

Ortsplanungsrevision / Zonenplan und Baureglement

**BERICHT ZUM MITWIRKUNGSVERFAHREN
VOM 1. MÄRZ 2010 BIS 1. APRIL 2010**

300-01
25. Oktober 2010

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung/Übersicht.....	3
1. Einleitung.....	4
1.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren.....	4
1.2 Allgemeine Bemerkungen zum Verfahren.....	4
1.3 Bemerkungen zur Strategie	4
2. Begehren zum Zonenplan.....	6
2.1 Siedlungsentwicklung.....	6
2.2 Verträge mit den Grundeigentümern.....	7
2.3 Schutzobjekte	7
2.4 Gebiet 'Bahnhof'	8
2.5 Gebiet 'Regierungsschachen'	9
2.6 Gebiet 'Steinmatt'	10
2.7 Gebiet 'Krebsried'	10
2.8 Gebiet 'Sagenmatt'	11
2.9 Gebiet 'Utzigmatt'	11
2.10 Gebiet 'Frohmat'	11
2.11 Gebiete 'Müessli- und Suworowmatte'	12
2.12 Gebiet 'Rossmätteli'	12
2.13 Gebiete 'Gründli / Pfyfermatt'	13
2.14 Gebiete 'Allenwinden / Stoffelmatt'	13
2.15 Gebiet 'In der Matte'	13
2.16 Gebiete 'Feldli / Kornmatt'	14
2.17 Gebiete 'Schachenmatt / Ruberst'	14
2.18 Gebiet 'Wyt Allmeini'	14
2.19 Gebiet 'Grossutzigen'	15
3. Begehren zur Bau- und Zonenordnung.....	16

Zusammenfassung/Übersicht

Grosse Beteiligung	<p>Die Beteiligung am Informations- und Mitwirkungsverfahren war mit insgesamt 50 Eingaben zur Ortsplanungsrevision Altdorf erfreulich gross; die Möglichkeit, dass man sich äussern konnte, wurde positiv beurteilt.</p> <p>Einige Einwender waren erfreut, dass ihre Anliegen aus der Entwicklungsstrategie (Februar 2009) gesamthaft oder ansatzweise für die weiteren Planungsphasen berücksichtigt werden konnten.</p> <p>Mehrere Einwender erachten die vorliegende Ortsplanungsrevision als gelungen.</p>
Wesentliche Inhalte	<p>Folgende Hauptanliegen gingen aus den Einwendungen hervor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die angestrebte Einwohnerzahl von 10'000 sei eher zu hoch.- Die Verträge mit den Grundeigentümern werden mehrheitlich begrüsst.- Die Siedlungsentwicklung soll vor allem nach Innen (Verdichtung) stattfinden. Die neue Wohnzone W4 wird grossenteils befürwortet.- Die Reservezonen am Bahnhof sollen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.- Die Entwicklung am Bahnhof Altdorf wurde als wichtig eingestuft.- Die vorgesehene Einzonung Rossmätteli wurde bezüglich der Geschossigkeit sowie der problematischen Verkehrserschliessung als kritisch beurteilt.- Die vorgesehene Aufzonung am Frohmattweg von der Wohnzone W2 zur Wohnzone W3 stiess auf starken Widerstand.- Die vorgesehene Einzonung Steinmatt wurde befürwortet, falls die Zonierung von der Wohnzone W4 zu einer Wohnzone W3 abgestuft werde.
Beantwortung der Eingaben	<p>Zur Behandlung der eingereichten Einwendungen gibt der vorliegende „Bericht zum Mitwirkungsverfahren“ Auskunft. Jeder Teilnehmer bekommt den gesamten Bericht zugestellt, dieser ist anonym abgefasst. Im zugestellten Bericht wird gleichzeitig der jeweilige Textbereich der den Einwender betrifft, farbig markiert. Damit kann ein Gesamtüberblick wie auch eine persönliche Behandlung gewährleistet werden.</p>

1. Einleitung

1.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren

50 Einwender Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens zur Revision der Nutzungsplanung Altdorf, zwischen dem 1. März 2010 und dem 1. April 2010, wurden insgesamt 50 Eingaben bei der Gemeinde Altdorf eingereicht.

Bei den Einwendenden handelt es sich um acht Absender von verschiedenen Organisationen (Vereinen, Kommissionen, Parteien, Nachbargemeinden) und um 42 Absender von Privatpersonen und Firmen.

Die meisten Einwendenden haben mehrere Anträge respektive Änderungswünsche gestellt. Diese umfassen Anträge, Hinweise und Bemerkungen für Änderungen und Ergänzungen des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung.

1.2 Allgemeine Bemerkungen zum Verfahren

Mitwirkungsmöglichkeit Die Möglichkeit in der Ortsplanungsrevision mitzuwirken, wurde durchwegs begrüsst. Verschiedene Einwender haben sich dafür bedankt. *Gemeinderat und Ortsplanungskommission nehmen die positiven Beurteilungen zum Verfahren, zur Broschüre und zur Orientierungsversammlung gerne entgegen. Sie motivieren auf dem eingeschlagenen Weg weiterzufahren.*

Positive Beurteilung von Broschüre Die Einwendenden haben sich für die informative Broschüre sowie die Informationsveranstaltung bedankt. *Die grosse Beteiligung zeigt, dass eine aktive Mitarbeit gewünscht und auch wahrgenommen wird.*

Zeitpunkt der Zonenplanrevision Ein Einwender ist nach wie vor der Auffassung, dass der Zeitpunkt für eine Ortsplanungsrevision nicht günstig sei, da zu viele Randbedingungen noch ungeklärt sind: REUR, Genehmigung kantonaler Richtplan, neues Baugesetz. Hinzu komme, dass nur die Gemeinde im Bilde dieser Planungen ist. Die Bürgerinnen und Bürger die sich zum Zonenplan äussern möchten, jedoch nicht. *Der Zeitpunkt, eine Revision der Ortsplanung an die Hand zu nehmen, wird nach wie vor als richtig beurteilt. Gerade weil der Kanton derzeit verschiedene Planungen erarbeitet, kann die Gemeinde frühzeitig und richtig reagieren. Zudem wurde die Revision in die Wege geleitet, da aktuelle Bedürfnisse diese erforderlich machten (Verkehrsmassnahmen, Bahnhof Altdorf, Gesuche, Strukturwandel etc.)*

<p>Zeitpunkt der öffentlichen Auflage</p>	<p><i>Der Beginn der Revision wurde mit dem Kanton abgesprochen. Die Randbedingungen bzw. Planungen des Kantons werden laufend berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Altdorf wurden auch über die überkommunalen Planungen anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung orientiert (Anpassung kantonaler Richtplan). Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) wird erst nach Abschluss der Revision in Kraft gesetzt.</i></p> <p>Ein Einwender bittet, die vorgesehene öffentliche Auflage vom August 2010 auf den Oktober 2010 zu verschieben. Eine seriöse Auseinandersetzung mit den Vorschlägen, sei für die Vertreter der Landwirtschaft während den intensiven Sommermonaten nicht möglich.</p> <p><i>Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission haben das Verfahren eingehend diskutiert und werden die öffentliche Auflage auf den November 2010 verschieben.</i></p>
<p>Verkehrsrichtplan</p>	<p>Ein Einwender ist der Ansicht, dass die Richtplanung und insbesondere der Verkehrsrichtplan als behördenverbindliche Grundlage für die Ortsplanung dienen. Es würden mit der gewählten Reihenfolge (Zonenplan vor Verkehrsrichtplan) Tatsachen geschaffen, zu denen der Bürger beim Verkehrsrichtplan nur noch zustimmen könne?</p> <p><i>Die Ortsplanungsrevision ist eine rollende Planung. Die verschiedenen Anliegen der Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung werden laufend aufeinander abgestimmt. Die Mitglieder der Ortsplanungskommission und der Ortsplaner sind auch Mitglieder der Verkehrsrichtplankommission. Dadurch wird der Informationsfluss optimal gewährleistet. Der Verkehrsrichtplan ist behördenverbindlich und wird durch den Gemeinderat erlassen.</i></p>

1.3 Bemerkungen zur Strategie

<p>Wohngemeinde nicht denkbar</p>	<p>In einer Einwendung wird die Ansicht vertreten, dass die Strategieausrichtung einer Wohngemeinde nicht haltbar sei. Es wird von den Verantwortlichen die notwendige Weitsicht und Grosszügigkeit für die Anliegen von Gewerbe und Industrie erwartet.</p> <p><i>Ein Kantonshauptort darf nicht nur zu einer Wohngemeinde entwickelt werden. Das Dienstleistungsangebot wie auch das kulturelle Angebot sind zentrale Merkmale von Altdorf. Mit dem vorhandenen Dorfkern, dem Entwicklungsgebiet beim künftigen kantonalen Bahnhof sowie neuen Wohnstandorten wird eine vielseitige Strategie verfolgt. Für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind rund um den Bahnhof genügend Potenziale vorhanden. Für industrielle Betriebe sind noch hinreichende Flächen vorhanden. Zudem sind im unteren Reusstal bestimmte Entwicklungsschwerpunkte für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie vorgesehen, um mit der knappen Ressource Boden haushälterisch umzugehen. Die Gemeindegrenzen sollen hier nur eine untergeordnete Rolle spielen.</i></p>
-----------------------------------	--

2. Begehren zum Zonenplan

2.1 Siedlungsentwicklung

Zuviel Land eingezont / Verdichtung erwünscht

Mehrere Einwender finden den Grundsatz „mit dem Boden haushälterisch umzugehen“ richtig. In gewissen Bereichen werde diesem Ansatz mit der verdichteten Bauweise, namentlich der Wohnzone W4, nachgelebt. Im Weiteren seien die Einwohnerkapazitäten und demzufolge die Anzahl Einzonungen weiterhin überdimensioniert. Der Zonenplan sei auf ein Fassungsvermögen von maximal 9'500 Einwohner auszurichten. Für die Nachkommen müsse auch noch Bauland zur Verfügung stehen. Weitergehende mutige Schritte und Massnahmen zur Verdichtung werden begrüsst. *Der Zonenplan-Entwurf umfasst einerseits eine Verdichtung nach Innen und ist insgesamt auf eine theoretische Einwohnerzahl in 15 Jahren von 10'000 ausgerichtet. Damit wird die Vorgabe der Entwicklungsstrategie umgesetzt und zudem ein angemessener Handlungsspielraum festgelegt. In der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde angewiesen, mindestens 1.2 ha und 120 Einwohner zu reduzieren.*

Bauwilligkeit und Neueinzonung

Ein Einwender fordert, dass nur bauwillige Grundeigentümer mit Neueinzonungen berücksichtigt werden. Grundeigentümer mit unüberbautem Bauland sollen zuerst ihre bereits eingezonten Flächen überbauen oder zur Überbauung freigeben. *Der Gemeinderat wird mit den Grundeigentümern mit einzuzonenden Flächen einen Vertrag abschliessen. Dadurch wird die Baulandhortung ausgeschlossen. Dabei müssen diese Flächen innert vereinbarter Zeit überbaut werden. Bei bestehenden rechtskräftig eingezonten Baulandflächen können die Grundeigentümer nicht zu einer Vereinbarung verpflichtet werden, da dazu die notwendigen gesetzlichen Grundlagen fehlen.*

„Lückenschliessen“ entlang von Strassen

Ein Einwender findet das „Lückenschliessen“ entlang von Strassen problematisch. Einerseits bestehe die Gefahr künftige Erschliessungsmöglichkeiten zu erschweren und andererseits widerspreche dieser Ansatz dem Ziel, Frei- und Grünräume im Siedlungsgebiet zu erhalten. Insbesondere gehe dadurch der ländliche Charakter verloren. *Die künftigen Erschliessungsmöglichkeiten zu hinterliegenden Parzellen werden in den Verträgen mit den Grundeigentümern geregelt. Dabei wird im Vertrag und später im Grundbuch ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht angemerkt. Die Frei- und Grünräume wurden in der Entwicklungsstrategie festgelegt und im Zonenplan berücksichtigt. In diesem Sachverhalt besteht kein Widerspruch.*

Nördliche Siedlungsgrenze

Ein Einwender möchte eine Absicherung der nördlich festgelegten Siedlungsgrenze im Gebiet Strassermatt. *Es trifft zu, dass die „kantonale“ und die „kommunale“ Siedlungsgrenze in diesem Bereich unterschiedlich verlaufen. Im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Richtplans wird die Siedlungsgrenze angepasst.*

2.2 Verträge mit den Grundeigentümern

Kein Gefallen an Verträgen	<p>Ein Einwender findet die Verträge mit Grundeigentümern nicht gut. Er glaubt nicht daran, dass die Gemeinde das Land veräussern kann. Andere Gemeinden im unteren Reusstal möchten auch noch wachsen.</p> <p><i>Anhand der Verträge mit den Grundeigentümern möchte der Gemeinderat vor allem gegen allfällige Baulandhortungen vorgehen. Die Gemeinde hat bei nicht erfüllen der Auflagen die Möglichkeit, das Land zu kaufen oder das Bauland entschädigungslos auszuzonen.</i></p>
Die Verträge sind zu begrüssen	<p>Verschiedene Einwender begrüssen die Verträge mit den Grundeigentümern.</p> <p><i>Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission nehmen die positive Beurteilung gerne zur Kenntnis.</i></p>
Kein Einverständnis für Verträge	<p>Ein Einwender möchte wissen, was passiert, wenn der Grundeigentümer mit den Verträgen nicht einverstanden sei. Ob dann die Liegenschaft nicht eingezont werde.</p> <p><i>Die Verträge mit den Grundeigentümern sind ein verbindlicher Bestandteil für eine allfällige Einzonung. Falls ein Grundeigentümer nicht bereit ist, den Vertrag zu unterzeichnen, wird auf eine Einzonung verzichtet. Bei Einzonungen von bereits überbauten Gebieten ist ein Vertrag jedoch unnötig.</i></p>
Bestehende unüberbaute Zonen	<p>Ein Einwender fragt, ob bei heute eingezonten aber noch nicht überbauten Bauzonen ebenfalls Verträge abgeschlossen werden.</p> <p><i>Bei bestehenden rechtskräftig eingezonten Baulandflächen können die Grundeigentümer nicht zu einem Vertrag verpflichtet werden, da dazu die notwendigen gesetzlichen Grundlagen fehlen.</i></p>

2.3 Schutzobjekte

Schutzobjekte haben ihre Grenzen	<p>Eine Einwendung begrüsst, dass eine Liste mit den schützenswerten Objekten geführt wird. Aber auch hier seien Grenzen zu setzen. Im heutigen Zustand müssten zu viele Objekte geschützt oder bewahrt werden. Es müsse viel mehr der Leitsatz „Less is more“ verfolgt werden.</p> <p><i>Parallel zur Ortsplanungsrevision werden die heutigen schützenswerten kommunalen Objekte durch den Gemeinderat geprüft und entsprechend in einer Liste zusammengefasst. Alle betroffenen Eigentümer werden zu gegebener Zeit informiert. Für die Festsetzung braucht es ein separates Verfahren, welches ausserhalb dieser Revision stattfindet. Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Zuständigkeiten. Für nationale und regionale Objekte ist der Kanton zuständig, für die kommunalen Objekte ist es der Gemeinderat.</i></p>
----------------------------------	--

2.4 Gebiet 'Bahnhof'

Bahnhofzone	<p>Einige Einwendungen begrüßen die Schaffung einer Entwicklungszone für Wohnen und Arbeiten beim heutigen Bahnhof Altdorf. Sie weisen darauf hin, dass der künftige kantonale Bahnhof äusserst wichtig für die Entwicklung im Dorf wie auch im Kanton sein werde. Internationale Verkehrsverbindungen inkl. die benötigten Infrastrukturen seien bei der Konzeption zu berücksichtigen.</p> <p><i>Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission nehmen die positive Beurteilung gerne zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Regierungsrat hat am 16. März 2010 entschieden, die Entwicklungsplanung weiter voranzutreiben. Der Landrat hat am 1. September 2010 einen Planungskredit gutgeheissen.</i></p>
Reussmatt / Kreuzmatt in Landwirtschaftszone belassen	<p>Mehrere Einwendungen verlangen, dass die Gebiete Reussmatt und Kreuzmatt in der Landwirtschaftszone belassen werden. Es sei nicht einleuchtend und sogar widersprüchlich alle anderen Reservezonen aufzuheben, aber im Gegenzug neue Reservezonen zu bilden.</p> <p><i>Die Gebiete werden in der Landwirtschaftszone belassen.</i></p>
Östlich Bahnhofgelände	<p>Zwei Einwender möchten die vorgesehene Wohn- und Gewerbezone WG4 am Knotenpunkt Bahnhof- und Rynächtstrasse in der bestehenden Wohn- und Gewerbezone WG3 belassen. Die bestehenden Einfamilienhäuser seien bereits heute voll im Schatten.</p> <p><i>Aufgrund einer eingehenden Prüfung werden diese Parzellen östlich des Bahnhofs (Bahnhofstrasse/Friesenweg) in der Zone Wohn- und Gewerbezone WG3 belassen.</i></p>
Umzonung Gewerbezone in WG3	<p>Zwei Einwendungen zum Gebiet Eygasse beantragen, die rechtskräftige Gewerbezone sei in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Die südlichen und westlichen benachbarten Grundstücke seien ebenfalls in der Zone WG3.</p> <p><i>Eine Umzonung wurde eingehend geprüft. Aufgrund der bestehenden Nutzung in dieser Zonierung macht es keinen Sinn, eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone vorzusehen. Wohnen ist in einer Gewerbezone für Betriebsinhaber und für das betrieblich an den Standort gebundene Personal zulässig. Aus diesen Gründen wird an der rechtskräftigen Zonierung festgehalten.</i></p>
Auszonung Gebiet Ey	<p>Ein Einwender beantragt, die bestehende Gewerbezone Ey sei in die Landwirtschaftszone auszuzonen.</p> <p><i>Die rechtskräftige Gewerbezone soll wie bis anhin bestehen bleiben, um einen allfälligen Gewerbebedarf abdecken zu können. Das Gebiet Ey ist die einzige noch unüberbaute Gewerbezone in der Gemeinde Altdorf.</i></p>

Bauernhofmatte
QGP-Pflicht

Ein Einwender befürwortet die Quartiergestaltungsplanpflicht in der Wohn- und Gewerbezone WG4, möchte aber beide zusammenhängenden Grundstücke 102 und 1550 (Restaurant Bauernhof und Bauernhofmatte) mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht belegen.
Die gesamte Liegenschaft soll als Einheit geplant werden. Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

2.5 Gebiet 'Regierungsschachen'

Teilweise Auszonung
in Landwirtschaftszone

Zwei Einwender fordern eine teilweise Auszonung im Gebiet Regierungsschachen. Aufgrund der fehlenden Bautätigkeit und der Hochspannungsleitungen wie auch der Überflutzungszone müsse die unüberbaute Industriezone zu Gunsten der Landwirtschaftszone ausgezont werden.
Der Regierungsschachen bildet einen Teil des Perimeters des Entwicklungsschwerpunktes Kantonalbahnhof Altdorf. Es sollen zukunftsweisende Arbeitsplätze geschaffen und am Rande des Gebietes auch Ersatz für eher industriell orientierte Betriebe geboten werden. Aus diesen Gründen soll die Industriezone im Gebiet Regierungsschachen nicht ausgezont werden. Es sind Bestrebungen im Gange, die Hochspannungsleitungen zusammen zu legen.

Überdimensionierte
Gewerbe- und
Industriezone

Ein Einwender erachtet die Gewerbe- und Industriezone als überdimensioniert. Einerseits sei beim grossen Zeughaus-Areal in einigen Jahren mit einem grossen Potenzial zu rechnen und andererseits sollen gemäss REUR in der Reusebene diese Standorte konzentriert angeordnet werden. In diesem Zusammenhang sei die Bahnhofzone gründlich zu überprüfen.
Die Industriezone ist Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes Kantonalbahnhof Altdorf.

WG3
erweitern oder
abtauschen

Ein Einwender möchte im Regierungsschachen die bestehende Wohn- und Gewerbezone WG3, umgeben von der Industriezone, die Mischnutzung erweitern. Eine Option wäre ein eventueller Abtausch der betroffenen Liegenschaften an eine andere Lage.
Eine Erweiterung der Mischzone (Wohn- und Gewerbezone WG3) ist aufgrund der Entwicklungsabsichten und bereits angrenzenden Nutzungen nicht vorgesehen, respektive sinnvoll.

2.6 Gebiet 'Steinmatt'

Umzonung
Reservezone in
Wohnzone W4

Mehrere Einwender reklamieren gegen das verdichtete Vorhaben mit einer Wohnzone W4 mitten im Quartier Steinmatt. Aus Gründen der Lebens- und Wohnqualität würde sie eine Wohnzone W3 begrüßen. Zusätzlich sollen die Grenzabstände vom bestehenden Quartiergestaltungsplan übernommen werden.

Dem Anliegen wird Rechnung getragen. Die Wohnzone W4 im Gebiet Steinmatt wird im nächsten Entwurf (Auflage) als Wohnzone W3 vorgesehen, um die Geschossigkeit der Nachbargebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Quartiergestaltungsplanpflicht könnte in diesem Gebiet ein zusätzliches Geschoss realisiert werden und dem Grundsatz der inneren Verdichtung trotzdem nachgelebt werden.

Die Grenzabstände können im Rahmen des auszuarbeitenden Quartiergestaltungsplanes festgesetzt werden. Dieser Detaillierungsgrad entspricht nicht der Bearbeitungstiefe einer Ortsplanungsrevision, sondern dem nachgelagerten Quartiergestaltungsplan.

Umzonung
Reservezone in
Wohnzone W4

Eine Einwendung befürwortet die verdichtete Bauweise in der Gemeinde Altdorf und insbesondere im Gebiet Steinmatt. Zudem soll bei einem allfälligen Abbruch der Gebiete „Pro Familia“ und „Magigen“ nur verdichtet gebaut werden dürfen.

Das Gebiet Pro Familia und Magigen befindet sich heute bereits in der Wohnzone W3. Bei einer allfälligen Erneuerung ist dieser Zone Beachtung zu schenken. Eine Aufzonung ist daher zur Zeit nicht nötig.

2.7 Gebiet 'Krebsried'

Fruchtfolgefäche

Eine Einwendung weist darauf hin, dass eine neu erstellte Halle an der Krebsriedgasse in der Fruchtfolgefäche liegt. Im Jahre 2005 wurde eine interne Verschiebung der Fruchtfolgefäche versprochen. Bis heute wurde keine Anpassung vollzogen.

Die Erstellung der Halle wurde vom Kanton (Justizdirektion) bewilligt. Die Anpassung des Sachplans Fruchtfolgefäche obliegt der Zuständigkeit des Bundes. Im Zonenplan Altdorf sind die Fruchtfolgefächen orientierend dargestellt.

Gemischte Zonen
vereinheitlichen

Zwei Einwender verstehen die verschiedenen Zonierungen an der Krebsriedgasse nicht. Sie beantragen eine Vereinheitlichung der Zonierungen in eine Wohnzone W3, welche direkt an der Krebsriedgasse liegen.

Die bereits überbauten Grundstücke, welche in der Wohnzone W2 und in der Wohnzone im Landschaftsgebiet liegen, sollen aus baurechtlichen Gründen in diesen Zonen belassen werden.

Verschiebung der Siedlungsgrenze

Eine Einwendung besteht darauf, dass die Siedlungsgrenze von der Hofstatt zum Krebsried verschoben wird. Die Parzelle 1792 sei einzuzonen. *Das Gebiet liegt ausserhalb der Siedlungsgrenze und wird demzufolge in der Landwirtschaftszone belassen. Die erwünschte Entwicklung entspricht nicht der Entwicklungsstrategie der Gemeinde Altdorf. An der festgelegten Siedlungsgrenze wird weiterhin festgehalten.*

2.8 Gebiet 'Sagenmatt'

Freihaltezone in Wohnzone W2

Aufgrund der hohen Begrenzungsmauern macht es aus der Sicht des Einwenders keinen Sinn, die Geschlossenheit des Grundstücks in zwei Zonen zu unterteilen. Er beantragt aufgrund des überarbeiteten Quartiergestaltungsplanes die restliche Parzelle von der Freihaltezone in die Wohnzone W2 einzuzonen. *Die Freiflächen in der Oberen Sagenmatt und Liegenschaft Sagenmattweg 12 werden belassen. Bereits in der Ortsplanungsrevision im Jahr 1992 wurde der Sachverhalt eingehend diskutiert. Durch die Freihaltezone werden die speziellen und hohen Raumqualitäten des Areals sichergestellt. Zwischenzeitlich ergaben sich keine neuen Rahmenbedingungen.*

2.9 Gebiet 'Utzigmatt'

Utzigmatt gesamthaft einzonen

Ein Einwender möchte aufgrund von Konflikten zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung das gesamte Gebiet in der Utzigmatt einzonen. Es sei keine sinnvolle landwirtschaftliche Restfläche, aber wahrscheinlich ist der Eigentümer nicht einverstanden. Eventuell wäre ein Abtausch mit einer Fläche am Siedlungsrand lösungsweisend. *Die Eigentümer wollen zurzeit nicht eingezont werden.*

2.10 Gebiet 'Frohmann'

Einzonung Reservezone in Wohnzone W2

Ein Einwender möchte die unüberbaute Fläche der Frohmann von der Reservezone in die Wohnzone W2 einzonen. Beim Erschliessungsnachweis seien lediglich noch Details abzuklären. *Die einzig mögliche Erschliessung über ein Nachbargrundstück ist rechtlich nicht gesichert. Deshalb ist eine Überbauung zurzeit gar nicht möglich. Es werden nur baureife, das heisst erschlossene Areale eingezont. Zudem sind die Einzonungsmöglichkeiten aufgrund der maximalen Kapazitäten stark eingeschränkt.*

Aufzoning
Frohmatweg

Verschiedene Einwender haben kein Interesse die bestehende Wohnzone W2 entlang des Frohmatwegs und der Gründligasse in eine Wohnzone W3 aufzuzonen.

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision wurde ein Antrag für eine höhere Ausnützungsmöglichkeit im Bereich Frohmatweg eingereicht. Grundsätzlich soll verdichtet gebaut werden können, was eine Erhöhung von Geschoszahl und Ausnützungsziffer bedingt. Aus diesem Grund wurde entlang des Frohmatwegs und der Gründligasse eine Aufzoning der rechtskräftigen Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 vorgesehen. Aufgrund des grossen Widerstands wird jedoch auf diese Aufzoning verzichtet.

2.11 Gebiete 'Müessli- und Suworowmatte'

Auslagerung
Fussballplätze

Ein Einwender vermisst eine Aussage über die Sportanlagen im Zentrum. Bei der Entwicklungsstrategie wurden Ersatzstandorte festgelegt. Im Zonenplan fehlen diesbezüglich jegliche Hinweise.

Die Thematik der Sportanlagen ist nicht nur in der Gemeinde Altdorf eine erkannte Problematik, sondern eine regionale Angelegenheit. Zurzeit erarbeitet eine interkommunale Planungsgruppe mögliche Standorte für eine regionale Sportanlage. Der Stand dieser Planung erlaubt es jedoch noch nicht, konkrete Aussagen über einen möglichen Standort im heutigen Zonenplan der Gemeinde Altdorf zu machen.

2.12 Gebiet 'Rossmätteli'

Wohnzone W3
in Wohnzone W2

Mehrere Einwendungen verlangen, dass die vorgesehene Wohnzone W3 im Gebiet Rossmätteli wie die benachbarten Zonen in eine Wohnzone W2 einzuzonen seien.

Reservezone
bestehen bleiben

Drei Einwender weisen auf die bereits bekannte Erschliessungsproblematik im Gebiet Rossmätteli hin. Die heutige Verkehrssituation sei bereits problematisch. Eine Einzonung sei erst bei einer gründlichen Sanierung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen sinnvoll.

In Landwirtschafts-
zone umzonen

Ein Einwender weist ebenfalls auf die Problematik der Verkehrserschliessung hin. Er fordert, das Gebiet Rossmätteli von der Reservezone in die Landwirtschaftszone umzuteilen.

Die Erschliessung wurde durch die Liegenschaftseigentümerin aufgezeigt und rechtlich gesichert. An der vorgesehenen Einzonung wird mit Ausnahme der Geschossigkeit festgehalten. Es soll eine Wohnzone W2 entstehen. Vorbehalten bleiben die Abklärungen des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche im Rahmen der kantonalen Vorprüfung beanstandet wurde.

2.13 Gebiete 'Gründli / Pfyffermatt'

Dachstockausbau
Gebiet Gründli

Zwei Einwender möchten ihren Dachstock ausbauen. Aufgrund der bereits ausgeschöpften Ausnutzungsziffer sei dieses Vorhaben nicht realisierbar. Sie fragen, ob es Möglichkeiten gebe, die Ausnutzungsziffer zu erhöhen oder das Gebiet aufzuzonen.

Das Gebiet Gründli liegt gesamthaft in einer Wohnzone W2 mit Quartiergestaltungsplanpflicht. Einzelne kleinflächige Parzellen können nicht einer anderen Zone mit höherer Ausnutzungsziffer zugewiesen werden.

Einzonung in
Wohnzone W2

Eine Einwendung verlangt, dass südlich der Muosergasse gesamthaft oder wenigstens teilweise eingezont werde. Die betroffene Siedlungsgrenze könne geringfügig vom Richtplan Uri abweichen.

Die festgelegten Siedlungsgrenzen im kantonalen Richtplan sind behördenverbindlich und müssen bei der kommunalen Planung berücksichtigt werden. Eine Einzonung würde die Siedlungsgrenze nicht nur geringfügig verletzen. Das Gebiet kann daher nicht eingezont werden.

2.14 Gebiete 'Allenwinden / Stoffelmatt'

Gesamtes Gebiet
auszonen

Ein Einwender findet die Einzonung der Villa Dätwyler nicht sinnvoll. Die umliegenden Flächen sind bereits über 30 Jahre eingezont und wurden bis anhin nicht überbaut. Er fordert, das gesamte Gebiet sei auszuzonen und der Landwirtschaft zu Verfügung zu stellen. Zudem bestehe bereits heute eine Verkehrsproblematik der Gründligasse.

Bei bestehenden rechtskräftig eingezonten Baulandflächen kann nicht ohne Entschädigung ausgezont werden. Die Einzonung der Villa Dätwyler entspricht dem heutigen (überbauten) Zustand.

Schützenswerte
Mauern,
Stoffelmatt

Ein Einwender beantragt, die Klassifizierung des Objektes als erhaltenswerte Mauer zu löschen. Bei der Mauer handelte es sich um eine Neubaute.

Die Mauer wird aus dem Schutz entlassen.

Einzonung
Stoffelmatt

Ein Einwender möchte die Stoffelmatt entlang der Kreuzgasse in eine Wohnzone einzonen.

Das Gebiet ist nicht erschlossen und kann deshalb nicht eingezont werden.

2.15 Gebiet 'In der Matte'

Zuordnung
Wohnzone W4

Ein Einwender findet die Einzonung im Gebiet In der Matte in eine Wohnzone sinnvoll. Jedoch wäre eine Wohnzone W4 gegenüber der Wohnzone W3 eher angebracht.

Aufgrund der angrenzenden Überbauungen ist die Einzonung in eine Wohnzone W3 sinnvoll. Aufgrund des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde jedoch eine Reduktion der Zonengrösse vorgenommen.

2.16 Gebiete 'Feldli / Kornmatt'

Aufzoning
Wohnzone W2 in W3

Ein Einwender möchte ein Grundstück im Gebiet Feldli von der Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 aufzonen.

Das Grundstück kann in diesem Gebiet nicht aufgezont werden. Die umliegenden Nutzungen auf derselben Strassenseite sind grundsätzlich einheitlich einzustufen. Die unterschiedliche Zonierung von Einzelparzellen ist nicht sinnvoll. Es kann nur eine Bereinigung über mehrere Parzellen erfolgen, welche aber hier nicht zweckmässig wäre.

Einzonung im
Gebiet Kornmatt

Ein Einwender möchte entlang der Seedorferstrasse den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb einzonen. Das zweite Anliegen betrifft eine Zonenerweiterung entlang der Kornmattstrasse in eine Wohnzone W3, damit das Grundstück vernünftig überbaubar sei.

Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht müssen die vorgesehenen Einzonungen reduziert werden, da die maximal mögliche Kapazität bereits überschritten wird. Weitere Änderungen können im Rahmen dieser Zonenplanrevision nicht mehr vorgenommen werden.

2.17 Gebiete 'Schachenmatt / Ruberst'

Einzonung
Landwirtschaftszone
in Wohnzone W2

Eine Einwendung verlangt, den bisher abgelehnten Antrag einer Einzonung von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone W2 zu berücksichtigen. Die Fläche (eine Bautiefe) sei bereits erschlossen und es liege weder ein rechtlicher Konflikt vor noch liege der Bereich ausserhalb der Siedlungsgrenze.

Das Vorhaben liegt auf der Siedlungsgrenze und ist gemäss der Entwicklungsstrategie der Gemeinde Altdorf kein Siedlungsentwicklungsgebiet. Im Übrigen müssen gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht die vorgesehenen Einzonungen reduziert werden, da die maximal mögliche Kapazität bereits überschritten wird.

Um- oder Auszonung
der Gewerbezone

Zwei Einwender möchten im südlichen Teil der Liegenschaft Ruberst, die isolierte Gewerbezone, der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG3 zuweisen.

Eine Umzonung der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 ist sinnvoll und wird entsprechend berücksichtigt.

2.18 Gebiet 'Wyt Allmeini'

Zonenerweiterung
Wohnzone im
Landschaftsgebiet

Ein Einwender nimmt mit Bedauern zur Kenntnis, dass sein Anliegen einer Zonenerweiterung der Wohnzone im Landschaftsgebiet von ca. 145m² nicht berücksichtigt wurde.

Das Gebiet liegt klar ausserhalb der Siedlungsgrenze. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist nicht möglich.

2.19 Gebiet 'Grossutzigen'

Grossutzigen
in Landwirtschafts-
zone belassen

Ein Einwender ist nicht einverstanden, dass die vermieteten Parkplätze und die Baracke für den Jugendverein in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 eingezont wird. Er beantragt, diese Fläche in der Landwirtschaftszone bzw. Reservezone zu belassen.

Bewirtschaftete Parkplätze sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und müssten deshalb einer Bauzone zugewiesen werden. Gemäss Angaben des Eigentümers werden die Mietverträge Ende 2012 ablaufen und nicht mehr verlängert. Folglich werden diese Flächen ab 2012 wieder im ursprünglichen Zustand (Wiesland) sein. Dies wird in einem Vertrag festgelegt. Unter dieser Auflage (Vertrag) kann auf eine Einzonung verzichtet werden.

Reservezone belassen

Ein Einwender ist der Ansicht, die Reservezone in der Lussermatte sollte bestehen bleiben (nicht Landwirtschaftszone). Der Ansatz sei falsch, weil die Lage sehr zentral und nahe beim Dorfkern liege.

Im Ortsplan der Gemeinde Altdorf ist die Lussermatte als Zentrumsentwicklungsgebiet ausgeschieden. Zurzeit besteht beim Grundeigentümer jedoch kein Interesse das Gebiet einzuzonen. Zudem müssen Einzonungsmöglichkeiten und somit neue Entwicklungen an zentraler Lage auch für spätere Generationen verfügbar sein.

Im überarbeiteten Zonenplan werden keine Reservezonen mehr ausgeschieden. Der Status einer Reservezone entspricht einer Landwirtschaftszone.

3. Begehren zur Bau- und Zonenordnung

Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurden auch Korrekturen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung aufgelegt. Dazu sind verschiedene interessante Anregungen eingegangen. Erst nach dem Mitwirkungsverfahren wurde durch das Urner Stimmvolk im Juni 2010 das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angenommen. Der Regierungsrat wird dieses Gesetz nach der Revision der Ortsplanung (2011) in Kraft setzen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde eine neue Ausgangslage. Die Bau- und Zonenordnung muss den neuen Gesetzesbestimmungen angepasst werden. Dafür wird der Regierungsrat den Gemeinden eine Übergangsfrist von 5 Jahren gewähren.

Nach Rücksprache mit dem Regierungsrat hat der Gemeinderat entschieden, die revidierte Zonenplanung trotzdem aufzulegen und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Dabei soll die bestehende Bau- und Zonenordnung aber lediglich mit den notwendigen Bestimmungen zu den neuen Zonen im Zonenplan ergänzt werden (Bahnhofzone, W4-Zone, Industriezone 2, Gewässerraumzone). Eine Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgt später.

Aufgrund dieser Situation wird hier auf die Anregungen aus der Bevölkerung zur Bau- und Zonenordnung nicht weiter eingegangen.

Altdorf, 25. Oktober 2010

Gemeinderat und Ortsplanungskommission