gebiet bisher der Planungsgrenzwert gemäss Artikel 29 der Lärmschutzverordnung (LSV; 814.41) überschritten wurde. Eine Umteilung in die Landhauszone, 1. Etappe, kann demnach erst vorgenommen werden, wenn die inzwischen vom Gemeinderat Schattdorf erlassene Verfügung zur Schliessung der 300 m-Schiessanlage per 31. März 2002 in Rechtskraft erwachsen und vollzogen ist.
7. Gemäss Artikel 21a BauG müssen Bauten und Anlagen zum Waldrand einen Abstand von mindestens 20 Meter einhalten. Aufgrund der schwierigen topographischen Lage und im Sinne einer vernünftigen Nutzung des Baulandes erscheint es gerechtfertigt, den Waldabstand für Hochbauten im Gebiet "Schipfi" örtlich auf 15 Meter zu reduzieren. Im Quartierplan wurde der Waldabstand jedoch nicht nur örtlich, sondern generell auf 15 Meter reduziert und mit Erlass des Gemeinderates eine Bauline festgelegt. Bei Parzellen, auf welchen genügend Spielraum für die Überbauung besteht, ist eine generelle Unterschreitung des Waldabstandes weder zweck- noch rechtmässig. Dies trifft in erster Linie für die beiden Parzellen V und W zu. Der nach Nordwesten abfallende Hang und der bestehende Hochwald führen zu einer starken Beschattung, welche die Wohnhygiene beeinträchtigt. Auf den Parzellen V und W ist deshalb eine Unterschreitung des ordentlichen Waldabstandes von 20 Meter nur zulässig, sofern diese Parzellen anders nicht sinnvoll überbaut werden können. Dies ist im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeindebaubehörde zu beurteilen. Die entsprechende Baulinie im Abstand von 15 Meter zum Wald im Südosten ist somit aufzuheben. Dem Bau der Erschliessungsstrasse innerhalb des Waldabstandes kann aus Gründen der Topographie zugestimmt werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass durch die Unterschreitung des Waldabstandes an die Bewirtschaftung des Waldes keine Forderungen abgeleitet werden können.

und beschliesst:

1. Der Quartierplan "Schipfi", bestehend aus den beiden Situationsplänen (Nr. 8100-000 und Nr. 8100-001) und dem Schnittplan (Nr. 8100-002), wird unter Hinweis auf die Erwägungen gemäss den Ziffern 3 bis 6 genehmigt.
2. Die Baulinie zur Festlegung des südöstlichen Waldabstandes für die Parzellen V und W wird unter Hinweis auf die Erwägungen gemäss Ziffer 7 nicht genehmigt. Der Waldabstand ist im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren festzulegen.
3. Die erforderliche Grundbucheintragung (Art. 31a Abs. 3 BauG und Art. 77 BZO) ist durch die Gemeinde zu veranlassen.
4. Der Gesuchsteller hat eine Gebühr von Fr. 1100.- zu bezahlen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diese der Gemeinde in Rechnung zu stellen.

Mitteilung an Baukommission Schattdorf (mit 3 Exemplaren der genehmigten Dokumente: Reglement und Situationsplan, 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; Abteilung Wasserbau; Abteilung Liegenschaftsschätzungen, Direktionssekretariat Justizdirektion; Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrates

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

