



Kanton Uri  
Gemeinde Bürglen

---

**2. öffentliche Auflage**

**Teilrevision Nutzungsplanung Bürglen  
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

---




311-08  
16. Mai 2022

---



Büro für Raumplanung AG

## Impressum

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Auftrag</b>             | Teilrevision Nutzungsplanung Bürglen  |
| <b>Auftraggeber</b>        | Gemeinde Bürglen<br>Schulhausplatz 6<br>6463 Bürglen  |
| <b>Auftragnehmer</b>       | Remund + Kuster<br>Büro für Raumplanung AG<br>Oberalpstrasse 81<br>6490 Andermatt<br><br>055 415 00 15<br>info@rkplaner.ch<br>www.rkplaner.ch     |
| <b>Bearbeitung</b>         | Mario Roth, Lino Schumacher, Chiara Kehl  |
| <b>Titelbild</b>           | Luftbild swisstopo, <a href="http://www.map.geo.admin.ch">www.map.geo.admin.ch</a>  |
| <b>Qualitätsmanagement</b> | <br>zerifiziertes Qualitätssystem<br>ISO 9001 / Reg. Nr. 15098 |

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1       | Beweggründe für die 2. öffentliche Auflage .....              | 4         |
| 1.2       | Bisheriges Verfahren .....                                    | 4         |
| 1.3       | Arbeitsorganisation.....                                      | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Änderungen im Zonenplan .....</b>                          | <b>6</b>  |
| 2.1       | Ausklammerung Gefahrenzone Gebiet Hartolfingen.....           | 6         |
| 2.2       | Festlegung Quartiergestaltungsplanpflicht Gebiet Neuland..... | 8         |
| 2.2.1     | Ausgangslage Lärm .....                                       | 8         |
| 2.2.2     | Lärmbelastung durch geplante WOV .....                        | 9         |
| 2.2.3     | Lärmvorbelastung durch die bestehende Industriezone .....     | 9         |
| 2.2.4     | Fazit Lärm .....  | 10        |
| 2.2.5     | Festlegung Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP) .....         | 11        |
| 2.3       | Zonenumlagerung.....  | 12        |
| <b>3.</b> | <b>Bau- und Zonenordnung (BZO) .....</b>                      | <b>14</b> |

## 1. Einleitung

Ergänzungsbericht Der vorliegende Bericht ergänzt den Erläuterungsbericht der 1. öffentlichen Auflage vom 22. Februar 2021. Inhaltlich beschränkt er sich auf die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

### 1.1 Beweggründe für die 2. öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflagen sind diverse Einsprachen eingegangen. Es erfolgten Abklärungen oder Besprechungen mit den betroffenen Parteien. Neue Erkenntnisse führen zu Anpassungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Folgende Themen werden in der 2. öffentlichen Auflage behandelt:

- Ausklammerung Gefahrenzone Gebiet Hartolfingen
- Festlegung Quartiergestaltungsplanpflicht Gebiet Neuland
- Anpassung flächengleiche Zonenumlagerung
- Ergänzung Bau- und Zonenordnung

### 1.2 Bisheriges Verfahren

Kantonale Vorprüfung Am 10. Februar 2020 hat der Gemeinderat die Teilrevision der Nutzungsplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht erfolgte am 02. Juni 2020.

Mitwirkung Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung wurden vom 18. Dezember 2020 bis 29. Januar 2021 bei der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt, um der Bevölkerung das Mitwirkungsrecht zu gewährleisten. Es konnten Anregungen und Einwendungen zur Teilrevision schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden. Des Weiteren wurden Sprechstunden angeboten.

1. öffentliche Auflage Die öffentliche Auflage der Teilrevision Nutzungsplanung dauerte vom 26. Februar 2021 bis 29. März 2021. Die verbindlichen Unterlagen konnten im amtlichen Publikationsorgan (APO) gesichtet werden. Zur Erläuterung und Konkretisierung lagen zudem der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung und die Änderungspläne Dorf, Biel und Gründli vor.

2. öffentliche Auflage Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind nur die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Gegen diese Änderungen im Nutzungsplan können Einsprachen beim Gemeinderat erhoben werden. Die Bau- und Zonenordnung liegt orientierend auf und wird abschliessend an der Gemeindeversammlung behandelt.

### 1.3 **Arbeitsorganisation**

Planungskommission Die Teilrevision Nutzungsplanung Bürglen wird durch die Planungskommission, bestehend aus den folgenden Mitgliedern, begleitet:

- Erich Aeschlimann           Präsident Planungskommission
- Miriam Christen-Zarri       Vertreter Gemeinderat
- Felix Bissig                 Vertreter Baukommission
- Peter Arnold                 Vertreter Gewerbe
- Toni Infanger                 Vertreter Dorfbrunnengenossenschaft  
(ab Mai 2019)
- Max Herger                 Vertreter Bauern
- Peter Gisler                 Leiter Bauabteilung

Fachliche Begleitung Die fachliche Begleitung und technische Bearbeitung erfolgt durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt:

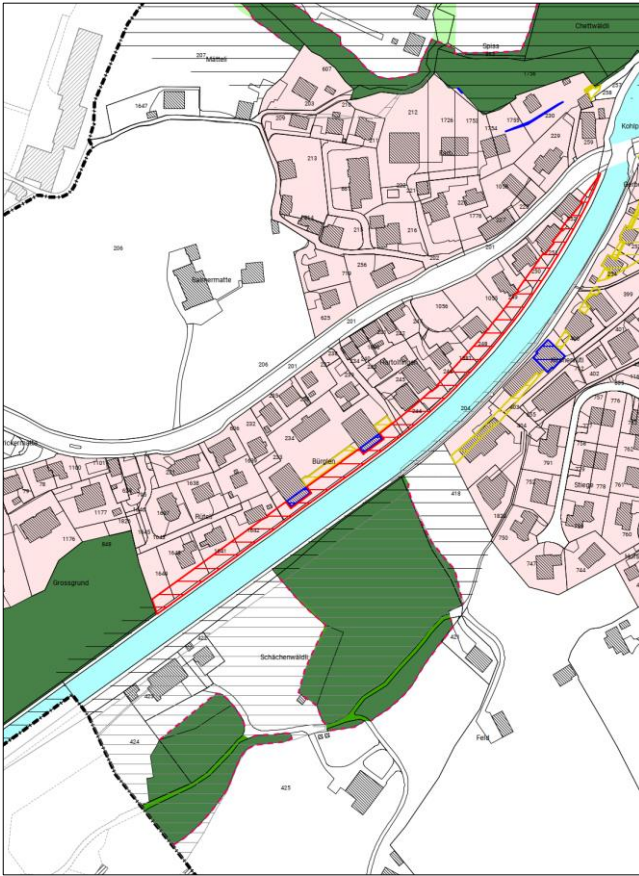
- Mario Roth
- Lino Schumacher

## 2. Änderungen im Zonenplan

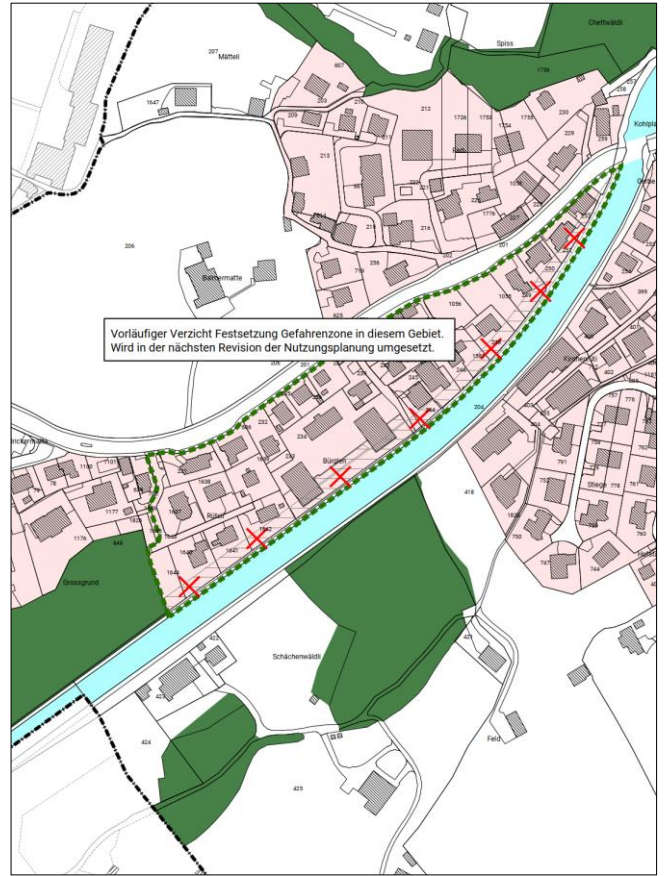
### 2.1 Ausklammerung Gefahrenzone Gebiet Hartolfingen

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Gefahrenzonen                     | <p>Im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung werden die Gefahrenzonen gemäss Art. 40 BZO auf Basis der aktualisierten Gefahrenkarte des Kantons festgelegt. In der Gefahrenkarte wird zwischen erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung differenziert. Je nach erfahrungsgemässer oder voraussehbarer Bedrohung für Menschen oder Eigentum wurde der Gefährdungsgrad bestimmt. Folgende drei Gefahrenzonen werden unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rote Gefahrenzone (erhebliche Gefährdung)<br/>Hier gilt grundsätzlich Bauverbot;</li> <li>• Blaue Gefahrenzone (mittlere Gefährdung)<br/>Bauen mit Auflagen möglich;</li> <li>• Gelbe Gefahrenzone (geringe Gefährdung)</li> </ul>   |
| Umsetzung Nutzungsplan            | <p>Die Gefahrenkarte wurde flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet aktualisiert. Massgebliche Änderungen der Gefahrenzonen betreffen die Gebiete Schächenwald, Hartolfingen bis Kraftwerk sowie Gründli und Biel.</p>  |
| Einsprachen                       | <p>Im Bereich Hartolfingen wurde im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage ab der Schächenbrücke bis zum Wohnquartier Rütteli in Fließrichtung rechts, neu eine rote Gefahrenzone aufgelegt.</p> <p>Gegen diese rote Gefahrenzone sind etliche Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen.</p>  |
| Abklärungen                       | <p>Der Gemeinderat Bürglen hat sich daraufhin mit dem Amt für Umweltschutz in Kontakt gesetzt. Im Rahmen dieser Abklärung hat das kantonale Amt für Umweltschutz mitgeteilt, das Bundesamt für Umwelt (BAFU) dränge darauf, die Gewässerraumzone im Bereich Hartolfingen mittelfristig zu erweitern. Die Erweiterung soll in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Innerhalb des sodann erweiterten Gewässerraumes würden anschliessend so gut wie keine baulichen Veränderungen mehr möglich sein. Es ist davon auszugehen, dass der angedachte Gewässerraum eine ähnliche Ausdehnung betrifft, wie die im Zuge der nun laufenden Teilrevision ursprünglich angedachte rote Gefahrenzone.</p> <p>Aufgrund dieser zusätzlichen Erkenntnis, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf den Erlass einer roten Gefahrenzone verzichtet. In der künftigen Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll im Gebiet Hartolfingen die Gefahrenzone mit der erforderlichen Anpassung des Gewässerraums gleichzeitig umgesetzt werden.</p> |
| Ausklammerung Gebiet Hartolfingen | <p>Für die laufende Planung bedeutet dies eine Ausklammerung des Gebiets Hartolfingen von der Festsetzung der Gefahrenzone.</p>   |







## Stand 1. öffentliche Auflage



## Stand 2. öffentliche Auflage



## Legende

-  GZr Gefahrenzone rot (Bauverbot)
-  GZb Gefahrenzone blau (Bauten mit Auflagen)
-  GZg Gefahrenzone gelb
-  Aufhebung Gefahrenzone aufgrund Revision Gefahrenkarte (1. öffentliche Auflage)
-  Vorläufiger Verzicht auf Festsetzung der Gefahrenzone (Wird in nächster Revision festgesetzt)
-  Bereich nicht im Gefahrenbetrachtungsbereich

## 2.2 Festlegung Quartiergestaltungsplanpflicht Gebiet Neuland

**Ausgangslage** Mit der Realisierung der West-Ost-Verbindung (WOV) als zentrales Element des regionalen Gesamtverkehrskonzepts Unteres Reusstal steht unter anderem das Areal Schächenwald in den nächsten Jahren von grundlegenden Veränderungen und neuen Entwicklungsmöglichkeiten.

### 2.2.1 Ausgangslage Lärm

**Sachverhalt Lärm** Das Gebiet Neuland wird bezüglich Aussenlärm durch die West-Ost-Verbindung sowie durch die Betriebe in der Industriezone vorbelastet. Nördlich der geplanten Umfahrungsstrasse wird unter Berücksichtigung der 1. öffentlichen Auflage die bestehende Industriezone der Wohn- und Gewerbezone mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben zugewiesen. Dies führt zu zwei massgeblichen Änderungen bezüglich Aussenlärm

**Verschärfung Empfindlichkeitsstufe** Einerseits **ändert sich mit der Umzonung** die massgebende **Empfindlichkeitsstufe**. Die **bestehende** Industriezone I ist der **Empfindlichkeitsstufe IV** zugewiesen. Mit der Umzonung wird das Areal neu der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Damit verschärfen sich gemäss Anhang 3 und 6 der Lärm-schutzverordnung die massgebenden Grenzwerte bezüglich Strassen- und Industrie- und Gewerbelärm um 5 dB(A). Von dieser Verschärfung ausgenommen sind Betriebsräume, welche gemäss Art. 42 in der ES I, ES II und ES III 5 dB(A) erhöhte Grenzwerte haben.

**Für Betriebsräume ändert aufgrund der geplanten Umzonung somit nichts, was die zulässige Aussenlärmbelastung betrifft.**

**Wohnnutzung zulässig** Die zweite massgebende Änderung besteht darin, dass auf dem Areal neu Wohnnutzungen zulässig sind. Für die **Wohnnutzung** gelten die oben erwähnten, **5 dB(A) verschärften Grenzwerte**.

**Gegenüberstellung rechtskräftige und zukünftige Grenzwerte**

|               | Immissionsgrenzwerte Industriezone rechtskräftig (ES IV) |       | Immissionsgrenzwerte Wohn- und Gewerbezone zukünftig (ES III) |       |
|---------------|--|-------|---|-------|
|               | Tag  | Nacht | Tag   | Nacht |
| Betriebsräume | 70   | 70*   | 70**  | 70**  |
| Wohnräume     | 70   | 60    | 65  | 55    |

\* Für Betriebsräume gelten in der Nacht dieselben Grenzwerte wie am Tag

\*\* Gemäss Art. 42 LSV gelten für Betriebsräume in der ES I, II und III um 5 dB(A) erhöhte Werte

**Massgebende Grenzwerte** Bei der Umzonung nördlich der West-Ost-Verbindung (WOV) handelt es sich um eine bestehende und erschlossene Bauzone. Entsprechend sind für eine zukünftige Bebauung im Perimeter der Umzonung die Immissionsgrenzwerte massgebend (vgl. obenstehende Tabelle).



## 2.2.2 Lärmbelastung durch geplante WOV

Parameter und Modellierung

Die Lärmbelastung durch die WOV wurde bereits im Erläuterungsbericht der 1. öffentlichen Auflage im Kapitel 4.7 abgehandelt. Grundlage dafür waren die in der nachstehenden Tabelle zusammengefassten Parameter der WOV, welche in einem CadnaA-Modell mithilfe des Berechnungsalgorithmus STL86+ und 2 Reflexionsordnungen simuliert werden und so die Lärmausbreitung aufzeigen.

| Parameter WOV                       | Werte                 |
|-------------------------------------|-----------------------|
| DTV WOV 2025                        | 10'700 Fz/24h         |
| Eingabe CadnaA DTV 2025             | 10'700 Fz/24h         |
| Geschwindigkeit gemäss Modell       | 60 km/h               |
| Mittlere Steigung                   | 0-3 %                 |
| Anteil Schwerlastverkehr gemäss UVB | Tag 10 %<br>Nacht 5 % |
| Lärmschutzwand                      | Höhe 2.0 – 2.5m       |

Ergebnis

Die Lärmausbreitung anhand der obenstehenden Parameter ergibt untenstehendes Bild. Darauf ist ersichtlich, dass auf den ersten 20 Metern ab der Strassenachse die Grenzwerte für Wohnnutzung überschritten werden.

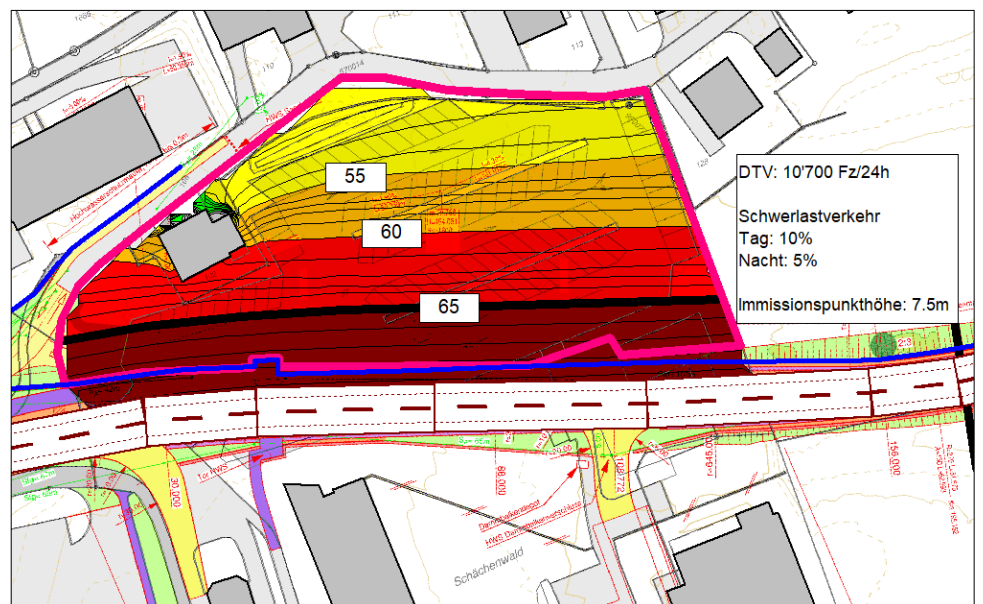


Abbildung 1: Lärmausbreitung Strassenverkehrslärm WOV (Tag)

## 2.2.3 Lärmvorbelastung durch die bestehende Industriezone

Grundlagen

Für die Lärmbelastung durch die Industriezone wird im Sinne eines Worst-Case Szenario zur Überprüfung der Vereinbarkeit der Umzonung mit der Lärmschutzverordnung davon ausgegangen, dass die Industriebetriebe ihre

lauten Lärmquellen insbesondere entlang der geplanten WOV angeordnet haben. Dabei werden als Lärmquellen typische lärmige Vorgänge aus Referenzmessungen des Büros R+K von anderen Industriebetrieben angenommen. Die angenommenen Lärmquellen umfassen folgende Vorgänge:

- Be- und Entladen von LKW's im Freien
- Staplerfahrten im Freien
- Stanzen von Alu / Blech in Halle bei geöffnetem Tor
- Arbeitender Pneukran

Zusätzlich werden im Sinne eines Worst-Case Szenario keine zeitlichen Korrekturen in der Tagesphase angenommen. In der Nachtphase werden um 10 dB(A) tiefere Emissionen angenommen, was einer Laufdauer derselben Lärmquellen von ca. 1.5 Stunden in der Nacht entspricht.

Modellierung  
Lärmausbreitung

Diese Lärmquellen werden wiederum in einem CadnaA-Modell eingefügt, um die Lärmausbreitung durch Lärmquellen der südlichen Industriezone in die geplante Umzonung zu simulieren.

Plausibilisierung

Einen höheren Pegel dürfen die Betriebe in der Industriezone südlich der geplanten WOV bereits heute nicht aufweisen, da sie gegenüber den bestehenden Wohnzonen im Norden die Grenzwerte nicht überschreiten dürfen.

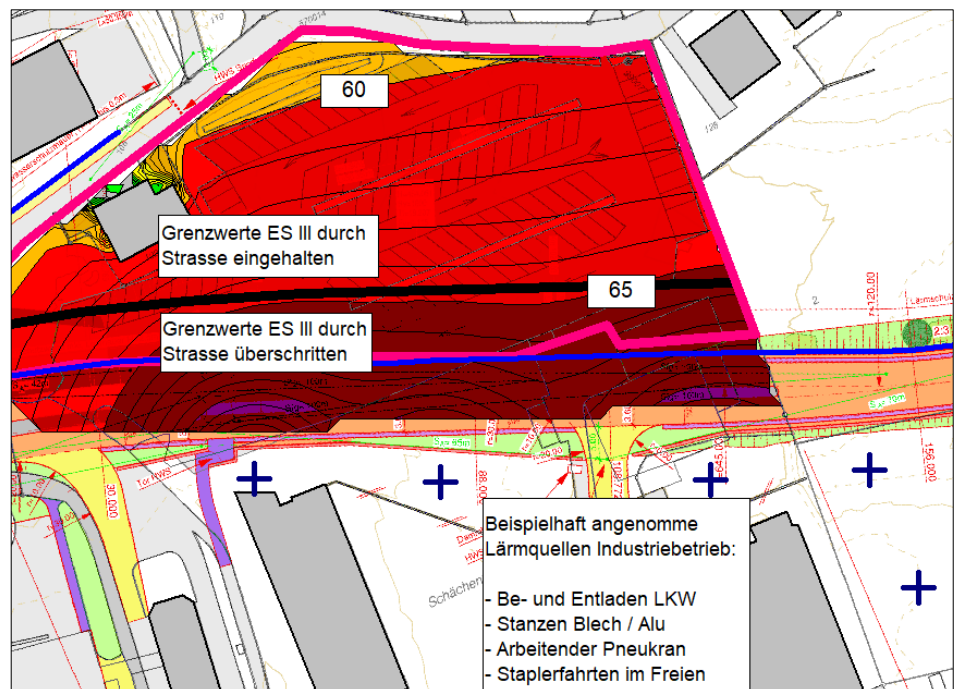


Abbildung 2: Lärmausbreitung theoretisch angenommene Industriebetriebe (Tag)

## 2.2.4 Fazit Lärm

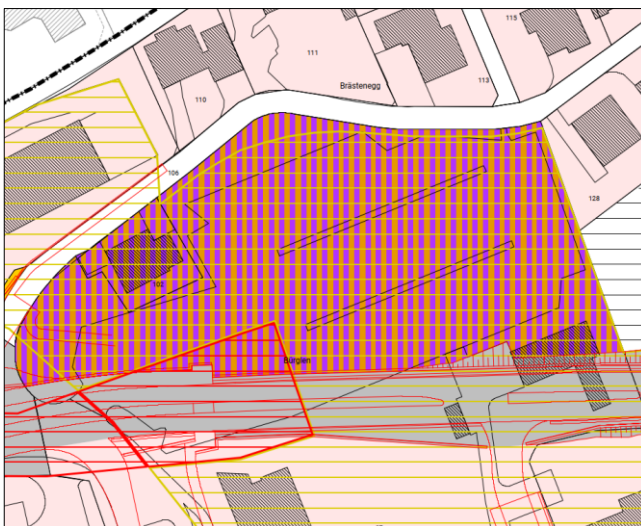
Für das nördlich liegende Gebiet ist aufgrund des Strassenlärms der WOV von Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für Wohnnutzung auf den ersten 20 Metern ab der Strassenachse zu rechnen. Die Industriebetriebe

südlich der WOV überschreiten mit einer Worst-Case Rechnung ebenfalls im Bereich der ersten 20 Metern ab der Strassenachse die Grenzwerte für Wohnnutzung. Tiefer im Gebiet ist jedoch weder aufgrund des Strassenverkehrslärms noch aufgrund des Industrie- und Gewerbelärms der südlichen Industriezone mit Überschreitungen der Grenzwerte für Wohnnutzungen zu rechnen. Die Grenzwerte für Betriebsräume können auf der gesamten Fläche der neuen WG3 eingehalten werden (70 dB(A)). In der ersten Bautiefe können somit nur Betriebe oder Wohnungen mit abgewandtem Grundriss realisiert werden.

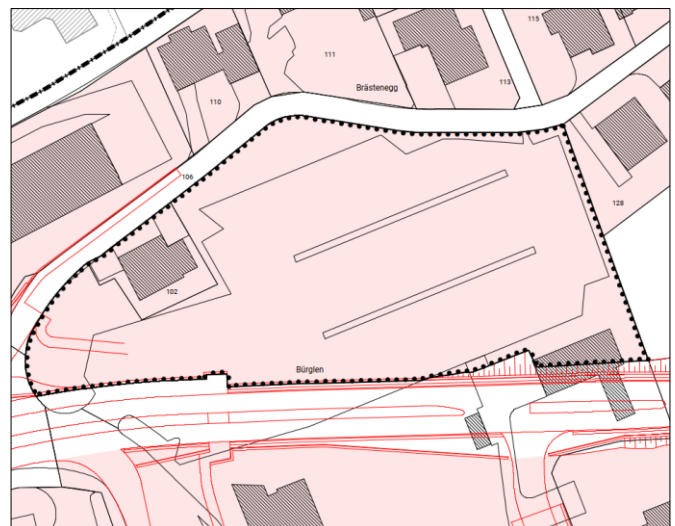
### 2.2.5 Festlegung Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP)

Aufgrund des WOV- und des Industrielärms wird neben der Umzonung in der 1. öffentlichen Auflage im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eine Quartiergestaltungsplanpflicht über das Areal festgesetzt. Im Rahmen des Quartiergestaltungsplans muss gemäss Art. 52 PBG eine besonders gute Gesamtüberbauung unter Berücksichtigung des Lärmschutzes (Industrie, WOV, Wohnen), der arealinternen Nutzungsanordnung Wohnen/Gewerbe und einer rückwertigen Erschliessung grundeigentümergebunden geregelt werden. Entlang der WOV sind nur Betriebsräume, gewerblich genutzte Räume oder lärmunempfindliche Räume zulässig.





#### Stand 1. öffentliche Auflage



#### Stand 2. öffentliche Auflage



#### Legende

-  WG3 Wohnzone mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben 3 Geschosse
  -  GZg Gefahrenzone gelb
  -  QGPp Quartiergestaltungsplan
  -  West-Ost-Verbindung
- Auflageprojekt vom 7. Mai 2018, Plannummer 1689.1.600  
Amt für Tiefbau, Kanton Uri

## 2.3 Zonenumlagerung

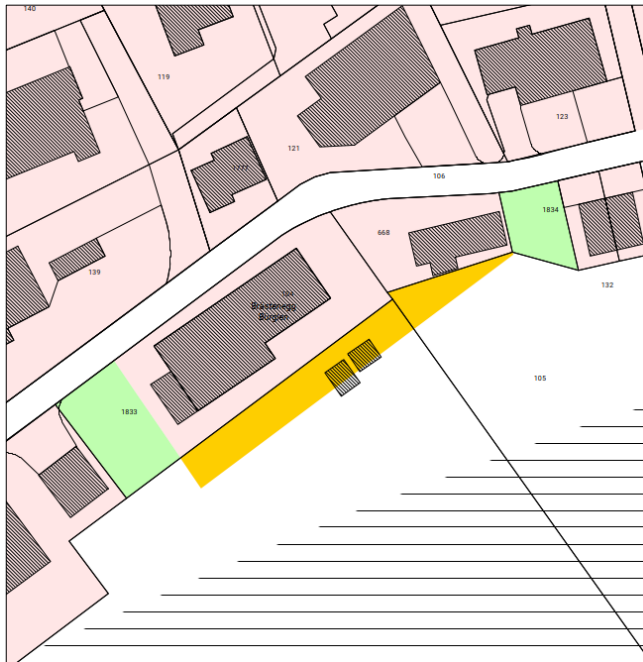
Mit Schreiben vom 16. Juni 2020 ersuchten die Grundeigentümer der Liegenschaften L103.1205, L105.1205, L668.1205 und L1834.1205 um die Umlegung der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone L. Mit der Umlegung können die Bebaubarkeit und die Erschliessungsmöglichkeiten der Liegenschaft L668.1205 massgeblich verbessert werden.

Gegen die flächengleiche Zonenumlagerung haben die Gesuchsteller Einsprache erhoben. Sie verlangen eine Präzisierung der Zonenumlagerung. Mit der Präzisierung soll erreicht werden, dass pro Flächenabtausch jeweils nur zwei Eigentümer betroffen sind. Des Weiteren wird die Bebaubarkeit der Liegenschaft L668.1205 nochmals gegenüber der 1. öffentlichen Auflage verbessert. Mit dieser Präzisierung ziehen die Einsprecher ihre Einsprache zurück.

Der Flächenabtausch der Liegenschaft L1834.1205 erfolgt mit der Liegenschaft L105.1205 und der Abtausch der Liegenschaft L1833.1205 mit der Liegenschaft L103.1205.

Gegen die Zonenumlagerung wurde noch eine zweite Einsprache fristgerecht eingereicht. Die Einsprache bleibt beim Gemeinderat hängig. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend nach der Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung.




## Stand 1. öffentliche Auflage



## Stand 2. öffentliche Auflage



## Legende

|   |    |                      |     |
|---|----|----------------------|-----|
|  | W2 | Wohnzone 2 Geschosse | II  |
|  | L  | Landwirtschaftszone  | III |
|  | GG | Gefahrengebiet       |     |

### 3. Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Anhang der Bau- und Zonenordnung wird durch das Kapitel 4 «Richtlinien zu den Quartiergestaltungsplänen/Quartierplänen» ergänzt.

#### Anhang 4 – Richtlinien zu den Quartiergestaltungsplänen

##### a) Quartiergestaltungsplan 'Neuland Nord'

###### Lärmschutz

Im Perimeter Quartiergestaltungsplanpflicht muss der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) eingehalten werden. Gegenüber der WOV sind Betriebsräume, gewerblich genutzte Räume oder lärmunempfindliche Räume anzuordnen.

###### Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat rückwertig über die Schächenwald-/Attinghauserstrasse zu erfolgen.