



GEMEINDE ALTDORF
TEILREVISION EGGBERGE



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

02.02.2026 – Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

DOKUMENTE

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung: Teilrevision Nutzungsplan, Massstab 1:1'500

Dokumentation: Beilage 1: Weiterentwicklung Berglodge37 - Dossier

ABKÜRZUNGEN

ARE	Amt für Raumentwicklung
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BO	Bauordnung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
NHSK	Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission
PBG	Planungs- und Baugesetz
RPBG	Reglement zum Planungs- und Baugesetz
RP	Richtplan
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
SLB	Siedlungsleitbild

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

IMURI AG
Eggberge 13
6460 Altdorf

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

Titelbild: Drohnenaufnahme aus Dossier Berglodge37, IMURI AG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VORHABEN	4
1.1.	Berglodge37	4
1.2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
1.3.	Stand der Ortsplanung	5
1.4.	Abklärungen	5
1.5.	Planungsverlauf	6
2.	BEDARF UND KONZEPT	6
2.1.	Bedeutung	6
2.2.	Bedarf	6
2.3.	Konzept	7
3.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	9
3.1.	Projektbezogene Nutzungsplanänderung	9
3.2.	Aktualisierung Nutzungsplan	9
4.	BEURTEILUNG	11
4.1.	Betroffene Sachthemen	11
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	11
4.3.	Interessenabwägung	13

1. AUSGANGSLAGE UND VORHABEN

1.1. Berglodge37

IST-Situation	Die Berglodge37 ist ein Hotel auf den Eggbergen mit 24 Hotelzimmern und zwei Seminarräumen, welches sich der Nachhaltigkeit und dem sanften Tourismus verschrieben hat. Das Hotel wurde 2020 errichtet und 2022 eröffnet. Trotz hoher Nachfrage kann der Hotelbetrieb unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht rentabel geführt werden.
Betrieblicher Bedarf	Eine Betriebsanalyse hat aufgezeigt, dass für den rentablen Betrieb die Anzahl Gästezimmer erhöht und die räumliche Organisation optimiert werden muss. Eine derartige Weiterentwicklung erfordert zusätzliche Nutzflächen in neuen Gebäuden. Die Betreiber der Berglodge sehen dafür auf den Grundstücken Nr. 2122 und 2127 zwei Neubauten vor, welche vergleichbare Dimensionen wie die bestehenden Gebäude aufweisen. Zudem soll ein unterirdischer Verbindungstrakt zur Optimierung der betrieblichen Abläufe erstellt werden.
Räumlicher Bedarf	Die räumlichen Möglichkeiten für die bauliche Erweiterung sind eng begrenzt. Die vorgeschlagenen Neubaustandorte befinden sich aktuell in der Landwirtschafts- und Freihaltezone. Alternative Standorte sind nicht vorhanden.

1.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bundesinventar	Die Siedlung Eggberge liegt innerhalb des BLN-Gebiets 1606 Vierwaldstättersee, d.h. in einer Landschaft von nationaler Bedeutung. Das Vorhaben muss mit den entsprechenden Schutzziele vereinbar sein.
Kantonaler Richtplan (RP)	Die Gemeinde Altdorf liegt im Hauptentwicklungsraum Unteres Reusstal (RP 3.1-3) und die Eggberge im Tourismusentwicklungsraum Vierwaldstättersee (RP 3.1-6), welcher «eine wichtige Funktion für die regionalwirtschaftliche Entwicklung» übernimmt. Bei der Förderung der touristischen Entwicklung orientiert sich der Kanton an den landschaftlichen und naturräumlichen Voraussetzungen, an den bestehenden Infrastrukturen und den wirtschaftlichen Potenzialen (RP 8.1). Der Richtplan gibt die Anforderungen an Neueinzonungen (4.1-3) und den Bedarfsnachweis (4.1-4) vor.
Planungs- und Baugesetz (PBG)	Voraussetzung für das Vorhaben ist eine Anpassung der Nutzungsplanung gestützt auf Art. 45 PBG. Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 45d PBG.
Nutzungsplanung	Die Siedlung Eggberge wird von der lokalen Landschaftsschutzzone (Art. 58 Bauordnung (BO)) überlagert. Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen liegen aktuell in der Freihaltezone (Art. 49 BO) sowie der Landwirtschaftszone (Art. 52 BO). Der Nutzungsplan ist wie folgt anzupassen: - Umzonung der Freihaltezone auf den Parzellen Nr. 2122 und 2089 in die Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE); - Einzonung einer Teilfläche von Parzelle Nr. 2127 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE); - Die Gewährung eines reduzierten Waldabstandes für die Neubaute auf Parzelle Nr. 2127.

1.3. Stand der Ortsplanung

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde wurde im Sommer 2025 beschlossen. Damit ist die strategische Basis für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelegt. Auf den Eggbergen haben die Bewahrung der Landschaft und ihrer Qualitäten oberste Priorität (Leitsatz L6). Daneben sollen aber auch die Potenziale in den Bereichen Kultur, Sport und Tourismus genutzt und in Wert gesetzt werden (D6). In diesem Sinne sind die Bauzonen bei der Luftseilbahnstation und der Berglodge37 als Freizeit- und Tourismus-Schwerpunkte mit Möglichkeit zur Weiterentwicklung verzeichnet. Die zugehörige Massnahme M28 sieht eine moderate Angebotserweiterung für Tourismus und Erholung bei ausgewiesenem Bedarf vor.

Siedlungsleitbild

Die Gemeinde hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Januar 2026 in Angriff genommen. Die Erarbeitung und das Verfahren bis zur Rechtskraft dürften rund 4 Jahre in Anspruch nehmen.

Nutzungsplanung

Für einen erfolgreichen Weiterbetrieb der Berglodge ist eine rasche Verbesserung der betrieblichen Rahmenbedingungen von grosser Bedeutung. Die erforderlichen Voraussetzungen sollen deshalb zeitnah über eine Teilrevision der Nutzungsplanung geschaffen werden.

Teilrevision

1.4. Abklärungen

Die Gesuchsteller haben bei den zuständigen Behörden Vorabklärungen getroffen, um die Realisierbarkeit des Vorhabens frühzeitig zu klären. Diese stellen die Bewilligung der Nutzungsplanungsänderung und des Bauvorhabens unter Auflagen in Aussicht:

Das Amt für Forst und Jagd stellte bereits im Zusammenhang mit der Baubewilligung der Berglodge37 im Jahr 2020 fest, dass die Waldgrenze im Nutzungsplan nicht mehr korrekt dargestellt ist, nachdem sie sich aufgrund des Strassenbaus (Rodungsvorhaben) verändert hatte. Sie ist im Rahmen der Revision anzupassen.

Waldgrenze

Im Weiteren stellt das Amt im Schreiben vom 4.11.2025 die Zustimmung für eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands bei den geplanten Neubauten in Aussicht. Es ist ein minimaler Waldabstand von mind. 10 Meter einzuhalten.

Waldabstand

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage (BLN und lokale Landschaftsschutzzone) wurde die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHSK) zur Beurteilung der Auswirkungen beigezogen. Sie kommt in ihrem Schreiben vom 8.09.2024 zum Schluss, dass das Vorhaben eine leichte Beeinträchtigung darstellt, aber grundsätzlich möglich ist. Für eine gute Eingliederung ins Landschaftsbild seien die besonderen Bauvorschriften Eggberge (Art. 91 und 92 BO Altdorf) streng zu befolgen und die historischen Verkehrswege mit den begleitenden Stützmauern zu erhalten.

Landschaft

Das Amt für Raumentwicklung bestätigt im Schreiben vom 26.11.2025, dass die geplante Entwicklung mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar ist. Die Weiterentwicklung der Lodge entspricht den richtungsweisenden Festlegungen zur Tourismus-Entwicklung im Richtplan (8.1). Die Anpassung der Nutzungsplanung ist unter dem Aspekt der geforderten grösstmöglichen Schonung und guten Einpassung in das Landschaftsbild möglich. Mit der geplanten Nutzungsplanänderung sei auch die statische Waldgrenze anzupassen. Zudem sei die Verfügung einer Waldabstandslinie (Baulinie) zur Sicherung des minimalen Waldabstandes von 10 Metern

Raumplanung

durch den Gemeinderat Altdorf zu prüfen. In Absprache mit dem Amt Forst und Jagd wird darauf verzichtet.

Gemeinderat Mit Beschluss vom 13.10.2025 stimmt der Gemeinderat einer vorgezogenen Teilrevision des Nutzungsplans Eggberge zu.

1.5. Planungsverlauf

Das Nutzungsplanungsverfahren gemäss Art. 42ff PBG ist wie folgt vorgesehen:

Arbeitsphase	Termine
Gemeinderat Freigabe zur Vorprüfung und Mitwirkung	Februar 2026
Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	März – April 2026
Auswertung und ggf. Anpassung der Unterlagen	Mai 2026
Gemeinderat: Freigabe zur öffentlichen Auflage	Juni 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage)	ab Mitte Juni 2026
Einspracheverhandlungen bei Bedarf	August 2026
Botschaft zur Beschlussfassung	September 2026
Beschluss durch Gemeindeversammlung	November 2026
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

2. BEDARF UND KONZEPT

2.1. Bedeutung

Angebot Die Berglodge37 umfasst 24 Hotelzimmer und zwei Seminarräume, welche mit modernster Technik ausgestattet sind. Im Restaurationsbetrieb werden regionale und saisonale Gerichte angeboten. Die Aussenbereiche ermöglichen einen wunderbaren Blick auf die Urner Bergwelt und den Urnersee.

Bedeutung Die Eggberge sind ein ganzjährig beliebtes Ausflugsziel, welches sanften Tourismus in einer einzigartigen Landschaft bietet. Sie sind bedeutender Bestandteil des Tourismusangebots im unteren Reusstal und des Tourismusentwicklungsraums Vierwaldstättersee (RP 8.1). Ein attraktives und auf den Standort abgestimmtes Hotel- und Gastronomieangebot trägt viel zur Sicherung und Stärkung des Tourismusstandorts bei. Für den Tourismusstandort hat die Berglodge innert kurzer Zeit eine wichtige Bedeutung erlangt. Sie ist ein kantonales Aushängeschild im Bereich Seminarhotel. Im Jahr 2024 verzeichnete sie rund 5'000 Logiernächte, was einem Anteil von 5 % im Urner Unterland entspricht. Das Hotelkonzept ist nachhaltig und der sanfte Tourismus steht im Einklang mit der Natur und den Einheimischen auf dem Berg. Die Berglodge 37 beschäftigt 25 Mitarbeitende mit 1'500 Stellenprozent und ist der grösste Arbeitgeber auf den Eggbergen. Sie leistet damit einen wertvollen Beitrag für eine lebendige Kleinsiedlung Eggberge.

2.2. Bedarf

Betrieblicher Bedarf Im Ist-Zustand ist das Zimmer- und Raumangebot der Berglodge zu klein und die auf drei Gebäude verteilte räumliche Organisation zu umständlich, um einen effizienten und rentablen Betrieb sicherzustellen. Mit der geplanten Erhöhung des Raumangebots und der Zimmerzahl kann das Angebot ausgebaut und das Ertragspotential gesteigert werden. Gleichzeitig sind mit der baulichen Erweiterung und der unterirdischen Verbindung deutliche Verbesserungen der betrieblichen Organisation

und der Abläufe möglich. Für weitere Erläuterungen zum betrieblichen Bedarf wird auf die Beilage 1 verwiesen.

Das Hotelbetten-Angebot auf Eggbergen ist relativ bescheiden. Ein massvoller Ausbau trägt auch aus Sicht der Tourismusregion zur Stärkung der Destination Eggberge bei. Zentral ist jedenfalls die Sicherung des bestehenden Angebots.

Tourismusangebot

In der Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE) sind keine Flächenreserven mehr vorhanden. Ein paar wenige Flächenreserven finden sich in der Wohnzone Eggberge (WE). Diese liegen aber in zu grosser räumlicher Distanz und sind für den Nutzungszweck ungünstig gelegen. Sowohl aus betrieblicher wie auch raumplanerischer Sicht muss die Betriebserweiterung direkt angrenzend zur Berglodge erfolgen. Dazu bietet sich die bergseitig gelegene Freihaltezone an, welche bereits als Bauzone gilt. Ihr Nutzungspotenzial ist jedoch beschränkt, weshalb zusätzlich eine Erweiterung der Bauzone im Süden erforderlich ist.

Bauzonenbedarf

2.3. Konzept

Bauliches Konzept

Die Baugruppe der Berglodge wird um zwei Neubauten ergänzt, welche sich zurückhaltend ins Gelände und die bestehende Siedlung einfügen:

Neubauten

- Haus «Mountain» in der heutigen Freihaltezone (FZ)
- Haus «Welcome» als Erweiterung der bestehenden Baureihe nach Süden.

Nutzungsplan bestehend



Erweiterungskonzept mit Neubauten rot

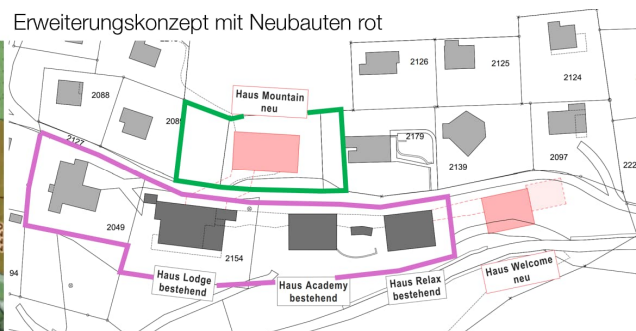


Abb. 1: Rechtskräftiger Nutzungsplan (links) und Erweiterungskonzept (rechts)

Die beiden Neubauten übernehmen Form, Materialisierung und Gestaltung der bestehenden Gebäude und fügen sich wie selbstverständlich in die bestehende Baugruppe ein. Über einem Sockelgeschoss aus Stein liegen je ein Voll- und Dachgeschoss aus Holz.

Bautypologie

Ist:



Neu:



Abb. 2: Vergleich «Ist» und «Neu»: Luftbild (links) und Visualisierung mit Neubauten (rechts)

[Fotos IMURI AG]



Abb. 3: Vergleich «Ist» und «Neu»: Luftbild (links) und Visualisierung mit Neubauten (rechts)

[Fotos IMURI AG]

Erschliessung	Die Erschliessung ab der Bergstation Luftseilbahn Eggberge, welche in 230 m Entfernung auf derselben Höhenkote liegt, erfolgt über die bestehenden Wege (Güterstrasse und Fussweg).
Neubauten	
Haus «Welcome»	Mit dem Haus «Welcome» wird die bestehende Baugruppe nach Süden erweitert und erhält eine klare Adresse und zentralen Ankunftsort. Das Gebäude übernimmt Funktionen wie Lobby, Rezeption, Empfang, Gepäckraum sowie Büroflächen für Mitarbeitende. Zudem sind vier bis sechs zusätzliche Zimmer vorgesehen. Ergänzend entstehen eine Werkstatt für den Unterhalt der weitläufigen Umgebung, ein Holzlager für die Kaminabende sowie Personalräume mit Umkleiden und Aufenthaltsmöglichkeiten.
Haus «Mountain»	Bergseitig, oberhalb des Weges ist das Haus «Mountain» vorgesehen. Dieses ist als eigenständig nutzbares Gruppenhaus konzipiert, welches exklusiv von Gruppen gemietet werden kann. Es wird über einen eigenen Seminar- und Essraum verfügen und rund zehn zusätzliche Zimmer umfassen. Eine unterirdische Verbindung mit dem bestehenden Gebäude gewährleistet funktionale Abläufe, ohne das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

3. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird der Nutzungsplan wie folgt angepasst:

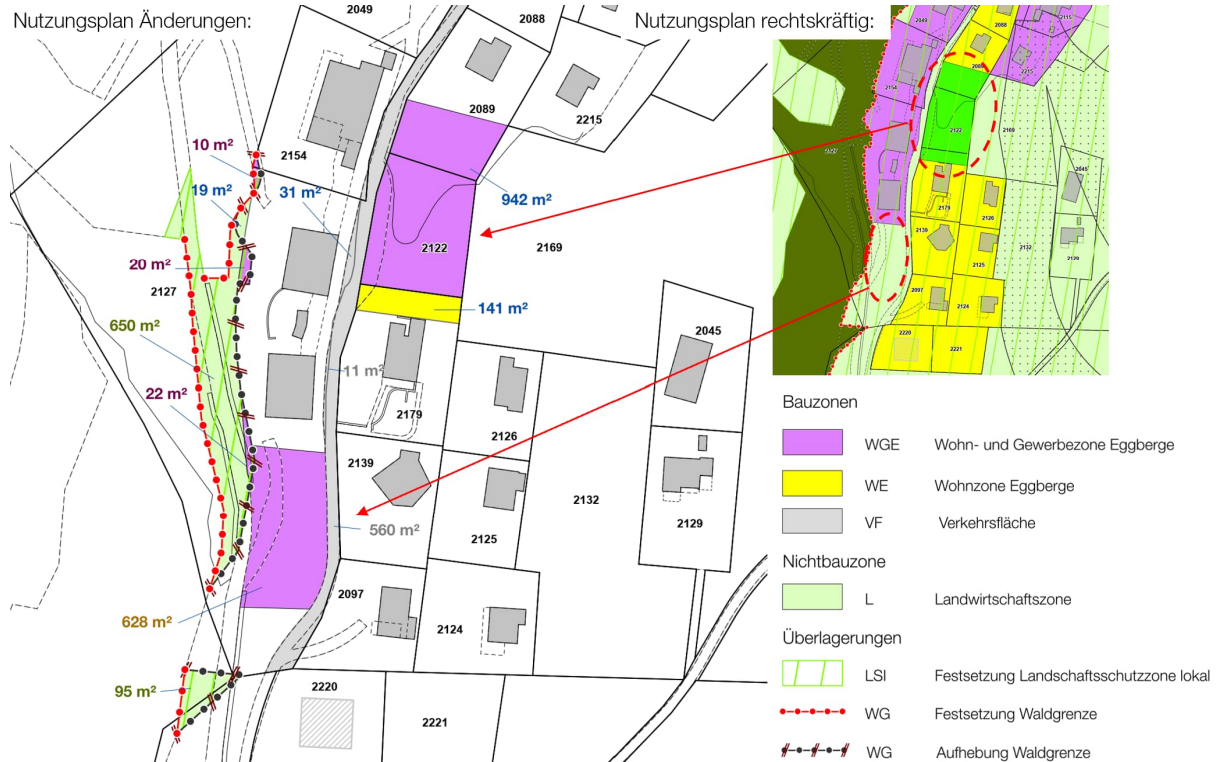


Abb. 4: Änderungen am Zonenplan (Gegenstand des Verfahrens)

3.1. Projektbezogene Nutzungsplanänderung

Für das Erweiterungsprojekt der Berglodge37 sind folgende Anpassungen am Nutzungsplan erforderlich:

- Einzonung einer Fläche von 628 m² der Parzelle Nr. 2127 von der Landwirtschaftszone (L) in die Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE). Einzonung
- Umzonung der Freihaltezone (FZ) auf den Parzellen Nr. 2122 und 2089 zu Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE) im Umfang von 942 m². Umzonung

3.2. Aktualisierung Nutzungsplan

Als öffentliche Aufgabe ist die Nachführung des Nutzungsplans an die effektiven, rechtlichen Verhältnisse vorzunehmen, was insbesondere die Anpassung an den Wald betrifft. In diesem Rahmen soll auch der bestehende Wegabschnitt innerhalb Siedlung korrekt der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Aktualisierung Wald

Im rechtskräftigen Nutzungsplan ist der Wald unterhalb der Siedlung Eggberge nicht mehr aktuell. Eine Teilfläche Wald wurde im Rahmen des Projektes «Erschliessung Ofen-Eggberge» (Rodungsbewilligung vom 30.11.2009, Baubewilligung vom 10.02.2010, Baugesuch 2009-0097) gerodet. Der Nutzungsplan wird daher im Rahmen der Teilrevision an die rechtsgültigen Verhältnisse aufgrund der erteilten Rodungsbewilligung angepasst.

Zu diesem Zweck erfolgen folgende Anpassungen am Nutzungsplan:

Umzonung	- Umzonung von Wald zu Landwirtschaftszone (L):	745 m ²
Einzonung	- Einzonung Wald zu Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE):	52 m ²
Auszonung	- Auszonung Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE) zu Landwirtschaftszone (L):	19 m ²
Waldgrenze	Die statische Waldgrenze wird im Nutzungsplan auf die bereits rechtsgültige Bodenbedeckung infolge der erteilten Rodungsbewilligung nachgeführt.	
Überlagerung Schutzzone	Die entfallende Waldfläche wird mit der Landschaftsschutzzone lokal überlagert (795 m ²).	

Verkehrsfläche

Im rechtskräftigen Nutzungsplan ist der Weg zwischen Berglodge und Freihaltezone der Landwirtschaftszone (L) zugeordnet, was nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Der Weg ist auf diesem Abschnitt Bestandteil der Siedlung und daher der Bauzone zuzuweisen. Dies erfordert folgende Anpassungen am Nutzungsplan:

Einzonung	- Einzonung von Landwirtschaftszone (L) zu Verkehrsfläche (VF):	560 m ²
Umzonung	- Umzonung von Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE) zu Verkehrsfläche (VF):	41 m ²

Aufhebung Freihaltezone

Parz. 2179	Nach der projektbezogenen Umzonung der Freihaltezone auf den Parzellen Nr. 2122 und 2089 würde ein schmaler Streifen Freihaltezone auf Parz. Nr. 2179 mit einer Fläche von 141 m ² übrigbleiben, welcher keinen raumplanerischen Zweck mehr erfüllt. Im Sinne einer klaren Zonenordnung wird dieser Reststreifen von Freihaltezone (FZ) zu Wohnzone Eggberge (WE) umgezont.	
------------	--	--

Bilanz

Einzonung	Mit der Teilrevision werden insgesamt 1'221 m ² eingezont. Davon ist rund die Hälfte (628 m ²) projektbedingt. Die übrigen Flächen sind grösstenteils befestigte Wegflächen.	
Umzonung	Gleichzeitig werden Umzonungen im Umfang von gesamthaft 2'429 m ² vorgenommen. Davon sind weniger als die Hälfte (942 m ²) projektbezogen.	

4. BEURTEILUNG

4.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung und haushälterische Bodennutzung		x	4.2.1
Landwirtschaft		x	4.2.2
Landschaftliche Eingliederung, Natur- und Landschaftsschutz		x	4.2.3
Schutzobjekte Denkmalpflege und Natur	x ¹⁾		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	4.2.4
Emissionen und Immissionen	x ²⁾		
Wald		x	4.2.5
Wildruhezonen	x ³⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	x ⁴⁾		
Grundwasserschutz und Siedlungsentwässerung	x ⁵⁾		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	x ⁶⁾		
NIS- und Störfallverordnung	x ⁷⁾		
Altlasten	x ⁸⁾		
Mehrwertausgleich		x	4.2.6

Tab. 1: Übersicht der betroffenen Sachthemen

- 1) Es sind keine Schutzobjekte (Kultur, Natur etc.) betroffen.
- 2) Die Berglodge37 versteht sich als Ort der Ruhe, der Begegnung und der bewussten Entschleunigung. Die Vermeidung von Emissionen ist im Interesse der Betreiber und Gäste.
- 3) Es sind keine Wildruhezonen in der Nähe.
- 4) Es sind keine Gewässer im Gebiet betroffen.
- 5) Es sind keine Grundwasserschutzzonen betroffen.
- 6) Die Gefahrenkarte zeigt für den betroffenen Bereich keine Gefährdung.
- 7) Es befinden sich keine relevanten Bauten- oder Anlagen in der Nähe.
- 8) Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte.

4.2. Auswirkungen und Nachweise

4.2.1. Flächenbeanspruchung und haushälterische Bodennutzung

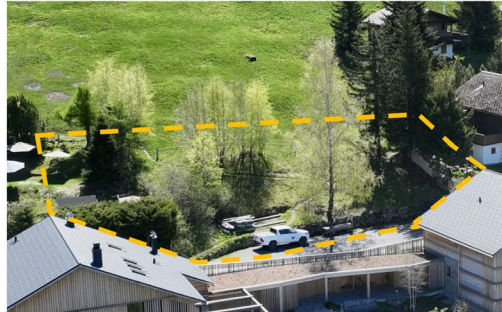
Die projektbezogene Einzonung umfasst eine relativ kleine Fläche von 628 m². Die gesamte Zunahme der Bauzone entspricht jedoch 1'221 m², da die bestehende Wegfläche innerhalb der Siedlung der Verkehrsfläche zugewiesen und der Wald aktualisiert wird. Flächenbedarf

Die Einzonungsfläche betrifft eine relativ steile Böschung zwischen den Erschliessungswegen, welche landschaftlich, landwirtschaftlich und auch ökologisch von beschränktem Wert ist. Sie stellt eine Restfläche zwischen der Siedlung und dem darunter liegenden Wald dar und ist aufgrund der Lage und der zweiseitigen Erschliessung für die geplante Nutzung gut geeignet. Eignung

Flächeneffizienz

Es wird nur so viel Fläche eingezont, wie effektiv für das Projekt benötigt wird. Die bestehende Siedlung wird dadurch sinnvoll arrondiert. Die Freihaltezone ist per Definition bereits Bauzone und dient der Unterteilung des Siedlungskörpers. Eine Umwidmung im Sinne der Siedlungsarrondierung und -stärkung ist zweckmässig und entspricht den raumplanerischen Grundsätzen (Umzonung vor Einzonung).

Umzonung Freihaltezone zu WGE und WE:



Einzonung Landwirtschaftszone zu WGE:



Abb. 5: Betroffene Flächen: Freihaltezone (links) und Landwirtschaftszone (rechts)

[Fotos IMURI AG]

Bauzonen-
Auslastung

Die Bauzonenauslastung in der Gemeinde Altdorf entspricht etwa 102 % (Erhebung Raum+ 2024). Damit ist eine Bauzonenerweiterung ohne Kompensation möglich.

4.2.2. Landwirtschaft

Kulturland

Die betroffene Fläche ist vom eigentlichen Landwirtschaftsland getrennt und damit eine Restfläche, welche wirtschaftlich wenig interessant ist.

4.2.3. Landschaftliche Eingliederung, Natur- und Landschaftsschutz

Beurteilung NHSK

Die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHSK) hat die Auswirkung des Vorhabens auf das BLN-Gebiet und dessen Schutzziele geprüft und kommt zu folgender Beurteilung:

BLN

Die neuen Bereiche bzw. die angedachten Bauten kommen nicht frei in der Landschaft zu liegen, sondern erweitern den Siedlungsbereich bzw. den Siedlungsrand organisch. Der südliche Bereich liegt in der Weggabelung zweier Verkehrswege. Wenn Einzonungen möglich sind, dann nur und ausschliesslich in den vorgeschlagenen Bereichen. In der Situation am Hang über dem Wald, in unmittelbarer Nachbarschaft und Erweiterung vorhandener Bauzonen erachtet die NHSK die Umzonung für eine halböffentliche Nutzung als eine leichte Beeinträchtigung der im BLN formulierten Schutzziele.

Freihaltezone

Die NHSK stellt fest, dass die zur Diskussion stehende Freihaltezone nach Art. 49 BO Altdorf weniger dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds als der Gliederung der Siedlungsgebiete dient. Im Rahmen der Beurteilung aufgrund des BLN erachtet sie die Schliessung dieser Baulücke (heute Freihaltezone) als vertretbar. Im nachgehenden Baubewilligungsverfahren sind jedenfalls die besonderen Bauvorschriften Eggberge von Artikel 91 und 92 BZO Altdorf zu beachten. Insbesondere ist ein Augenmerk auf die historischen Verkehrswege (IVS UR 351 und 318 lokal) mit den begleitenden Stützmauern zu richten.

Bauordnung

Die besonderen Bauvorschriften Eggberge der Bauordnung Altdorf zielen auf eine gute Eingliederung der Bauten in die Landschaft und die bestehende Siedlung ab. Die Anordnung und Gestaltung der beiden Neubauten gemäss Konzept (vgl. Kap. 2) entspricht den Anforderungen der entsprechenden Art. 91 und 92.

4.2.4. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Die Haupteerschliessung erfolgt von Süden ab der Bergstation Luftseilbahn Eggberge. Gäste und Mitarbeitende gelangen mit der Luftseilbahn und über den Fussweg zur Lodge. Die erwartete Gästezunahme verbessert auch die Auslastung der Luftseilbahn.

Erschliessung

4.2.5. Wald

Im rechtskräftigen Nutzungsplan stimmen Wald und die Waldgrenze unterhalb der Siedlung Eggberge nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Mit der vorliegenden Teilrevision wird dies korrigiert und der Nutzungsplan im betroffenen Gebiet auf einen aktuellen Stand gebracht.

Waldfeststellung

4.2.6. Mehrwertausgleich

Die vorliegende Teilrevision führt auf Ein- und Umzonungsflächen auf den Parzellen Nrn. 2127, 2122, 2089 und auch 2179 zu einem Mehrwert. Die Mehrwertabgabepflicht wird nach Rechtskraft der Nutzungsplanänderung durch das ARE festgestellt. Anschliessend erfolgt die Veranlagung der Mehrwertabgabe durch das Amt für Steuern. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Überbauung oder Veräusserung fällig.

Mehrwert

4.3. Interessenabwägung

Das Erweiterungsprojekt ist mit den übergeordneten Interessen des Landschaftsschutzes vereinbar. Die beiden Neubauten fügen sich gut in die Landschaft und die bestehende Kleinsiedlung ein und arrondieren sie auf zweckmässige Art und Weise. Durch die flächeneffiziente Anordnung der Bauten wird der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen. Das Konzept der Berglodge entspricht den Zielen eines sanften Tourismus, welcher in Einklang mit Natur und Landschaft steht. Mit der Teilrevision wird einem etablierten, ortsansässigen Tourismusbetrieb die wirtschaftlich notwendige Weiterentwicklung ermöglicht, was zur Stärkung der Siedlung sowie des Tourismusstandorts Eggberge beiträgt. Sie wird damit privaten wie auch öffentlichen Interessen gerecht.

Interessen-
abwägung

Das geplante Vorhaben ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig und erfüllt die übergeordneten Vorgaben. Das Projekt unterstützt das öffentliche Interesse einer nachhaltigen, sanften Entwicklung auf Eggbergen.

Fazit