

---

**Genehmigung**

**Planungen Grund in Amsteg  
Teilnutzungsplanung und Änderung Quartiergestaltungsplanung  
Erläuterungsbericht**

---



471-10  
30. November 2020

## Impressum

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Auftrag</b>             | Planungen Grund in Amsteg<br>Teilnutzungsplanung und<br>Änderung Quartiergestaltungsplanung   |
| <b>Auftraggeber</b>        | Gemeinderat Silenen<br>Gottthardstrasse 217<br>6473 Silenen   |
| <b>Auftragnehmer</b>       | Remund + Kuster<br>Büro für Raumplanung AG<br>Poststrasse 4<br>8808 Pfäffikon SZ<br><br>055 415 00 15<br>info@rkplaner.ch<br>www.rkplaner.ch      |
| <b>Bearbeitung</b>         | Mario Roth, Lino Schumacher   |
| <b>Titelbild</b>           | Aufnahme R+K im Rahmen Auftrag QGP Grund, Amsteg  |
| <b>Qualitätsmanagement</b> | <br>zerifiziertes Qualitätssystem<br>ISO 9001 / Reg. Nr. 15098 |

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1       | Ausgangslage .....  | 5         |
| 1.2       | Anlass und Ziele der Teilrevision und der Änderung<br>Quartiergestaltungsplan ..... | 7         |
| 1.3       | Planungsgegenstand .....  | 8         |
| 1.4       | Projekt- und Arbeitsorganisation .....  | 9         |
| 1.5       | Vorgehensübersicht .....  | 10        |
| 1.5.1     | Bisheriger Ablauf .....   | 10        |
| 1.5.2     | Formelles Verfahren Teilnutzungsplanung .....                                       | 10        |
| 1.5.3     | Formelles Verfahren Änderung Quartiergestaltungsplanung .....                       | 11        |
| <b>2.</b> | <b>Rahmenbedingungen .....</b>  | <b>12</b> |
| 2.1       | Gesetzliche Grundlagen .....  | 12        |
| 2.2       | Sachpläne und Konzepte Bund .....   | 12        |
| 2.3       | Inventare .....   | 13        |
| 2.3.1     | Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) .....                        | 13        |
| 2.3.2     | Weitere Inventare .....   | 15        |
| 2.4       | Kantonaler Richtplan .....  | 16        |
| 2.5       | Naturgefahren .....   | 18        |
| 2.6       | Grundwasser- und Gewässerschutz .....   | 19        |
| 2.7       | Strassenverkehrslärm .....  | 20        |
| 2.8       | Nicht ionisierende Strahlung .....  | 22        |
| 2.9       | Störfallvorsorge .....  | 23        |
| 2.10      | Kataster der belasteten Standorte .....   | 23        |
| <b>3.</b> | <b>Projektstudie Sporthalle Grund .....</b>   | <b>24</b> |
| 3.1       | Konzept .....   | 24        |
| 3.2       | Projektstudie .....   | 24        |
| <b>4.</b> | <b>Teilnutzungsplanung Grund, Amsteg .....</b>                                      | <b>26</b> |
| 4.1       | Rechtskräftige Zonierung .....  | 26        |
| 4.2       | Änderung .....  | 27        |
| 4.3       | Zonierung mit Änderung .....  | 29        |
| 4.4       | Änderung Bau- und Zonenordnung (BZO) .....  | 30        |
| 4.5       | Flächenbilanz .....   | 31        |
| 4.6       | Bauzonenauslastung .....  | 32        |

---

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>5.</b> | <b>Änderung Quartiergestaltungsplanung .....</b>            | <b>33</b> |
| 5.1       | Grundsatz und gesetzliche Grundlage .....                   | 33        |
| 5.2       | Plangebiet .....  | 33        |
| 5.3       | Übersicht Änderungen .....                                  | 34        |
| 5.4       | Begründung der Änderungen .....                             | 35        |
| 5.5       | Änderung Bebauungsnachweis .....                            | 36        |
| 5.6       | Abweichungen und Vorteile gegenüber der Regelbauweise ..... | 37        |
| <b>6.</b> | <b>Grünplanung .....</b>                                    | <b>38</b> |
| 6.1       | Ausgangslage .....  | 38        |
| 6.2       | Bilanzierung Naturwerte .....                               | 38        |
| 6.3       | Situation Grünplanung und Ersatzmassnahmen .....            | 40        |
| <b>7.</b> | <b>Information und Mitwirkung.....</b>                      | <b>42</b> |
| 7.1       | Teilnutzungsplanung.....                                    | 42        |
| 7.2       | Quartiergestaltungsplanung .....                            | 42        |
| <b>8.</b> | <b>Ausblick .....</b>                                       | <b>43</b> |
|           | <b>Anhang .....</b>   | <b>44</b> |

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

|   |  |
|---|--|
| Rechtskräftige Nutzungsplanung          | Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Silenen wurde anfangs 2010 erarbeitet und vom Regierungsrat mit Beschluss vom 29. November 2011 genehmigt. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überarbeitet und mit Regierungsratsbeschluss vom 5. April 2016 genehmigt.  |
| Rechtskräftiger Quartiergestaltungsplan | Der Quartiergestaltungsplan (QGP) «Grund» in Amsteg wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 10. Mai 2016 genehmigt. Der QGP wurde für die Regelung der Nutzung nach dem Rückbau der Anlagen der AlpTransit Gotthard AG (ATG) erstellt.   |
| Siedlungsleitbild                       | Die Gemeinde erstellt zurzeit das Siedlungsleitbild im Entwurf. Voraussichtlich soll das Siedlungsleitbild am 18. November 2020 der Bevölkerung vorgestellt werden.  |
| Lage                                    | <p>Das Gebiet Grund in Amsteg liegt am südlichen Ende des Urner Talbodens, an welchem das Reuss- und Maderanertal zusammenkommen. Es liegt im Bereich der ÖV-Gütekategorie D, was einer geringen Erschliessung entspricht, in der Gemeinde Silenen jedoch die zweithöchste Erschliessungsgüte bedeutet. Im Nordosten in 300 m Entfernung liegt die Bushaltestelle «Silenen, Dörfli», im Süden in 200 m Entfernung die Bushaltestelle «Amsteg, Zeughaus».</p> <p>Mit dem Vollanschluss Amsteg an die Autobahn A2 besteht zudem eine sehr gute Erschliessung für den im Kanton Uri stark ausgeprägten motorisierten Individualverkehr.</p> <p>Durch die Lage im Talboden stehen genügend grosse, ebene und vor Hochwasser ausreichend geschützte Flächen zur Verfügung. Damit weist das Gebiet sehr gute Lagequalitäten auf und ist prädestiniert für die vorgesehene Nutzung.</p> <p>Im Süden wird das Gebiet durch ein bestehendes Wohngebiet und im Norden durch ein bestehendes Gewerbegebiet. Östlich des Gebiets Grund wurden die Aufbereitungsanlagen der NEAT entfernt und die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert. Auf der Anhöhe der rekultivierten Fläche befindet sich das ISOS-Objekt Silenen-Dörfli (vgl. Kap. 2.3.1).</p> |



Abbildung 1: Überblick Plangebiet aus der Luftseilbahn Amsteg-Arni, Mai 2014, R+K



Abbildung 2: Südlich angrenzendes, bestehendes Wohngebiet, Mai 2014, R+K



Abbildung 3: Nördlich angrenzendes, bestehendes Gewerbegebiet, Mai 2014, R+K

## 1.2 Anlass und Ziele der Teilrevision und der Änderung Quartiergestaltungsplan



Abbildung 4: Übersicht Planungen Grund in Amsteg; swisstopo und geo.ur.ch

Änderung der Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke KTN 232 und 1899 wurden inzwischen durch die Korporation Uri vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) und der Centralschweizerischen Kraftwerke AG (CKW) erworben.



Abbildung 5: Übersicht Amtliche Vermessung und Liegenschaften Grund in Amsteg; geo.ur.ch

- Anlass** Die Baufelder stossen auf grosses Interesse und werden aktiv beplant. Dabei hat sich gezeigt, dass für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen sowie Nutzungen mit öffentlichem Charakter eine erheblich grössere Nachfrage besteht als für die Wohnnutzung.
- Die Gemeinde Silenen hat zusammen mit Investoren die Projektidee Sporthalle Grund entwickelt. Im Grund soll eine Dreifachsporthalle mit Gastronomie und einem Ärztezentrum entstehen.
- In Zusammenarbeit mit der Gebau AG, Hergiswil wurde eine Projektstudie Sporthalle Grund (Stand 11. Mai 2020) erarbeitet. Mit der Sporthalle Grund kann der regionale Mangel an Turnhallenflächen behoben werden, die Gemeinde kann mit dem Ärztezentrum die ärztliche Nahversorgung sicherstellen und mit einem Gastronomiebetrieb können Synergien genutzt werden.
- Ziele** Mit den Planungen Grund in Amsteg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Sporthalle Grund geschaffen und die gewerbliche Nutzung gesichert werden.
- Dies bedingt zuerst die Änderung der Nutzungsplanung und im Anschluss respektive parallel dazu die Änderung des bestehenden Quartiergestaltungsplans Grund. Im Quartiergestaltungsplan sollen insbesondere die Baufelder, die landschaftliche Vernetzung sowie die Erschliessung geändert werden.
- Um die Vernetzungsfunktionen sicherzustellen, sowie die Aufwertung der bestehenden und neu zu schaffenden Strukturen aufzuzeigen, wird für den Bereich Grund eine «Grünplanung» erstellt. Diese wird im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung als verbindlich erklärt. Weiter werden im Zusammenhang mit der Aufwertung des primären Wildtierkorridors Umzonungen im Sinne des Rodungsgesuchs auf den Grundstücken 231 und 276 vorgenommen.
- Zweck QGP** Der Zweck des QGP Grund in Amsteg besteht gemäss Art. 52 Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (PBG, UR 40.1111) in der Regelung einer besonders guten Gesamtüberbauung. Insbesondere der abgestimmte Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und die Sicherung der Vernetzungsfunktionen soll im QGP geregelt werden.

### 1.3 Planungsgegenstand

- Gegenstand der vorliegenden Planungen im Grund, Amsteg, sind die Teilnutzungsplanung und die Änderung des Quartiergestaltungsplans mit den folgenden Unterlagen:
- Teilnutzungsplanung**
- Digitale Nutzungsplanung;
  - Änderung Bau- und Zonenordnung.
- Änderung QGP**
- Änderung Situationsplan, Mst. 1:1'000;
  - Änderung Sonderbauvorschriften;

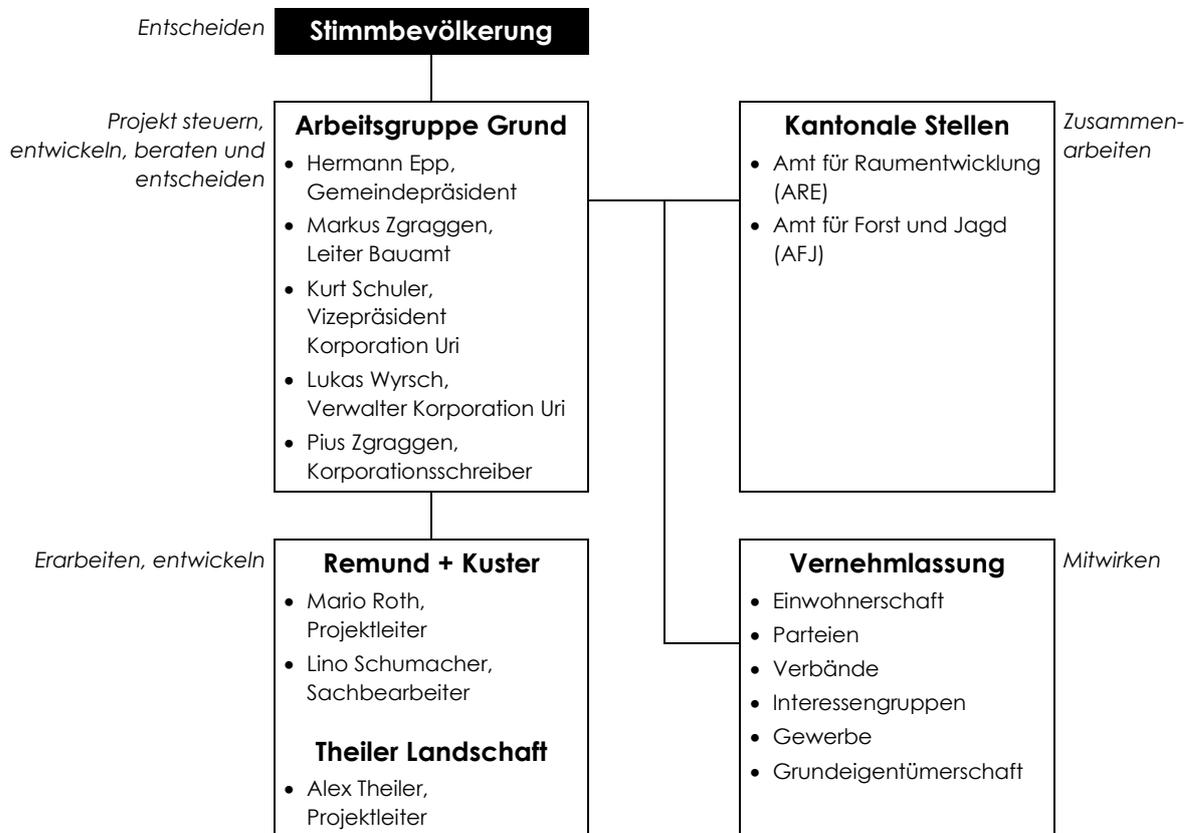
- Gemeinsame Unterlagen
- Änderung Bebauungsnachweis, Mst. 1:1'000;
  - Situation Grünplanung, Mst. 1:1'000
  - Erläuterungsbericht Planungen Grund in Amsteg.

## 1.4 Projekt- und Arbeitsorganisation

Projektübersicht Nachgelagert zur Teilnutzungsplanung findet die Änderung des Quartiergestaltungsplans sowie die Erarbeitung der Grünplanung statt:



Projektorganisation Die Koordination der verschiedenen Planungen im Bereich Grund, Amsteg erfolgt durch die Arbeitsgruppe Grund, Amsteg. Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Gotthardstrasse 47, 6490 Andermatt. Die Grünplanung wird durch die Theiler Landschaft GmbH erarbeitet.



## 1.5 Vorgehensübersicht

### 1.5.1 Bisheriger Ablauf

|  |   |
|--|---|
| 2019   | Projektidee Sporthalle Grund  |
| bis Mai 2020                                 | Erarbeitung Projektstudie   |
| 9. Juni 2020                                 | Besprechung Gemeinde, Grundeigentümerin sowie ARE und AFJ betreffend Vorgehen und zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen.  |
| Juni 2020                                    | Entwurf Planungen Grund in Amsteg, Beratung Arbeitsgruppe   |
| Juli bis August 2020<br>resp. September 2020 | Kantonale Vorprüfung Teilnutzungsplanung,<br>Kantonale Vorprüfung Änderung Quartiergestaltungsplanung   |
| 4. September bis<br>5. Oktober 2020          | Öffentliche Auflage und Mitwirkung Teilnutzungsplanung  |
| 18. November 2020                            | Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung in der Pfarrkirche Bristen mit 146 Ja-Stimmen zu 38 Nein-Stimmen bei zwei Enthaltungen, keine Änderungsanträge zur Bau- und Zonenordnung |

### 1.5.2 Formelles Verfahren Teilnutzungsplanung

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1. Quartal 2021 | Genehmigung (Art. 44 PBG) <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Unterlagen werden am 30. November zur Genehmigung an den Regierungsrat des Kantons Uri eingereicht.</li><li>• Der Genehmigungsbeschluss wird im Amtsblatt publiziert.</li></ul> |
|-----------------|---|

### 1.5.3 Formelles Verfahren Änderung Quartiergestaltungsplanung

- Dezember 2020 bis  
Januar 2021
- Öffentliche Auflage und Mitwirkung (Art. 55 Abs. 1 und 6 PBG)
- Nach der Bereinigung, gestützt auf die Vorprüfung, erfolgt die öffentliche Auflage (30 Tage) zur Änderung der Quartiergestaltungsplanung.
  - Information und Mitwirkung erfolgen gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage.
- Januar 2021
- Erlass durch Gemeinderat (Art. 55 Abs. 3 und 5 PBG)
- Nach der Auswertung und Behandlung der Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Unterlagen bereinigt und zum Erlass vorbereitet.
  - Erlass der Änderung der Quartiergestaltungsplanung durch den Gemeinderat im November 2020.
1. Quartal 2021
- Genehmigung (Art. 55 Abs. 4 PBG)
- Die Unterlagen werden zur Genehmigung an den Regierungsrat des Kantons Uri eingereicht.
  - Der Genehmigungsbeschluss wird im Amtsblatt publiziert.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

|   |  |
|---|--|
| Raumplanungsgesetz des Bundes           | Am 1. Mai 2014 wurde das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG, SR 700) und die damit verbundene Verordnung (RPV, SR 700.1) vom Bundesrat in Kraft gesetzt. Die Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG sind für die vorliegende Teilnutzungsplanung wegleitend. Im Übrigen sind sämtliche einschlägigen Bestimmungen des RPGs und der RPV verbindlich.   |
| Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri | Die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 40.1111) des Kantons Uri, mit den Hauptthemen «Verfügbarkeit von Bauland» und «Ausgleich von Planungsvorteilen» wurde an der kantonalen Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 mit einem Anteil von 67 % Ja-Stimmen angenommen. Gemäss Art. 124 PBG hat der Regierungsrat die Änderung des zugehörigen Reglements (RPBG, RB 40.1115) am 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt.   |
| Nutzungsplanung Gemeinde Silenen        | Die Nutzungspläne der Gemeinde Silenen wurden mit RRB vom 29. November 2011, die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit RRB vom 5. April 2016 genehmigt. Zurzeit wird das Siedlungsleitbild erstellt, um insbesondere den Bauzonenbedarf auf das prognostizierte Wachstum abzustimmen.  |
| Arbeitshilfen und Richtlinien           | Bei der Erarbeitung der Teilnutzungsplanung werden zudem die folgenden Arbeitshilfen und Richtlinien berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an Nutzungsplanungen ab 1. Januar 2012, Amt für Raumentwicklung Uri, 4. Mai 2012;</li> <li>• Geodatenmodell Nutzungsplanung DM-NP-UR, Amt für Raumentwicklung Uri, 31. März 2015;</li> <li>• Geodatenmodell Nutzungsplanung, Beispiel Zuweisung kommunale Zonentypen, Amt für Raumentwicklung Uri, Stand 2012;</li> <li>• Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen zugunsten schutzwürdiger Arten, Lebensräume und Landschaften, Amt für Raumentwicklung Uri, 6. Februar 2020;</li> <li>• Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung et al., Oktober 2013</li> </ul> |

### 2.2 Sachpläne und Konzepte Bund

|                     |   |
|---------------------|---|
| Sachpläne           | Das Areal Grund wird von den Sachplänen des Bundes nicht tangiert.  |
| Raumkonzept Schweiz | Das Plangebiet liegt gemäss Raumkonzept im alpinen Handlungsraum. Mit einer angemessenen Dichte und funktionalräumlicher Zusammenarbeit der Gemeinden soll die weitere Zersiedlung vermieden und die Versorgungsinfrastruktur im ländlichen Raum aufrechterhalten werden. |
| Weitere Konzepte    | Gemäss Konzepten Gütertransport Schiene sowie Windenergie bestehen für das Areal Grund keine räumlich relevanten Einträge.  |

## 2.3 Inventare

### 2.3.1 Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Umfang und Inhalt

Das Dörfli-Silenen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der 2. Fassung vom Mai 1994 als Weiler erfasst. Für die nationale Bedeutung sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten ausschlaggebend. Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit. Es wird demnach sowohl der Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs berücksichtigt.

Dörfli-Silenen,  
historischer Ortsteil  
(gelb eingefärbt)

Umgebungszone VII  
(rot eingefärbt)

Plangebiet  
(rot punktiert)

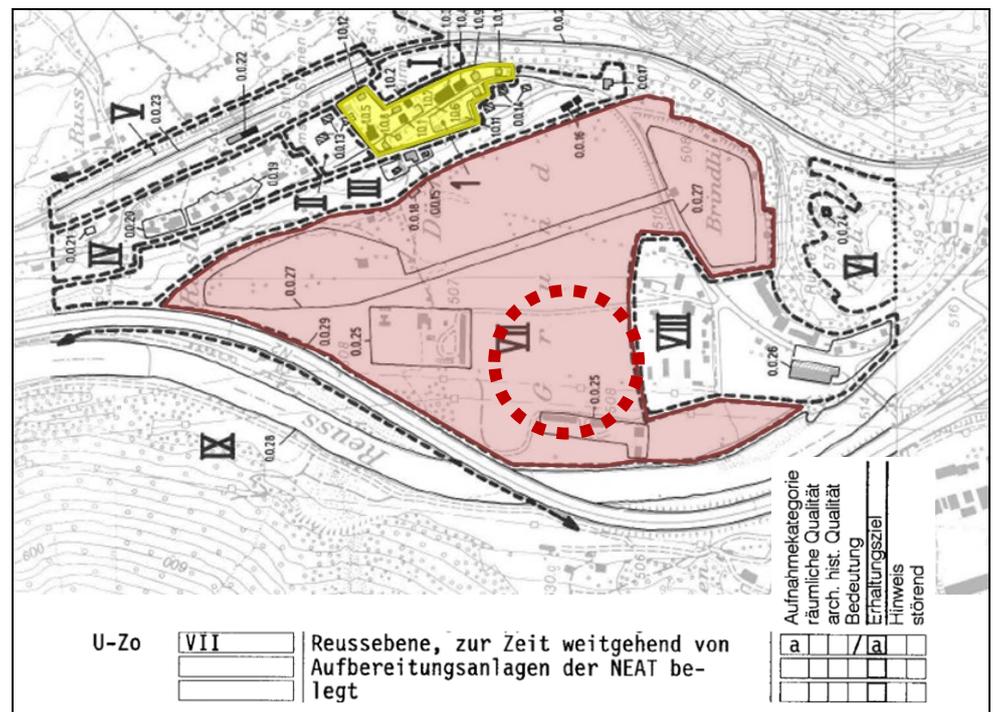


Abbildung 6: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS Dörfli-Silenen, 2. Fassung Mai 1994; Bundesamt für Kultur (BAK), Bearbeitung R+K

Umgebungszone VII

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umgebungszone VII des ISOS-Objekts Dörfli-Silenen, welche als «Reussebene, zur Zeit weitgehend von Aufbereitungsanlagen der NEAT belegt» umschrieben wird.

Für die Umgebungszone VII gilt das Erhaltungsziel a, es handelt sich demnach um einen empfindlichen Teil des Ortsbildes, für den das ISOS grundsätzlich kein Baugebiet vorsieht. Der Umgebungszone VII wird eine «gewisse Bedeutung» zugeordnet. Bezüglich räumlicher oder architekturhistorischer Qualität wird die Umgebungszone VII «ohne besondere Qualität» eingestuft.

Einsehbarkeit  
Plangebiet

In den folgenden Abbildungen 7 bis 9 wird ersichtlich, dass das Plangebiet nur sehr eingeschränkt einsehbar ist.



Abbildung 7: Fotografie aus Richtung Amsteg, Mai 2014, R+K



Abbildung 8: Referenz bestehendes Mehrfamilienhaus, Mai 2014, R+K

Aus Richtung Amsteg auf der Gotthardstrasse wird die neue Überbauung kaum einsehbar sein. Die bestehenden Überbauungen verdecken die Einsehbarkeit des Plangebiets. Das Gebiet Dörfli-Silenen ist aus dieser Distanz nicht deutlich erkennbar.



Abbildung 9: Fotografie aus Richtung Wanderweg westlich der Reuss, Mai 2014, R+K

Vom Wanderweg westlich der Reuss (Gemeindegebiet Silenen) ist die Sicht durch die Brücke, die Signalisationen, die Lärmschutzwände und die natürliche Vegetation entlang der Reuss unabhängig der Bebauung im Grund stark eingeschränkt.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Gesamtheitliche Lösung | Bei der Erarbeitung des damaligen QGP Grund wurde beurteilt, dass die Abweichung von der Regelbauweise in Anbetracht einer gesamtheitlichen Überbauung mit ökologischen Ersatzmassnahmen vertretbar ist. Weiter wurde bilanziert, dass durch das zusätzliche Vollgeschoss das ISOS-Objekt Dörfli-Silenen nicht massgeblich beeinträchtigt wird.   |
| Interessenabwägung     | <p>Die Flächen im Grund, Amsteg wurden mit den 1997 und 2011 vom Regierungsrat genehmigten Ortsplanungsrevision eingezont. Bei der Interessenbeurteilung wurde die räumliche Entwicklung von Amsteg demnach höher eingestuft als die Freihaltung der Umgebungszone VII.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplan Grund, Amsteg wurden die Auswirkungen einer Bebauung auf das ISOS detailliert untersucht und aufgezeigt. Mit der Genehmigung vom 10. Mai 2016 hat der Regierungsrat diese Ausführungen gestützt. Mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung und der Änderung des QGP Grund in Amsteg wird die Situation insofern verbessert, als dass im Baufeld 2 die maximalen Höhen beschränkt werden und im Baufeld 3 nur eingeschossige Bauten zulässig sind.</p> |

### 2.3.2 Weitere Inventare

|                    |  |
|--------------------|--|
|                    | Weitere Inventare wie das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), das Kulturgüterschutz-Inventar (KGS) und das kantonale Schutzinventar Silenen sind nicht betroffen.  |
| Wildtierkorridor   | Im Bereich Grund liegt ein Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung (Objekt UR 2), welcher das Maderaner- mit dem Meiental in Richtung Bern verbindet. Der Zustand wird als beeinträchtigt eingeordnet. Als Massnahmen werden die Raumsicherung und die Verhinderung von Wildunfällen an der Kantonsstrasse beschrieben.  |
| Interessenabwägung | <p>Im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens hat die AlpTransit Gotthard AG einen landschaftspflegerischen Begleitplan für die Rekultivierung ausgearbeitet. Der Begleitplan wurde ohne Kenntnisse der parallellaufenden Nutzungsplanungsrevision ausgearbeitet, weshalb damals Teilflächen im Grund der Bauzone zugewiesen wurden.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans Grund, Amsteg wurden die Anforderungen von Natur und Landschaft mit dem Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Forst und Jagd besprochen und Ersatz- respektive Ausgleichsmassnahmen definiert. Mit der Genehmigung vom 10. Mai 2016 hat der Regierungsrat diese Ausführungen gestützt.</p> <p>Mit der Änderung des QGP Grund in Amsteg respektive der Erarbeitung der Grünplanung wird der Umgang mit den Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen neu geregelt und im Detail aufgezeigt (vgl. Kap. 6).</p> |

## 2.4 Kantonaler Richtplan

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Revidierter Richtplan | Der kantonale Richtplan wurde im Rahmen einer Teilrevision an das revidierte Raumplanungsgesetz angepasst. Die Richtplananpassung wurde mit wenigen Vorbehalten am 24. Mai 2017 vom Bundesrat genehmigt.  |
| Anpassungen 2018      | Der Richtplan hat die Funktion als dynamisches Steuerungsinstrument der Raumentwicklung. Deshalb wird der Richtplan in regelmässigen Abständen einer Teilrevision unterzogen, zuletzt 2018. Die wesentlichen Änderungen betreffen das Plangebiet nicht. |

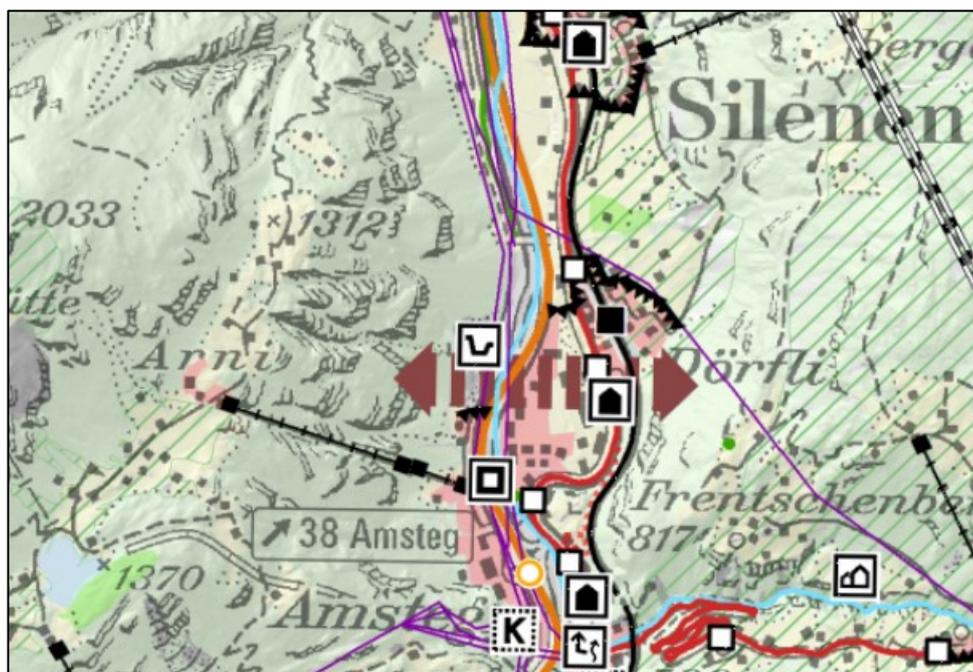


Abbildung 10: Kantonaler Richtplan Uri, Ausschnitt Richtplankarte (WEB Version), Stand 31. August 2016, Amt für Raumentwicklung

|         |  |
|---------|--|
| Inhalte | <p>Neben den generell gültigen Richtplaninhalten sind für das Gebiet Grund, Amsteg folgende räumlich verorteten Festlegungen definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt in der Bauzone (Richtplan Kap. 4.1 «Siedlungsentwicklung und -begrenzung»).</li> <li>• Amsteg ist als Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe festgelegt (Richtplan Kap. 4.3 «Entwicklungsschwerpunkte»).</li> <li>• Der Schutz und Erhalt des Ortsbildes Dörfli-Silenen von nationaler Bedeutung ist zu berücksichtigen (Richtplan Kap. 4.4 «Ortsbilder und Kulturdenkmälen»).</li> <li>• Der Wildtierkorridor ist zu berücksichtigen (Richtplan Kap. 6.1 «Landschaft und Biodiversität»).</li> </ul> |
|---------|--|

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bedarfsnachweis               | <p>Gemäss der Korporation Uri (vgl. Kap. 1.2) und dem Mitbericht des Amtes für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr vom 10. August 2020 besteht ein grosser Bedarf nach Gewerbebauland bei rückläufigem Angebot. Die Erweiterung der Gewerbezone als auch für die geplanten Nutzungen im Bereich Freizeit und Sport gelten demnach als bedarfsgerecht (Kantonaler Richtplan, Abstimmungsanweisung 4.1-4).</p>   |
| Arbeitszonenbewirtschaftung   | <p>Der kantonale Richtplan schreibt in der Abstimmungsanweisung 4.1-7 vor, das mit der Umzonung von Arbeitszonen eine effiziente und bodensparende Bebauung sichergestellt werden muss. Eine entsprechende Vorschrift wird in den Sonderbauvorschriften des Quartiergestaltungsplans ergänzt.</p> <p>Umzonungen für publikums- und arbeitsplatzintensive Nutzungen setzen ein Gebiet mit mindestens der ÖV-Güteklasse C voraus. Standorte ausserhalb dieser Gebiete sind möglich, wenn der Standort für die vorgesehene Nutzung sehr geeignet ist, keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und wenn eine entsprechende Verbesserung der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr nachgewiesen werden kann. Die heute bestehende Wohn- und Gewerbezone 3 sowie die Wohnzone 2 sind hinsichtlich der potenziellen Verkehrserzeugung vergleichbar, weshalb die Umzonung in dieser Hinsicht grundsätzlich mit dem kantonalen Richtplan vereinbar werden kann.</p> <p>Bei der Erarbeitung des kommunalen Siedlungsleitbildes (vgl. Kap. 1.1) soll die mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung neu geschaffene Situation berücksichtigt und miteinbezogen werden. Insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit der öffentlichen respektive öffentlich zugänglichen Nutzungen mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr sind durch die Gemeinde zusätzliche Massnahmen vorzusehen und voranzutreiben.</p> |
| ESP Arbeitsplatzgebiet Amsteg | <p>Die geplante Umzonung liegt innerhalb des Perimeters des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Arbeitsplatzgebiet Amsteg (Kantonaler Richtplan, Abstimmungsanweisung 4.3-6). Das Arbeitsplatzgebiet Amsteg stellt aufgrund seiner Lage eine auf das Obere Reusstal und das Urserental orientierten Entwicklungsschwerpunkt für Industrie und Gewerbe dar. Die dazu notwendigen Qualitäten werden unter Federführung der Gemeinden Silenen und Gurtellen definiert und es wird ein spezifisches Nutzungsprofil weiterentwickelt. Für den ESP Arbeitsplatzgebiet Amsteg besteht noch kein Entwicklungs- oder Nutzungskonzept.</p> <p>Mit dem Quartiergestaltungsplan Grund besteht für wesentliche Teile des ESP jedoch eine konkrete Grundlage hinsichtlich der Nutzung und Bebauung des Gebiets. Mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts für den ESP Arbeitsplatzgebiet Grund ist das spezifische Nutzungsprofil weiterzuentwickeln und räumlich zu konkretisieren. Das Entwicklungskonzept umfasst auch das Gebiet westlich der Reuss auf Gemeindegebiet von Gurtellen und wird als Grundlage für künftige Umzonungen bzw. Anpassungen der Nutzungsplanung dienen.</p>   |

## 2.5 Naturgefahren

Plangebiet  
(rot punktiert)

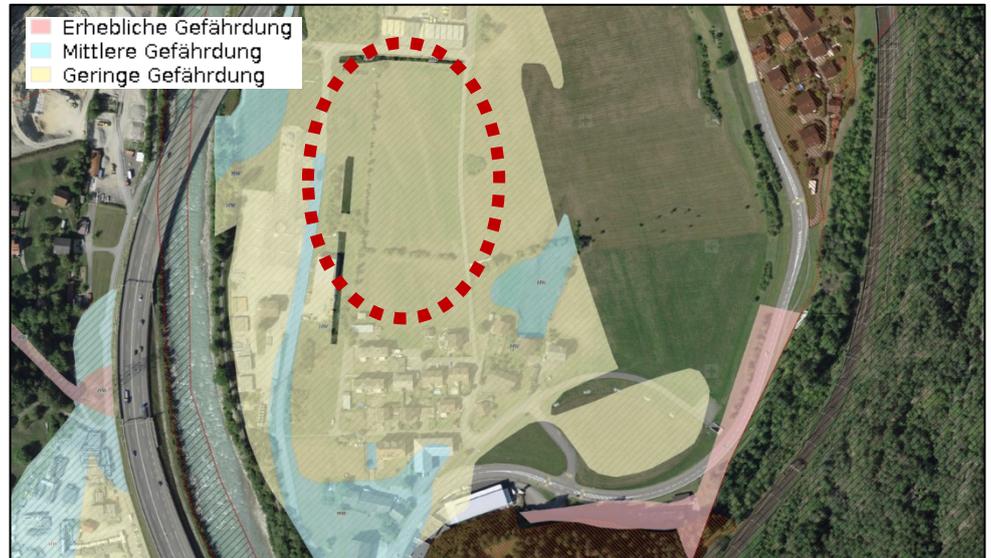


Abbildung 11: Synoptische Gefahrenkarte, Auszug geo.ur.ch, 16.06.2020

**Stand** Mit der letzten Zonenplanrevision im Jahr 2011 wurden die Gefahrenzonen auf Basis der synoptischen Gefahrenkarte festgelegt. Ein Hochwasserschutzprojekt würde die Anpassung der Gefahrenkarte und damit verbunden der Gefahrenzonen bewirken.

**Geringe Gefährdung** Das Plangebiet liegt gemäss der Gefahrenkarte grösstenteils im Bereich mit geringer (Gelb) Gefährdung. Dabei handelt es sich um Gefährdung durch stehendes Wasser bis zu einer Höhe von 0.5 m. Personen sind demnach kaum gefährdet, es ist jedoch mit geringen Schäden an Gebäuden zu rechnen.

**Mittlere Gefährdung** Ein Teil der Reussstrasse liegt im Bereich mit mittlerer (Blau) Gefährdung. Demnach sind Personen ausserhalb von Gebäuden gefährdet und es ist mit Schäden an Gebäuden zu rechnen.

**Beurteilung** In der Gefahrenzone Gelb sind gesetzlich keine Massnahmen zwingend. Jedoch ist zu prüfen, inwiefern durch einfach zu realisierende Massnahmen eine weitergehende Gefahrenminderung erreicht werden kann. So zum Beispiel durch die leichte Anhebung der Basiskote (Erdgeschossniveau) oder durch Anhebung des Niveaus von Untergeschossöffnungen.

Die Gefahrenzone Blau ist im Bereich der Reussstrasse festgelegt. Weil dort keine Bauten zu liegen kommen, sind keine Schutzmassnahmen notwendig.

## 2.6 Grundwasser- und Gewässerschutz

Plangebiet  
(rot punktiert)

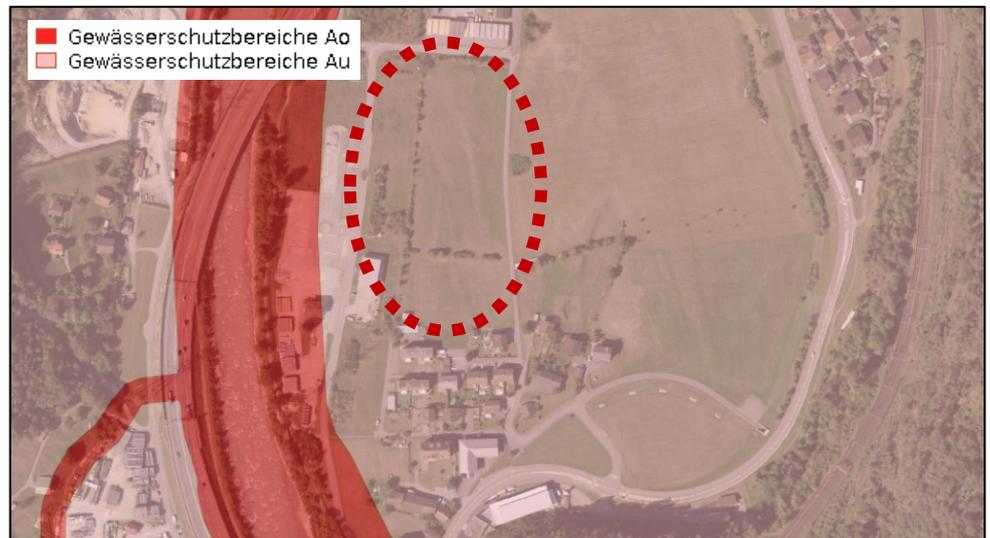


Abbildung 12: Gewässerschutzbereiche, Auszug geo.ur.ch, 29.01.2020

|  |   |
|--|---|
| Gewässerschutzbereich Au               | Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Grundwasserschutzzonen. Allerdings liegt das Gebiet Grund, Amsteg nach der vom Regierungsrat genehmigten kantonalen Gewässerschutzkarte dem Gewässerschutzbereich Au zugeteilt. Der Bereich Au umfasst nutzbare unterirdische Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randbereiche. In diesem Bereich dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.                        |
| Wärmenutzungskarten                    | Basierend auf dem aktualisierten Wärmenutzungskonzept hat der Kanton Wärmenutzungskarten mit entsprechenden Zulässigkeitsbereichen für Erdsonden- und Grundwasserwärmepumpen definiert. Gemäss diesen Karten sind im Plangebiet Erdsonden unter zusätzlichen Schutzmassnahmen, Grundwasserwärmepumpen unter allgemeinen Auflagen zulässig. Aufgrund des geologischen Untergrunds respektive fehlenden Grundwassers im Planbereich sind Grundwasserwärmepumpen praktisch ausgeschlossen. |
| Grundwasserspiegel                     | Die Grundwasserverhältnisse im Gebiet Grund in Amsteg wurden im Rahmen der damaligen QGP-Erarbeitung abgeklärt. Gemäss Erläuterungen der CSD Ingenieure liegt der Grundwasserspiegel bei erhöhtem Grundwasserstand ca. 3.5 m unter dem gewachsenen Terrain und der Grundwasserleiter weist eine hohe Durchlässigkeit auf. Bei einer Unterkellerung von Bauten muss demnach damit gerechnet werden, dass diese zumindest teilweise in das Grundwasser einbinden.                         |
| Merkblatt «Bauen im Grundwassergebiet» | Bei der Projektierung von Bauten ist das Merkblatt «Bauen im Grundwassergebiet» sowie das dazugehörige Beiblatt «Berechnung des Einflusses von Bauten im Grundwasser» der Umweltschutzdirektionen der Kantone Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Luzern und Zug vom Februar 2011 zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens respektive vor Einreichung des Bohrgesuchs muss abgeklärt werden, ob und unter welchen  |

Auflagen die Wärmenutzung bewilligungsfähig sind. Es wird eine frühzeitige Beurteilung durch eine Fachperson für Hydrogeologie empfohlen.

GEP Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Silenen liegt das Plangebiet in einer Zone mit guten Versickerungsmöglichkeiten.

## 2.7 Strassenverkehrslärm

Strassenverkehrslärm Das Gebiet Grund in Amsteg ist insbesondere den Immissionen des Strassenverkehrslärms der Autobahn A2 ausgesetzt.

Planungswert Weil ein Grossteil der Flächen im Plangebiet erst im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2011 dem Bauland zugewiesen worden ist, ist der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) einzuhalten.

Empfindlichkeitsstufen Für die vorgesehene Gewerbezone gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III. Diese liegen für Betriebsräume bei 65 dB(A) am Tag und in der Nacht. Für die Sport- und Freizeitzone gelten ebenso die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Falls in der Gewerbezone betriebsnotwendige Wohnungen realisiert werden, oder Ruheräume im Ärztezentrum vorgesehen sind, so sind die Planungswerte der ES III für Wohnräume, 60 dB(A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht, einzuhalten.

Untersuchung Die Lärmbelastung wurde eingehend geprüft. Für die Gewerbenutzung wurde die Beurteilungsperiode Tag, für allfällige betriebsnotwendige Wohnungen die Beurteilungsperiode Nacht als massgebend betrachtet. Weiter wurden für das Untersuchungsgebiet verschiedene Höhen der Isofonen über Terrain simuliert, damit die Fensteröffnungen der Geschosse modelliert werden konnten.

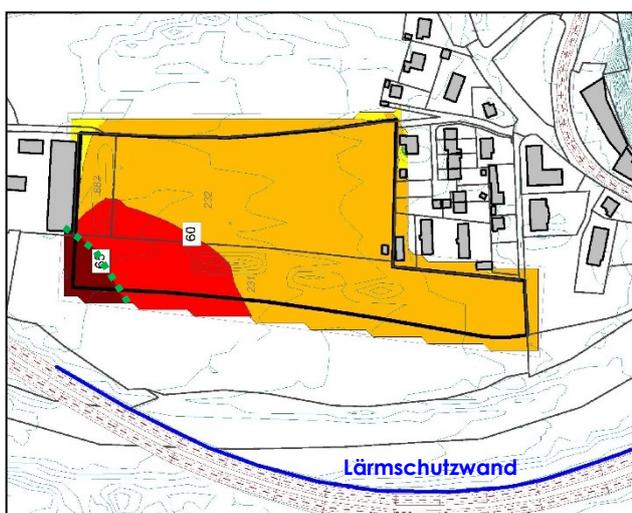


Abbildung 13: Isofonenplan Tagphase, 7.5 m über Terrain, R+K

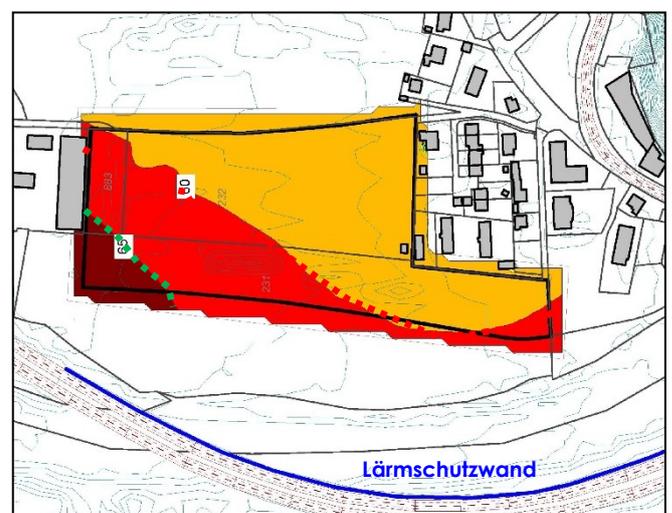


Abbildung 14: Isofonenplan Tagphase, 13.5 m über Terrain, R+K

Beurteilung  
Tagphase

Die Abbildungen verdeutlichen die Zunahme der Lärmausbreitung in den oberen Stockwerken. Dies ist auf die Höhe der Lärmschutzwand zurückzuführen. Im Bereich reussseitig der grünen Linie sind zur Einhaltung der Planungswerte für die Gewerbenutzung (65 dB(A)) Massnahmen zu treffen.

Der massgebliche Belastungsgrenzwert für die Gewerbenutzung wird nur in einem kleinen Bereich des Baufelds 1, vornehmlich im Bereich des Wildtierkorridors, überschritten. In der ersten Bautiefe des Baufelds 1 sind beispielsweise die lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Der detaillierte Nachweis muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden.

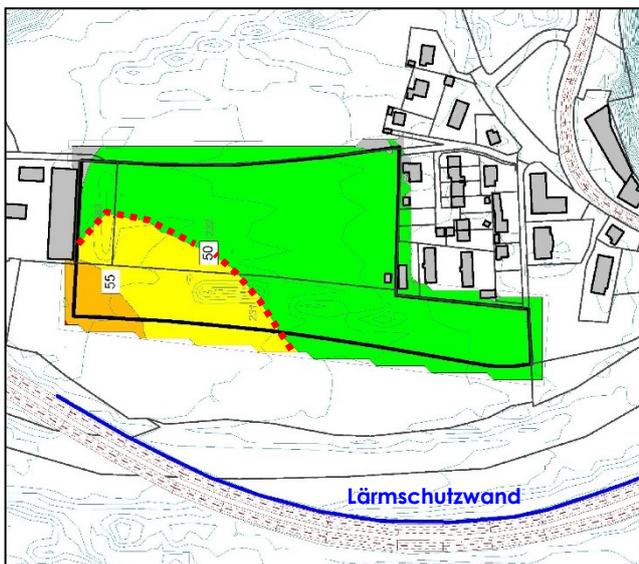


Abbildung 15: Isofonenplan Nachtphase, 7.5 m über Terrain, R+K

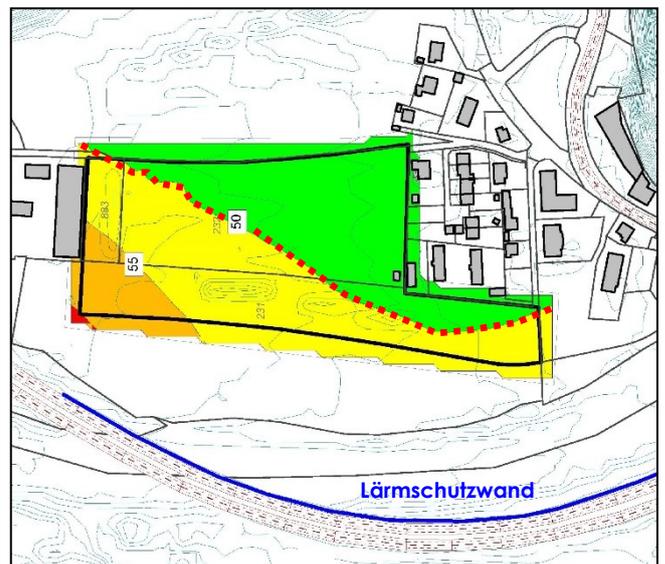


Abbildung 16: Isofonenplan Nachtphase, 13.5 m über Terrain, R+K

Beurteilung  
Nachtphase

Im Bereich reussseitig der roten Linie sind zur Einhaltung der Planungswerte für die betriebsnotwendige Wohnnutzung sowie allfällige Ruheräume im Ärztezentrum (50 dB(A)) Massnahmen zu treffen.

Im nordwestlichen Bereich des Baufelds 1 müssen Massnahmen zur Einhaltung des Planungswertes vorgesehen werden, sofern eine Wohnnutzung realisiert wird. Insbesondere wären die lärmempfindlichen Räume in den oberen Geschossen auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Der detaillierte Nachweis muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden.

Fazit

Demnach können die Planungswerte im Bereich der Planungen Grund im Amsteg sowohl für die Gewerbenutzung, die betriebsnotwendige Wohnnutzung als auch die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund grundsätzlich eingehalten werden.

## 2.8 Nicht ionisierende Strahlung

Hochspannungsfreileitung

Im Gebiet Grund verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei 380-kV-Hochspannungsfreileitungen, die sogenannten Lukmanierleitung und Gotthardleitung.

NISV

Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen ist die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV, SR. 814.710) zu berücksichtigen.

Plangebiet  
(schwarz punktiert)

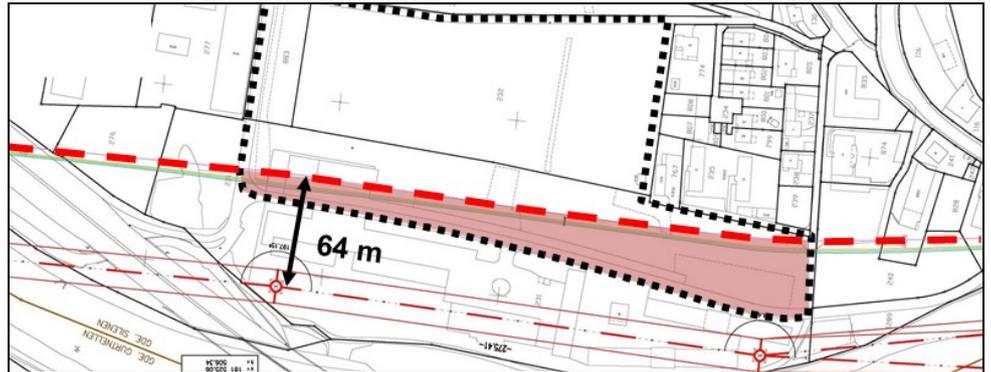


Abbildung 17: Überschreitung Anlagegrenzwert 1 Mikrottesla bis 64 m ab Freileitung, Plananschnitt Alpiq EnerTrans AG vom 03.05.2013

Untersuchung

Im Rahmen der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans wurde die Belastung durch die nicht ionisierende Strahlung geprüft. Rot markiert ist der Abstandsbereich, in welchem der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla überschritten wird. In diesem Abstandsbereich sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zugelassen. Es sind nur Bauten und Anlagen für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) zulässig.

OMEN

Nach Art. 3 Abs. 3 der NISV gelten als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN):

- a. Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten;
- b. Öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze;
- c. Diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen Nutzungen nach den Buchstaben a und b zugelassen sind.

OKA

In der Vollzugshilfe «Hochspannungsleitungen» zur NISV werden die Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) erläutert. Es handelt sich um diejenigen Orte, die für Menschen zugänglich sind und die nicht als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten. An den OKA sind nur die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Beispiele für OKA im Innern von Gebäuden:

- Autogaragen und Autoeinstellplätze;
- Treppenhäuser;
- Nichtständige Arbeitsplätze;
- Lager- und Archivräume.

Beispiele für OKA im Freien:

- Landwirtschaftsgebiet;
- Strassen und Trottoirs;
- Gärten;
- Balkone und Dachterrassen;
- Campingplätze;
- Sport- und Freizeitanlagen sowie Badeanstalten;
- Aussichtsterrassen.

Beurteilung

Im Quartiergestaltungsplan wird der Abstand zur Hochspannungsfreileitung (Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla überschritten) verbindlich festgelegt (rote Abstandslinie).

## 2.9 Störfallvorsorge

Im Gebiet Grund bestehen keine störfallrelevanten Betriebsareale nach Störfallverordnung (StfV, SR 814.012). Das Gebiet liegt auch nicht im Konsultationsbereich.

## 2.10 Kataster der belasteten Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte im Kanton Uri (KbS) bestehen im Gebiet Grund keine Standorte, welche nach der Altlastenverordnung (AltIV, SR 814.680) belastet, überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind.

### 3. Projektstudie Sporthalle Grund

#### 3.1 Konzept

**Absicht** Die Gemeinde Silenen und die Korporation Uri möchte für die Schulen sowie für die lokalen und regionalen Sportvereine zusätzliche Sportflächen zur Verfügung stellen, damit der ausgewiesene Mangel an geeigneten Turnhallenflächen behoben werden kann. Mit einem gastronomischen Angebot sollen Synergien genutzt werden. Mit dem Ärztezentrum kann eine umfassende ärztliche Nahversorgung sichergestellt werden. Westlich der Sporthalle soll eine attraktive öffentliche Grünfläche mit Baumbestand geschaffen werden.

Mit der Realisierung der Sporthalle Grund und der öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand kann ein wichtiges Zeichen für die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität des Kantons Uri gesetzt werden.

**Nutzungen** Die Gemeinde Silenen und die Korporation Uri beabsichtigen mit dem Projekt Sporthalle Grund die folgenden Nutzungen an einem Standort zusammenzufassen:

- Dreifachturnhalle mit Tribüne;
- Ärztezentrum;
- Gastronomisches Angebot;
- Oberirdische Parkierung;
- Öffentliche Grünfläche mit Baumbestand;
- Öffentliche Toilettenanlage.

#### 3.2 Projektstudie

Gemäss der Projektstudie vom 11. Mai 2020 (vgl. Anhang A) soll ein Gebäude mit einem flachen Satteldach (beige), ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach (blau) sowie einem eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse (grau) realisiert werden.

Die Erschliessung erfolgt über die Reussstrasse. Eine Verbindungsstrasse zur Grundstrasse ermöglicht eine flexiblere Erschliessung der Gewerbenutzung und gleichzeitig eine durchgehende Langsamverkehrsverbindung (Rad- und Fussverkehr). Die oberirdische Parkierung ist zwischen Sporthalle Grund und der öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand projektiert.



Abbildung 18: Visualisierung Projektstudie Sporthalle Grund vom 11. Mai 2020, Gebau AG



Abbildung 19: Südfassade Projektstudie Sporthalle Grund vom 11. Mai 2020, Gebau AG

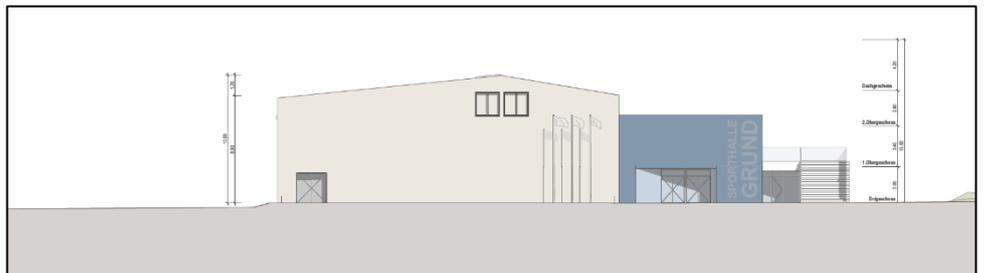


Abbildung 20: Westfassade Projektstudie Sporthalle Grund vom 11. Mai 2020, Gebau AG

## 4. Teilnutzungsplanung Grund, Amsteg

### 4.1 Rechtskräftige Zonierung

Der rechtskräftige Zonenplan datiert auf den 29. November 2011. Innerhalb des QGP Grund, Amsteg ist der Grossteil der Flächen der Wohn- und Gewerbezone 3 zugewiesen, die übrigen Flächen liegen in der Wohnzone 2.

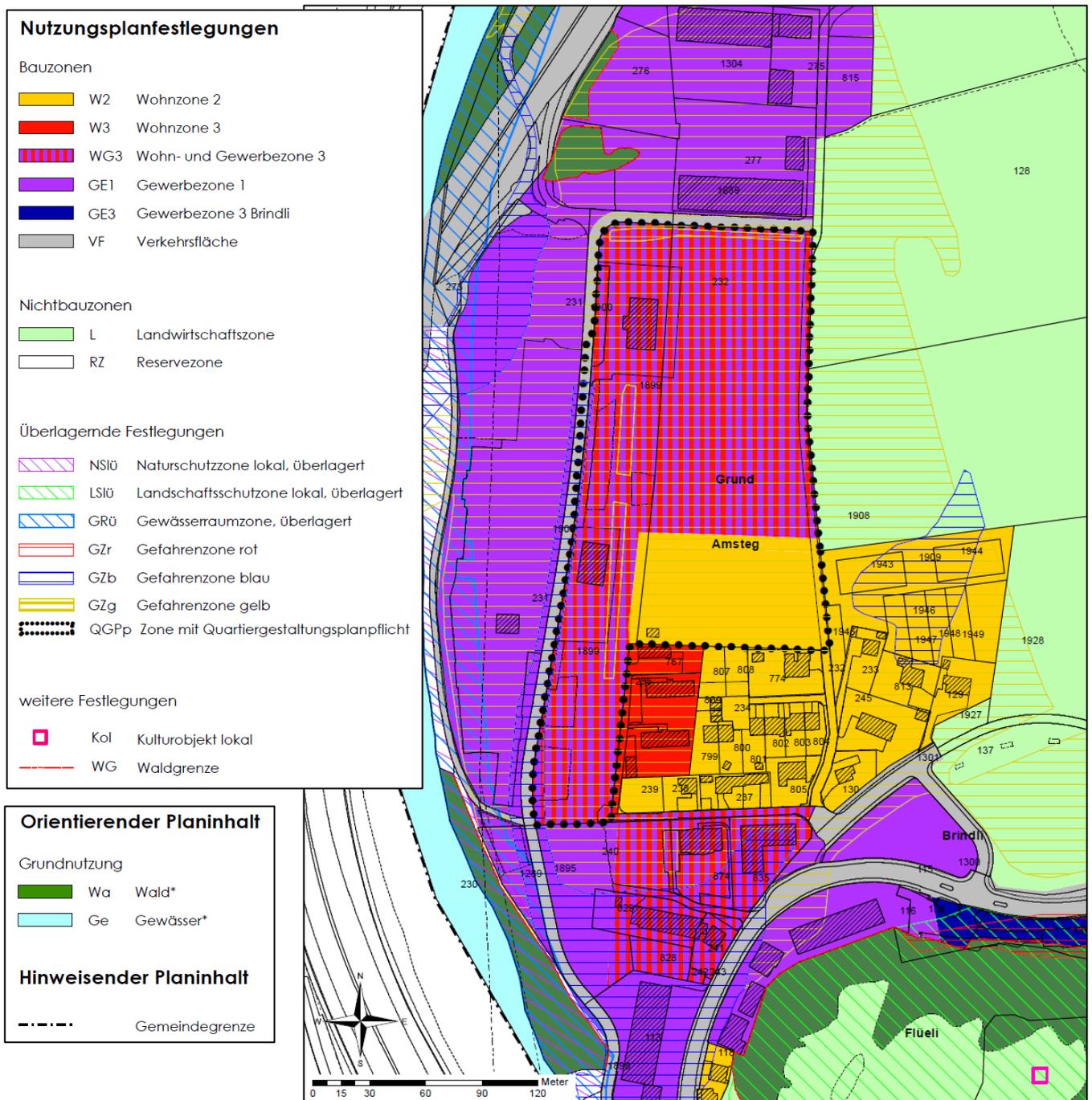


Abbildung 21: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, Gemeinde Silenen

## 4.2 Änderung

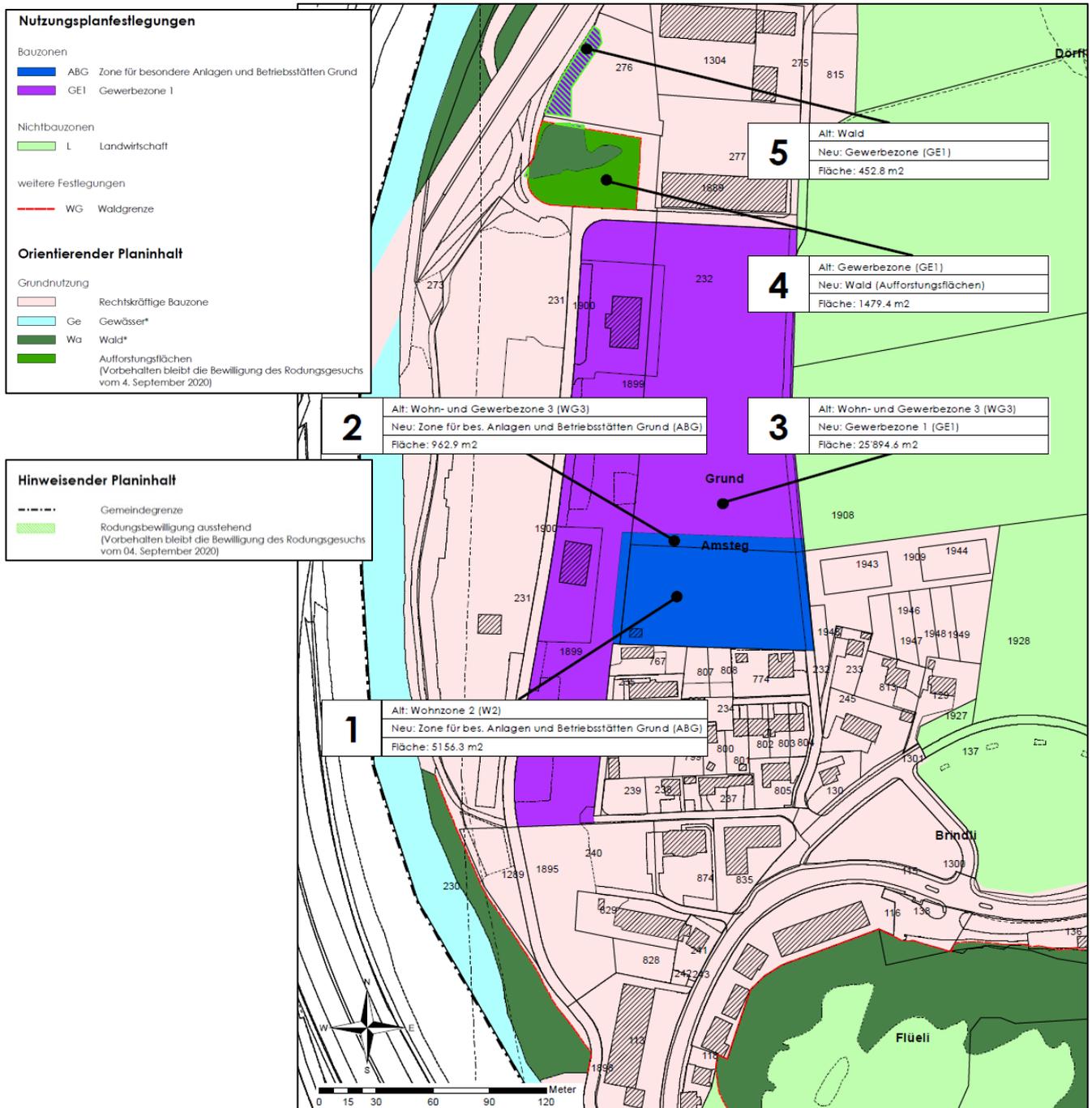


Abbildung 22: Änderungen Zonenplan, Gemeinde Silenen

Zone für besondere  
Anlagen und  
Betriebsstätten Grund

Die bestehende Wohnzone 2 (W2) und kleine Teile der bestehenden Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) sind für die Erstellung, Erschliessung und Parkierung der Sporthalle Grund und der Begnugszone vorgesehen, weshalb diese der neuen Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund (ABG) zugeordnet werden. Die Abgrenzung ist auf die Projektstudie abgestimmt.

Im neuen Art. 17a BZO wird festgelegt, dass die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund den Sport- und Freizeitbedürfnissen sowie der ärztlichen Versorgung dient und Restaurationsbetriebe zulässig sind. Die Nutzungsverteilung und Grundmasse sind im Quartiergestaltungsplan Grund in Amsteg aufzuzeigen.

Gewerbezone 1

Im Grossteil des Perimeters sind gemäss rechtskräftigem QGP bereits Gewerbenutzungen vorgesehen. Das Baufeld 2 war gemäss Art. 7 Abs. 2 Sonderbauvorschriften (SBV) für Hochbauten Wohnen oder Gewerbe vorgesehen. Zwingend muss das Baufeld 2 gemäss SBV dieselbe Nutzung enthalten. Weil mit dem projektierten Gebäude der Epinex (vgl. Kap. 5.5) das Baufeld 2 mit einer Gewerbenutzung beansprucht wird, muss das ganze Baufeld für die Gewerbenutzung vorgesehen werden. Zudem besteht eine deutlich grössere Nachfrage für gewerbliche Nutzungen als für die Wohnnutzung.

Der restliche Bereich wird deshalb von der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) in die Gewerbezone 1 (G1) umgezont.

Wald

Die Leitstrukturen wurden beim Bau der NEAT als Ersatzmassnahmen erstellt und im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens rechtskräftig verfügt. Mit der vorliegenden Änderung des QGP (vgl. Kap. 5) werden diese Leitstrukturen direkt tangiert. Als Kompensation ist unter anderem eine Aufwertung des primären Wildtierkorridors mit einer Aufforstung von Waldflächen nördlich des Quartiergestaltungsplanperimeters geplant.

In Koordination mit dem Rodungsgesuch vom 4. September 2020 werden auf den Grundstücken 231 und 276 Waldflächen im Umfang von 453 m<sup>2</sup> gerodet und in die Gewerbezone 1 (G1) eingezont. Im Gegenzug werden auf dem Grundstück 231 Ersatzaufforstungen im Umfang von 1'479 m<sup>2</sup> vorgenommen. Dazu wird die Gewerbezone 1 (G1) in Wald ausgezont. Entlang der neuen Waldflächen werden die statischen Waldgrenzen festgelegt. Für weitere Erläuterungen wird auf das Rodungsgesuch vom 4. September 2020 verwiesen.

Mehrwertabgabepflicht

Auf erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, werden gemäss Art. 45d PBG eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erhoben.

Durch die Umzonung von einer Wohn- und Gewerbezone (WG3) zu einer reinen Gewerbezone (GE1), die Umzonung von einer Wohnzone (W2) in eine Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund und die Ein- respektive Auszonungen im Rahmen der Rodung und Wiederaufforstung entsteht

für die Grundeigentümerschaften kein Mehrwert. Deshalb wird vorliegend auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet.

### 4.3 Zonierung mit Änderung

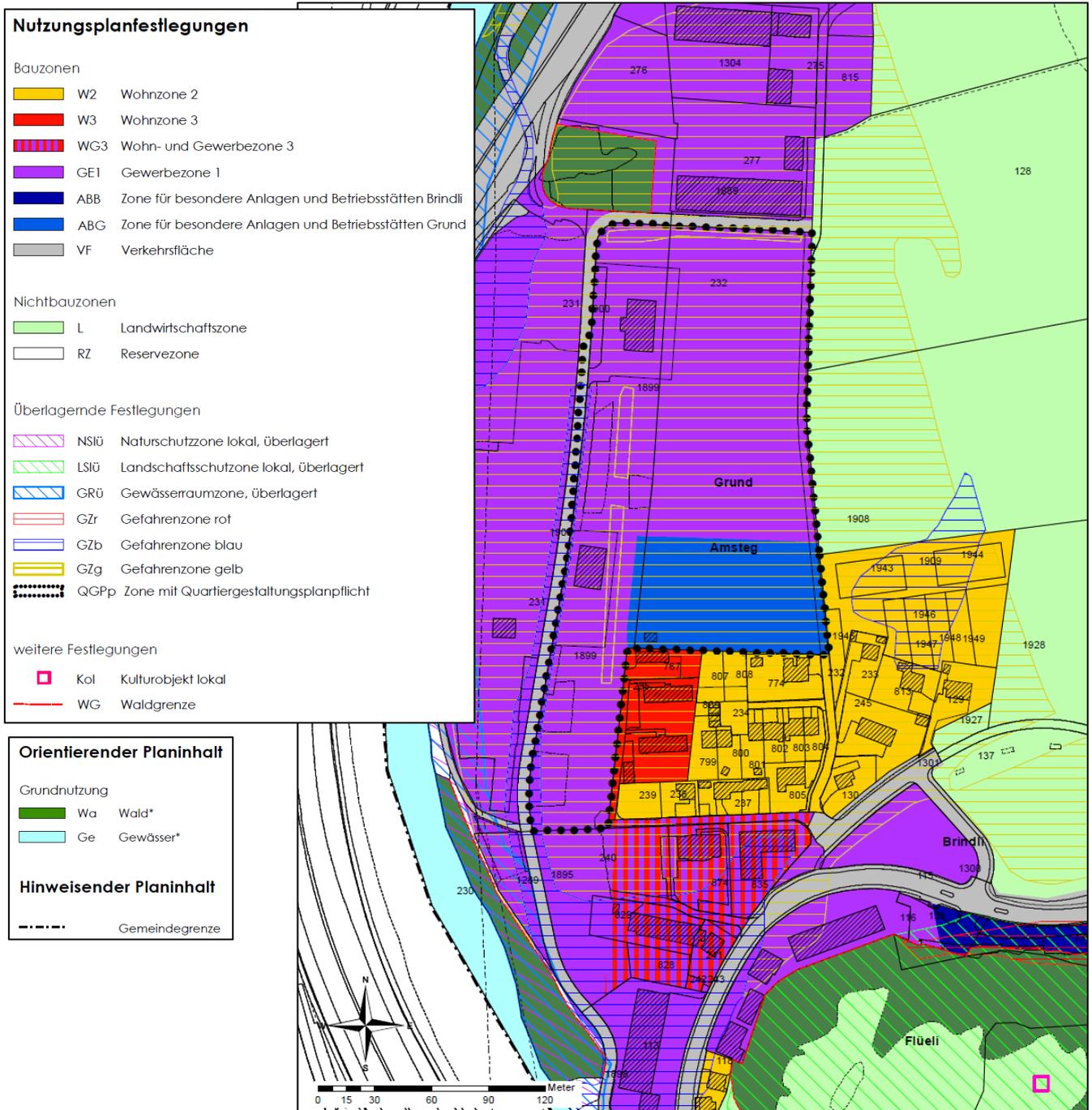


Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen, Gemeinde Silenen

## 4.4 Änderung Bau- und Zonenordnung (BZO)

Darstellung im Bericht

Bestimmungen der BZO sind *kursiv* dargestellt. Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen BZO sind **rot** hervorgehoben.

Änderungsinhalt

Weil für den beabsichtigten Nutzungsmix keine der Zonenarten gemäss Art. 21 Abs. 1 PBG geeignet ist, wird gemäss Art. 21 Abs. 4 PBG eine weitere Zone festgelegt. In der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung wird im 2. Abschnitt «Bauzonen» der neue Artikel 17a «Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund (ABG)» ergänzt. Mit dem neuen Art. 17a können die Ziele gemäss Kap. 1.2 planungsrechtlich sichergestellt werden.

Weiter wird die neue Zone ABG wie auch die bislang nicht aufgeführte und in Art. 17 BZO beschriebene «Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli» in Art. 8 BZO aufgenommen. Die Abkürzung für die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli wird gemäss der Systematik des Geodatenmodells Nutzungsplanung von GE3 in ABB geändert.

Weiter wird die Abkürzung für die Gewerbezone (GE) gemäss Art. 21 Abs. 1 PBG korrigiert.

Art. 8

Als Bauzone gelten:

- a) Kernzonen (K)
- b) Wohnzonen (W)
- c) Wohn- und Gewerbezone (WG)
- d) Gewerbezone (G~~ZE~~)
- e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
- f) Weilerzonen (WZ)
- g) Verkehrsflächen (VF)
- h) **Weitere Zonen**
  - Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli (ABB)
  - Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund (ABG)

Art. 17a

- <sup>1</sup> Die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund (ABG) dient den Sport- und Freizeitbedürfnissen sowie der ärztlichen Versorgung. Restaurationsbetriebe sind zulässig.
- <sup>2</sup> Die Nutzungsverteilung und Grundmasse sind im Quartiergestaltungsplan Grund in Amsteg aufzuzeigen.

Änderung Anhang 1 «Grundmasse» Entsprechend den Änderungen wird der Anhang 1 «Grundmasse» um die Weitere Zone Grund ergänzt. Die Grundmasse orientieren sich dabei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE).

| Zone  | GE3 ABB | ABG   |
|---|---------|-------|
| Ort   | Brindli | Grund |
| Anzahl Vollgeschosse                              | -       | -     |
| Kleiner Grenzabstand (m)                          | -       | -     |
| Grosser Grenzabstand (m) <sup>1)</sup>            | -       | -     |
| Anwendung Mehrlängenzuschlag ab                   | Nein    | Nein  |
| Max. Mehrlängenzuschlag (m)                       | -       | -     |
| Maximale Gebäudelänge                             | -       | -     |
| Max. Fassadenhöhe traufseitig (m)                 | -       | -     |
| Mindestausnützung des mögl. Bauvolumens           | 50 %    |       |
| Mindestausnützungsziffer/Mindest-Vollgeschosszahl | -       | -     |
| Maximale Ausnützungsziffer                        | -       | -     |
| Gewerbebonus*                                     | -       | -     |
| Empfindlichkeitsstufe                             | III     | III   |

<sup>1)</sup> Der grosse Grenzabstand wird auf der längeren, am stärksten gegen Süden orientierten Gebäudeseite und der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten gemessen.

\* Für gewerbliche/dienstleistungsmässige Nutzung kann ein «Gewerbebonus» beansprucht werden.

## 4.5 Flächenbilanz

Zusammenfassung Im Zusammenhang mit der Teilnutzungsplanung Grund in Amsteg werden die Zonenflächen wie folgt geändert:

- Es werden 5'156 m<sup>2</sup> von der W2 in die ABG umgezont;
- Es werden 963 m<sup>2</sup> von der WG3 in die ABG umgezont;
- Die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Grund entspricht demnach rund 6'119 m<sup>2</sup>;
- Es werden 25'895 m<sup>2</sup> von der WG3 in die GE1 umgezont;
- Es werden 1'479 m<sup>2</sup> von der GE1 in Wald ausgezont und aufgeforstet;
- Es werden 453 m<sup>2</sup> Wald gerodet und in GE1 eingezont.
- Die Waldfläche wird demnach um rund 1'026 m<sup>2</sup> vergrössert.

## 4.6 Bauzonenauslastung

### Reduktion Kapazität

Mit der Reduktion der Wohnzone 2 (W2) sowie der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) wird die Kapazität der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan um rund 140 Personen (Bewohner und Beschäftigte) verringert.

|  | Wohnzonen                 | Mischzonen                | Zentrumszonen             |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reduktion Bauzonenflächen bebaut (ha)                        | 0                         | 0                         | 0                         |
| Reduktion Bauzonenflächen unbebaut (ha)                      | 0.52                      | 2.69                      | 0                         |
| <u>Massgebende</u> Bauzonenflächenbeanspruchung <sup>1</sup> | 203 m <sup>2</sup> /Pers. | 236 m <sup>2</sup> /Pers. | 181 m <sup>2</sup> /Pers. |
| <b>Total Reduktion Kapazität</b>                             | <b>25 Pers.</b>           | <b>114 Pers.</b>          | <b>0 Pers.</b>            |

### Auswirkungen Bauzonenauslastung

Mit der Reduktion von rund 140 E+B wird die Kapazität der unbebauten Bauzonenflächen von ca. 510 auf ca. 370 Personen verringert. Dadurch steigt die Bauzonenauslastung von 79 % auf 85 %.

|  | Wohn-, Misch- und Zentrumszonen |
|--|---------------------------------|
| Total E+B in 15 Jahren                   | 1'669 Pers.                     |
| Total Kapazität WMZ                      | 1'969 Pers.                     |
| <b>Erwartete Auslastung in 15 Jahren</b> | <b>ca. 85 %</b>                 |

### Rückzonungskonzept

Mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung wird die Bauzonenauslastung demnach massgeblich verbessert. Diese Veränderungen sind zwingend im laufenden Siedlungsleitbild respektive Rückzonungskonzept zu berücksichtigen.

Um die Vorgaben des kantonalen Richtplans einzuhalten – eine Bauzonenauslastung von mindestens 90 % in 15 Jahren beziehungsweise eine Reduktion der unbebauten WMZ-Zonen um 50 % – sind demnach noch weitergehende Reduktionen im Umfang von circa mindestens 2.3 ha erforderlich.

<sup>1</sup> Gemäss der Berechnungshilfe Bauzonenauslastung des Kantons Uri, Stand Dezember 2018

## 5. Änderung Quartiergestaltungsplanung

### 5.1 Grundsatz und gesetzliche Grundlage

Gestützt auf Art. 52 PBG und Art. 30 BZO der Einwohnergemeinde Silenen wird der Quartiergestaltungsplan Grund in Amsteg (Regierungsratsbeschluss vom 10. Mai 2016) geändert.

Planungs- und  
Baugesetz (PBG)

3. Unterabschnitt: Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne

#### **Art. 52 Begriff und Inhalt**

<sup>1</sup> (...)

<sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine besonders gute Gesamtüberbauung, namentlich in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht. Zusätzlich zu den Elementen des Quartierplans regelt er:

- a) die Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Mass ihrer Nutzung;
- b) die Grenz- und Gebäudeabstände;
- c) die Grünflächen und Spielplätze.

<sup>3</sup> Sofern das sinnvoll und wirtschaftlich zumutbar ist, kann der Gemeinderat den Quartierplan oder den Quartiergestaltungsplan mit der Auflage verbinden, dass gemeinsame Anlagen erstellt werden, namentlich Parkierungsanlagen, Zivilschutzräume, Empfangsanlagen für Radio und Fernsehen, Heizanlagen oder ein gemeinsamer Anschluss an eine Fernheizanlage.

<sup>4</sup> Der Quartierplan und der Quartiergestaltungsplan bestehen mindestens aus einem Plan und Sonderbauvorschriften.

Bau- und  
Zonenordnung (BZO)

#### **Art. 30 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht gelten zusammenhängende Teilgebiete, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder der Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (wie Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).

<sup>2</sup> Als in solchen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan erstellt werden.

### 5.2 Plangebiet

Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin der Grundstücke KTN 232 und 1899 ist die Korporation Uri.

Baurechte

Innerhalb des Grundstücks KTN 1899 bestehen zwei Baurechte:

- Grundstück Nr. 1941 Kosch Immo (1/3), Epinex AG (2/3);
- Grundstück Nr. 1935 Baugruppe Bristen GmbH.

Flächenverteilung

| Grundstücksnummer | Eigentümerin    | Flächen                     | Anteil       |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| 232               | Korporation Uri | 19'420 m <sup>2</sup>       | 59 %         |
| 1899              | Korporation Uri | 13'482 m <sup>2</sup>       | 41 %         |
| <b>Total</b>      |                 | <b>32'902 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

### 5.3 Übersicht Änderungen



Abbildung 24: Rechtskräftiger Quartiergestaltungsplan, Gemeinde Silenen



Abbildung 25: Quartiergestaltungsplan mit Änderungen, Gemeinde Silenen

Die folgenden, wesentlichen Inhalte des QGP werden geändert:

- Verlegung des südlichen Grünraumkorridors an die südliche Perimetergrenze;
- Die Situation Grünplanung, Mst. 1:1'000 wird grundeigentümer- respektive bauträgerverbindlich festgelegt (vgl. Kap. 6);
- Zusammenlegung Baufelder 1 und 2 (Gewerbenutzung);
- Verkleinerung und Nutzungsänderung des Baufelds 2 (alt 3): Hochbauten Sport, Freizeit und ärztliche Versorgung;
- Verschieben und Nutzungsänderung des Baufelds 3 (alt 4): Sport und Freizeit;
- Vergrößerung des Baufelds 4 (alt 5) in Richtung Osten;
- Streichung des naturnahen Spiel- und Erholungsbereichs (weil keine Wohnnutzungen mehr);
- Stattdessen neues Baufeld 5: Hochbauten Gewerbe, Orte für kurzfristigen Aufenthalt;
- Neue Verkehrsführung mit Verbindungsstrasse zwischen Reuss- und Grundstrasse im südlichen Bereich des Baufelds 1;
- Planungsrechtliche Sicherung der Werkzufahrt Nationalstrasse N02.

## 5.4 Begründung der Änderungen

Aufgrund der in Kapitel 1.2 geschilderten Ziele ergibt sich die Anpassung der Dimension und erlaubten Nutzung der Baufelder 2 (alt 3) und 3 (alt 4). Dadurch kann das Baufeld 4 (alt 5) in Richtung Osten vergrössert werden. Die mit der Verlegung des südlichen Grünraumkorridors gewonnene Fläche wird dem Baufeld 1 zugeschlagen.

Weil im Gebiet des QGP keine Wohnungen realisiert werden, wird der naturnaher Spiel- und Erholungsbereich gestrichen. Die dadurch freigespielte Fläche wird stattdessen für extensiv genutzte Grünflächen und ein neues Baufeld 5 mit Nutzungsbeschränkung OKA (vgl. Kap. 2.8) vorgesehen.

Generell werden die Grünflächen und Korridore neu mit der Situation Grünplanung geregelt. Diese bezieht zudem die Flächen von Grundstück 231 nördlich und westlich des QGPs mit ein. Mit der gesamthafter Betrachtung kann der ökologische Wert verbessert werden. Mit der Verlegung des Grünraumkorridors wird ein grosszügiger Abstandsbereich zu dem bestehenden Wohngebiet im Süden geschaffen.

Mit der neuen Verbindungsstrasse zwischen Reuss- und Grundstrasse werden die Baufelder 2 (alt 3) und 3 (alt 4) zweckmässig erschlossen. Die Durchfahrtsperre auf der Grundstrasse in Richtung südlicher Perimetergrenze bleibt bestehen. Dadurch erfolgen die Zufahrten für die Wohngebiete über die Grundstrasse und für die Gewerbegebiete über die Reussstrasse.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Werkzufahrt zur Nationalstrasse N02 kann der Bestand, der Betrieb und eine allfällige Erneuerung gewährleistet werden.

In den Sonderbauvorschriften werden Vorgaben zur Entwässerung ergänzt. In erster Priorität ist eine Versickerung vor Ort anzustreben. Die Entwässerungselemente sollen in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Um eine Verunreinigung des Dachwasser zu verhindern, soll bei der Dachkonstruktion auf Kupfer, Zink, Zinn und Blei verzichtet werden.

## 5.5 Änderung Bebauungsnachweis



Abbildung 26: Bestehender Bebauungsnachweis Höchstanteil Gewerbe, Gemeinde Silenen



Abbildung 27: Bebauungsnachweis Neu, Gemeinde Silenen

Für die Überprüfung einer möglichen Bebauung des Quartiergestaltungsplangebiets und den Nachweis der Zweckmässigkeit zu erbringen, sind dann-zumal zwei Bebauungsnachweise erstellt worden, einer mit Höchstanteil Gewerbe (vgl. Abb. 26) und einer mit Höchstanteil Wohnen.

In der Zwischenzeit wurden im Baufeld 1 und 4 (alt 5) je ein Gewerbebau erstellt, weitere Gewerbebauten im Baufeld 1 und 4 (alt 5) befinden sich im Baugesuchsverfahren. Weiter bestehen für die Baufelder 2 (alt 3) und 3 (alt 4) Bauabsichten inklusive Verbindungsstrasse gemäss Projektstudie (vgl. Kap. 3). Diese werden im Bebauungsnachweis entsprechend abgebildet. Für die übrigen Baufelder werden im Bebauungsnachweis Gewerbebauten geplant.

## 5.6 Abweichungen und Vorteile gegenüber der Regelbauweise

|                   |  |
|-------------------|--|
| Abweichungen      | Der Quartiergestaltungsplan weicht <u>nicht</u> von der Regelbauweise ab.  |
| Vorteile          | <p>Der Quartiergestaltungsplan weist die folgenden Vorteile gegenüber der Regelbauweise auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtheitliche Betrachtung aller Lebensräume;</li> <li>• Zweckmässige und nutzungsgetrennte Erschliessung;</li> <li>• Sicherung der medizinischen Nahversorgung;</li> <li>• Standortaufwertung durch eine attraktive öffentliche Grünfläche;</li> <li>• Sicherung von Wildtierkorridor, Vernetzungskorridor und extensiv genutzten Grünflächen;</li> <li>• Sicherung respektive Vergrösserung Abstandsbereich zu bestehendem Wohngebiet;</li> <li>• Sicherung und Ausbau des öffentlichen Fusswegnetzes;</li> <li>• Weitergehende Regelung der Entwässerung;</li> <li>• Sicherung Werkzufahrt Nationalstrasse N02.</li> </ul> |
| Gegenüberstellung | Die Gegenüberstellung der Abweichungen und Vorteile zeigt, dass der Quartiergestaltungsplan Grund in Amsteg viele Vorteile gegenüber der Regelbauweise aufweist, ohne dass Abweichungen in Anspruch genommen werden.   |

## 6. Grünplanung

### 6.1 Ausgangslage

**Ausgangslage** Innerhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters befinden sich verschiedene ökologisch wertvolle Grünflächen - zum Beispiel extensiv genutzte Magerwiesen - und Strukturen wie Hecken, Feldgehölze, Lesesteinhaufen. Diese wurden beim Bau der NEAT als Ersatzmassnahmen erstellt und im Rahmen der entsprechend Plangenehmigungsvereinbarung rechtskräftig verfügt. Sie müssen also zwingend erhalten bleiben und sachgerecht bewirtschaftet werden. Mit der Änderung des QGP werden diese Grünflächen und Strukturen jedoch direkt tangiert, weshalb die beeinträchtigten Flächen und Strukturen qualitativ und quantitativ ersetzt werden müssen.

**Pflicht zu Ersatzmassnahmen** Innerhalb des rechtskräftigen QGP finden sich heute insgesamt drei Grünkorridore als Vernetzungsachsen von Ost nach West. Der mittlere Korridor wird zugunsten der neuen Verbindungsstrasse in seinem Wert erheblich geschwächt. Als Ersatzmassnahme für diese Minderung der ökologischen Qualität sind gestützt auf die Naturschutzgesetzgebung angemessene Ersatzmassnahmen zu leisten.

### 6.2 Bilanzierung Naturwerte

**Methodik** Verglichen werden die beiden folgenden Pläne:

- Plan LBP Massnahmen, ATG, 21.10.2013 (im folgenden LBP ATG genannt), als Ausgangslage (vgl. Anhang B);
- Situation Grünplanung (Richtprojekt auf der Grundlage des Bebauungsnachweises), 19.11.2020.

Die Heckenlängen wurden miteinander verglichen und überall eine Annahme von 3 Meter Breite getroffen. Für einen Einzelbaum wurde eine Annahme von 10 m<sup>2</sup> naturnaher Fläche getroffen. Die Flächen unter den Bäumen (Unternutzung) wurde separat ausgewiesen.

Auf Basis der Bilanzierung erfolgte eine Bewertung und eine Interpretation der Bilanz.

**Flächenbilanz**

| Attribut  | LBP ATG                     | Situation Grünplanung innerhalb QGP-Perimeter |
|---|-----------------------------|---|
| Blumenwiesen  | 12'090 m <sup>2</sup>       | 8'120 m <sup>2</sup>                          |
| Heckenlänge x Breite von 3 m                                | 1'458 m <sup>2</sup>        | 750 m <sup>2</sup>                            |
| Feldgehölze   | 550 m <sup>2</sup>          | -   |
| Einzelbäume (1 EZB = 10 m <sup>2</sup> , ohne Unternutzung) | 10 m <sup>2</sup>           | 530 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Quantitatives Total (nicht abschliessend)</b>            | <b>14'108 m<sup>2</sup></b> | <b>9'400 m<sup>2</sup></b>                    |

|   |  |
|---|--|
| Bemerkungen                             | Bei den Blumenwiesen ist in der Ausgangslage eine zusammenhängende extensiv genutzte Wiese ausgeschieden. Dagegen sieht das Richtprojekt Blumenwiesen in mehreren kleinflächigen Wiesen und Rabatten vor. Nur in der Ausgangslage finden sich Feldgehölze.   |
| Interpretation                          | Die folgenden Aspekte sind zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eine Bilanzierung ist schwierig, da eine naturnahe Fläche anders zu bewerten ist, wenn sie im dicht gebauten Gebiet oder im unbebauten Zustand vorkommt.</li><li>• Weitere Grünflächen um die Gebäude sind gemäss den Sonderbauvorschriften naturnah auszugestalten. Diese Flächen können erst nach Vorliegen der Bauprojekte in die Bilanz eingebunden werden.</li></ul>   |
| Fazit Flächenbilanz                     | Der Vergleich zeigt, dass die naturnahen Grünflächen der Situation Grünplanung innerhalb des QGP-Perimeters rein flächenmässig kleiner sind (vgl. Anhang C).   |
| Relation zur heutigen Ausgangssituation | Der Flächenvergleich verändert sich, wenn anstelle LBP ATG die heutige Ausgangssituation herangezogen wird. Die Ausdehnung der Blumenwiese ist gemäss der heutigen Situation aufgrund der bereits überbauten Flächen rund 2'800 m <sup>2</sup> kleiner.  |
| Fazit                                   | <p>Innerhalb des QGP-Perimeters ist eine negative Bilanz zu vermuten. Dies ist nicht auf fehlende Grünstrukturen zurückzuführen, sondern allgemein auf die dichte Bebauung mit Gewerbebauten.</p> <p>Im Gegenzug werden in der Situation Grünplanung ausserhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters weitere Ersatzmassnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 6.3). Weiter wird der Bereich des überregionalen Wildtierkorridors mit einer zweiten Hecke aufgewertet und in den Sonderbauvorschriften Massnahmen zu Gunsten weiterer naturnaher Lebensräume definiert. Deshalb kann in Bezug auf die Lebensräume allgemein eine ausgeglichene Bilanz erreicht werden.</p> <p>Der südliche Korridor dient Kleinraubtieren. Ob auch grössere Säugetiere den Korridor nutzen können, bedarf weiterer Abklärungen. Durch die Vorgabe, dass alle Grünflächen naturnah zu gestalten sind, dienen diese sowohl als Lebensraum wie auch zur Verbreitung von Kleinlebewesen.</p> |

### 6.3 Situation Grünplanung und Ersatzmassnahmen



Abbildung 28: Situation Grünplanung, Gemeinde Silenen

#### Legende Situation

##### Information / AV-Daten (ausserhalb Perimeter)

|   |   |
|---|---|
| — | Parzellengrenzen  |
| ■ | Gebäude   |
| ■ | Mauer   |
| ■ | Strasse / Weg / befestigte Fläche                       |
| ■ | Sickersteine  |
| □ | Unterführung  |
| ⊠ | Mast / Hochspannungsfreileitung                         |
| ■ | Gartenanlage  |
| ■ | Wiese / humusierte Fläche                               |
| ■ | Wald / bestockte Fläche                                 |
| ○ | Einzelbaum / Gehölz<br>(digitalisiert ab Luftbild 2019) |
| ■ | Fliessgewässer  |

##### Quartiergestaltungsplan

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| — | Perimeter Quartiergestaltungsplan |
| ■ | Wildtierkorridor                  |

##### Richtprojekt

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| ■ | Blumenwiese                         |
| ■ | Krautschicht                        |
| ■ | Vergrösserung / Aufwertung Wald     |
| ■ | Wildhecke                           |
| ○ | Einzelbaum, kleinkronig             |
| ○ | Einzelbaum, grosskronig             |
| ■ | Erschliessung                       |
| ■ | befestigte Plätze                   |
| ■ | Fussweg<br>(wassergebundener Belag) |

Für die bezeichneten Gebiete A bis J sind Vorgaben zur landschaftlichen Ausstattung sowie Bepflanzung definiert und über den QGP grundeigentümer- respektive bauträgerverbindlich gesichert.

## Ersatzmassnahmen

Die folgenden Ersatzmassnahmen werden mit der Situation Grünplanung verbindlich gesichert:

- A.** Der Bereich des Wildtierkorridors von nationaler Bedeutung wird innerhalb des QGP-Gebietes mit einer zweiten Hecke aufgewertet (A1). Westlich davon wird eine doppelreihige Hecke mit angrenzendem Krautsaum mit naturnahen Strukturen angelegt (A2). Zudem wird der Zaun in Richtung Süden verschoben werden, und eine neue Hecke sowie kleinkronige Einzelbäume erstellt (A3).
- B.** Im Bereich nördlich des QGP-Gebietes erfolgt eine Aufforstung von ca. 1'500 m<sup>2</sup>. Es werden ein gestufter Waldrand, eine Krautschicht von 3 Metern sowie Kleinstrukturen für Kleinlebewesen erstellt.
- C.** Westlich der Grundstrasse West wird eine Blumenwiese mit Hecken realisiert.
- D.** Östlich der Grundstrasse West wird der Strassenraum mit neuen Bäumen räumlich gefasst. Unter den Bäumen wird eine Blumenwiese vorgesehen.
- E.** Auch entlang der Grundstrasse Ost wird der Strassenraum mit Einzelbäumen auf einer Blumenwiese gefasst.
- F.** Der südliche Korridor wird mit einer Wildhecke mit Krautschicht, einem chaussierten Fussweg und einer Blumenwiese mit Einzelsträuchern realisiert. Zu den südlich liegenden Nachbarsparzellen (Wohngebiet) wird ein Mindestabstand von 1.0 m festgelegt.
- G.** In Nord-Süd-Richtung entlang des bestehenden Wohngebiets wird die Blumenwiese mit Gehölzen erhalten und eine neue Wildhecke mit Krautschicht erstellt. Zu den Nachbarsparzellen (Wohngebiet) wird ein Mindestabstand von 1.0 m festgelegt.
- H.** Im mittleren Korridor entlang der neuen Verbindungsstrasse ist eine Blumenwiese mit Einzelbäumen vorgesehen.
- I.** Der Landschaftsraum östlich des QGP-Perimeters in Richtung Silenen-Dörfli soll als Landschaftsschutzgebiet von kommunaler Bedeutung ausgedehnt werden.
- J.** Westlich der neuen Sporthalle wird eine grosszügige, attraktive öffentliche Grünfläche mit Baumbestand, welche von zwei modellierten Hügeln eingerahmt wird, realisiert.

Der Unterhalt ist zu gewährleisten. Die Umgebungsflächen der Baufelder 1 bis 5 gemäss QGP sind naturnah zu gestalten.

## 7. Information und Mitwirkung

### 7.1 Teilnutzungsplanung

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Öffentliche Auflage          | Gemäss Art. 43 Abs. 1 PBG wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen vom 4. September 2020 bis 5. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde, auf der Gemeindewebsite und auch im kantonalen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. |
| Einsprachen                  | Während der Frist ging eine vorsorgliche Einsprache ein. Diese konnte an einer Besprechung zwischen den Einsprechenden und der Gemeinde gütlich erledigt werden.   |
| Anpassungen                  | Die Erledigung der Einsprache hat keine Auswirkungen auf die Teilnutzungsplanung.  |
| Mitwirkung                   | Parallel zu der öffentlichen Auflage vom 4. September 2020 bis 5. Oktober 2020 konnte die Bevölkerung gemäss Art. 43 Abs. 5 PBG dem Gemeinderat begründete, schriftliche Stellungnahmen einreichen.  |
| Begehren aus der Bevölkerung | Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden keine Begehren aus der Bevölkerung gestellt.   |

### 7.2 Quartiergestaltungsplanung

|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | Die Änderung QGP weist den Stand öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 30. November 2020 und die Grünplanung den Stand vom 19. November 2020 auf. Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der gütlichen Einspracheverhandlung sind im vorliegenden Erläuterungsbericht berücksichtigt.                    |
| Öffentliche Auflage | <i>Gemäss Art. 55 Abs. 1 PBG muss eine Änderung des Quartiergestaltungsplans unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde, auf der Gemeindewebsite und auch im kantonalen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.</i> |
|                     | <i>Die Planungen im Grund, Amsteg liegen vom 4. Dezember 2020 bis zum 8. Januar 2021 während 30 Tagen auf der Gemeindeverwaltung Silenen öffentlich auf und werden auf der Gemeindewebsite aufgeschaltet.</i>  |
| Mitwirkung          | <i>Parallel zur öffentlichen Auflage vom 4. Dezember 2020 bis zum 8. Januar 2021 kann die Bevölkerung gemäss Art. 55 Abs. 7 PBG dem Gemeinderat begründete, schriftliche Stellungnahmen einreichen.</i>  |

## 8. Ausblick

|                |   |
|----------------|---|
| Zielerreichung | Mit der Teilnutzungsplanung, der Änderung des Quartiergestaltungsplans und der Grünplanung können die im Kapitel 1.2 umschriebenen Ziele erreicht werden. Die Planung berücksichtigt die raumwirksamen Grundlagen und sichert ein einheitliches Bebauungskonzept und die Aufwertung der natürlichen Vernetzungsfunktionen.                |
| Würdigung      | Mit der Änderung des QGP kann das Projekt Sporthalle Grund planungsrechtlich und die Aufwertung der Umgebung grundeigentümer- respektive bauträgerverbindlich gesichert werden.   |
| Ausblick       | Mit der Entwicklung des Areals Grund in Amsteg schafft die Gemeinde Silenen attraktive Gewerbeflächen, sichert die ärztliche Grundversorgung und schafft neue Flächen für den Hallensport. Es entsteht ein attraktives Gewerbegebiet mit hohem landschaftlichem Wert und einer grosszügigen öffentlichen Grünfläche neben der Sporthalle. |

## **Anhang**

- A) Machbarkeitsstudie Sporthalle Grund**
- B) Plan LBP ATG**
- C) Plan Überlagerung LBP ATG und Grünplanung**



# PROJEKT SPORTHALLE GRUND SILENEN, URI



zukünftige Baurechtsparzelle ca. 3767 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche Gebäude ca. 2135m<sup>2</sup>  
 Umgebung ca. 1632m<sup>2</sup>

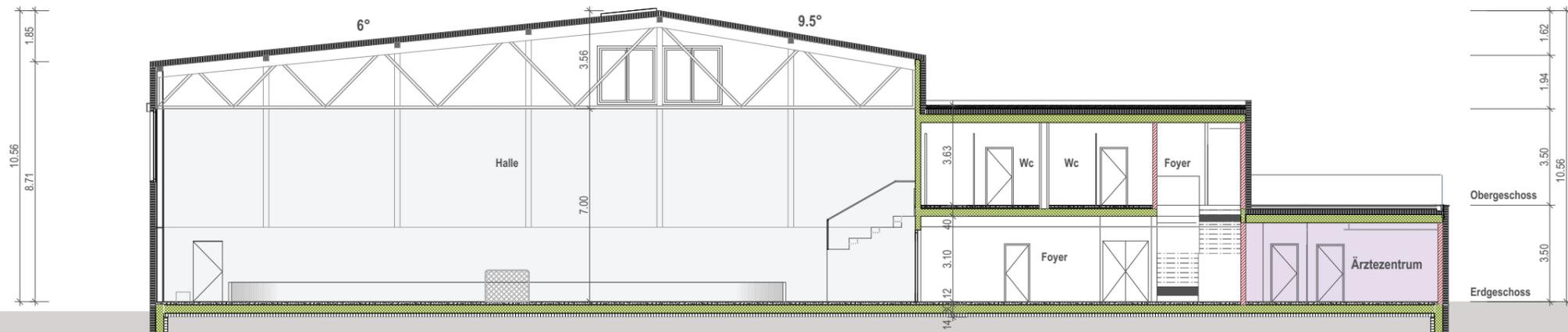




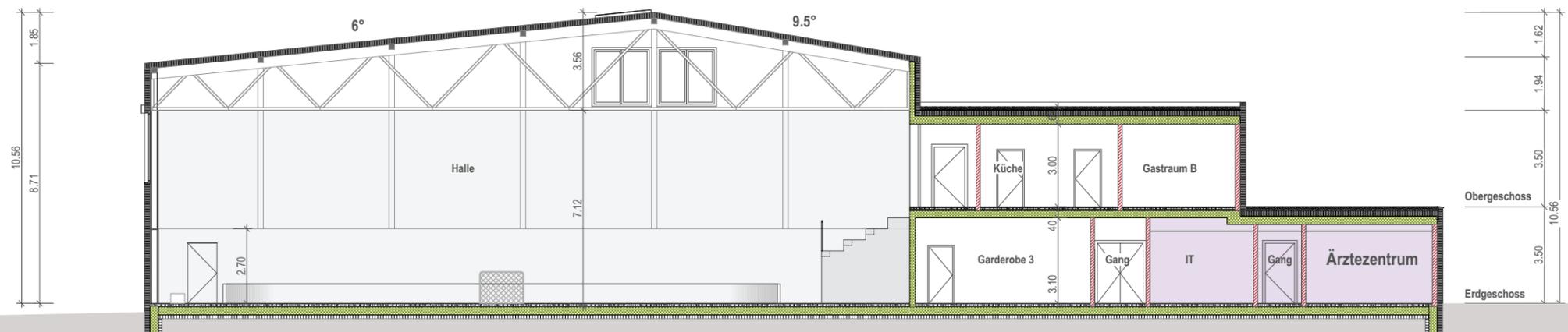


MST: 1:200

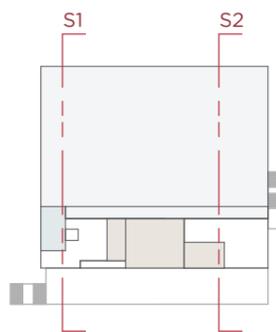
DECKE HALLE



SCHNITT 1

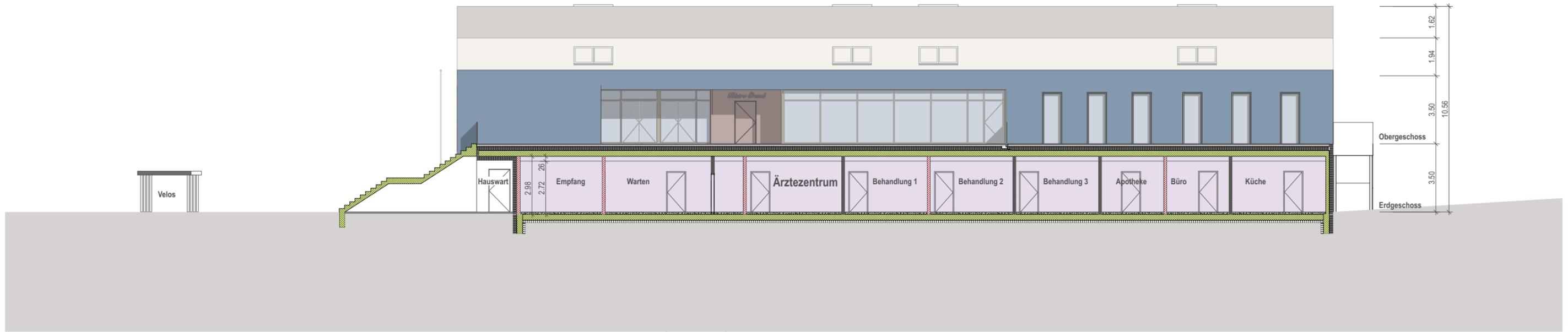


SCHNITT 2

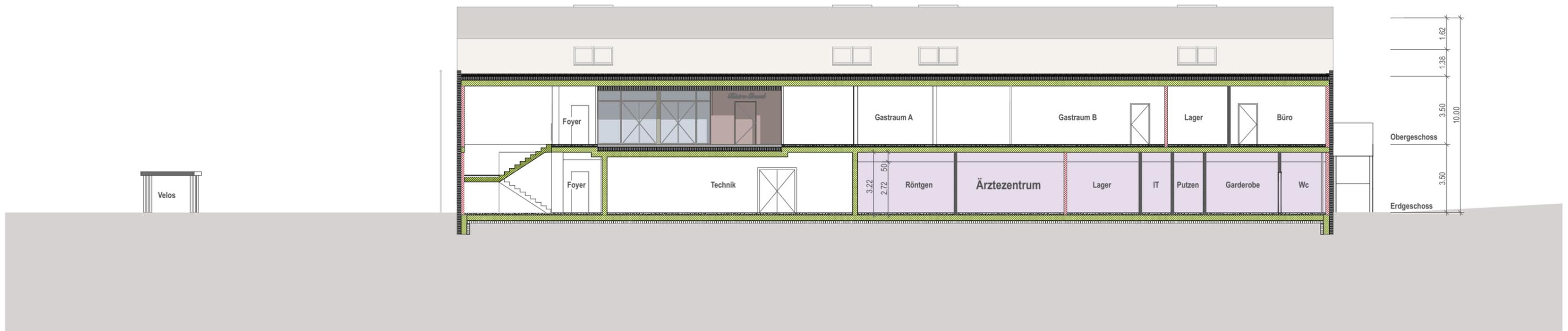


MST: 1:200

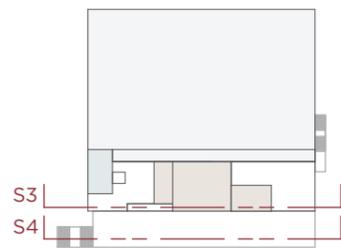
QUERSCHNITTE



SCHNITT 3

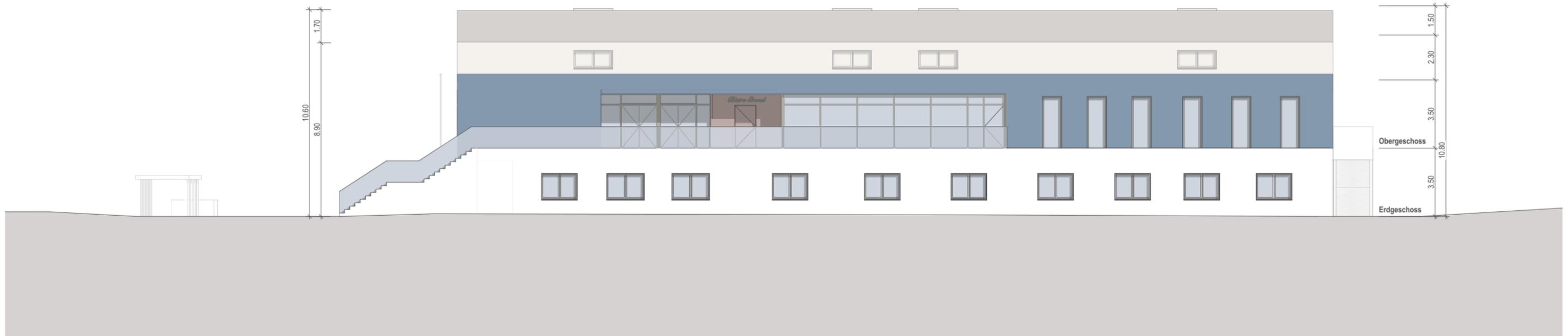


SCHNITT 4

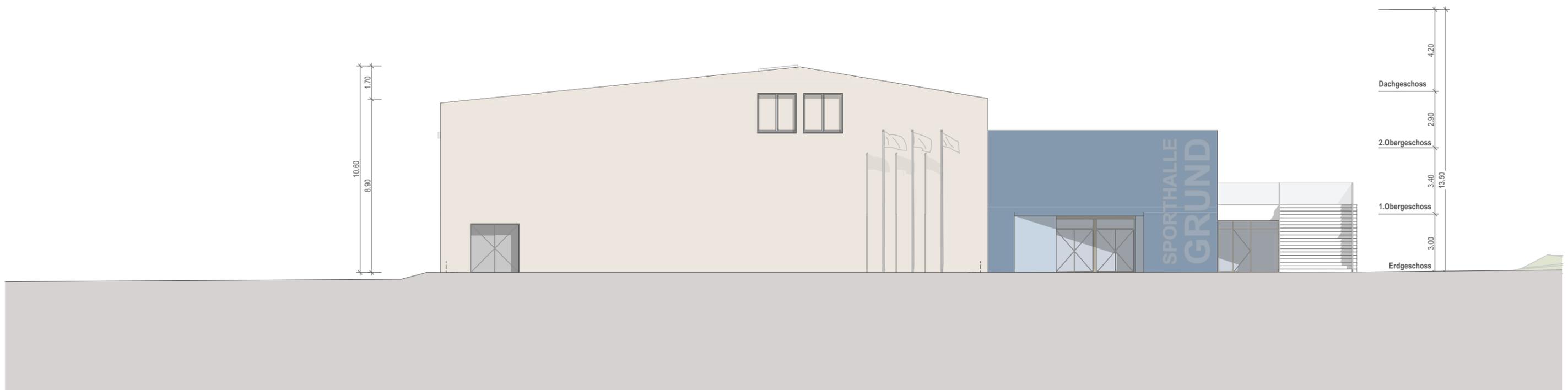


MST: 1:200

LÄNGSSCHNITTE



SÜDFASSADE

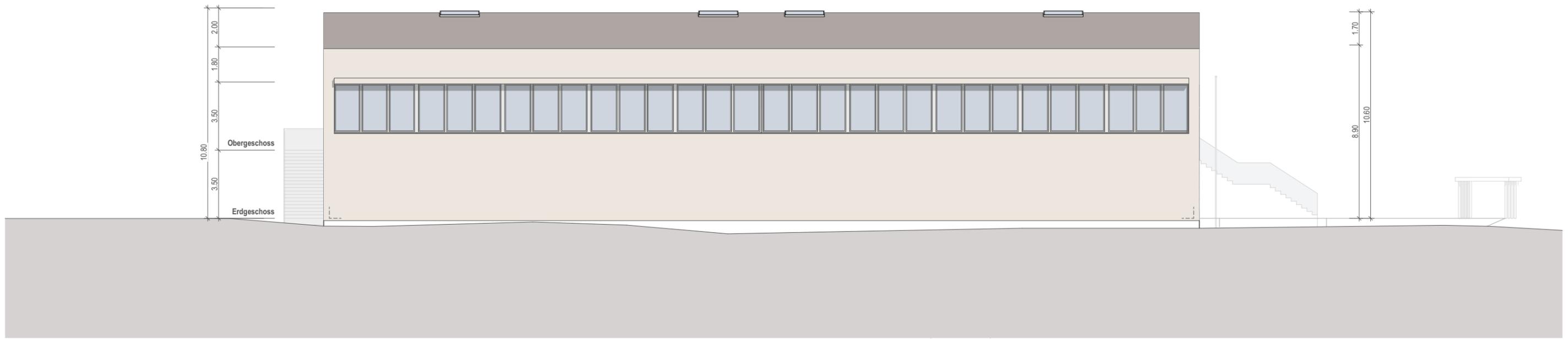


WESTFASSADE

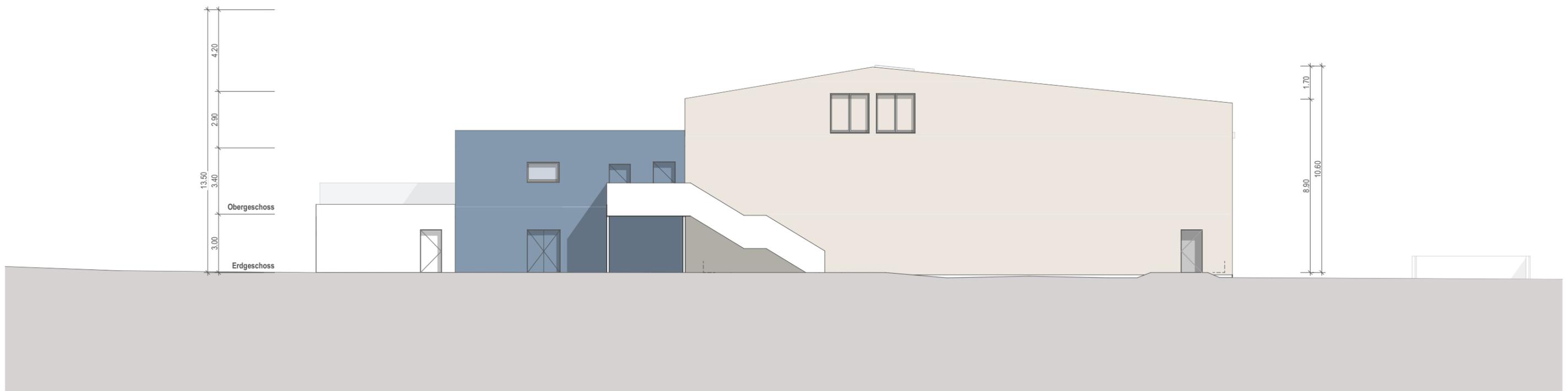
FASSADEN



MST: 1:200



NORDFASSADE

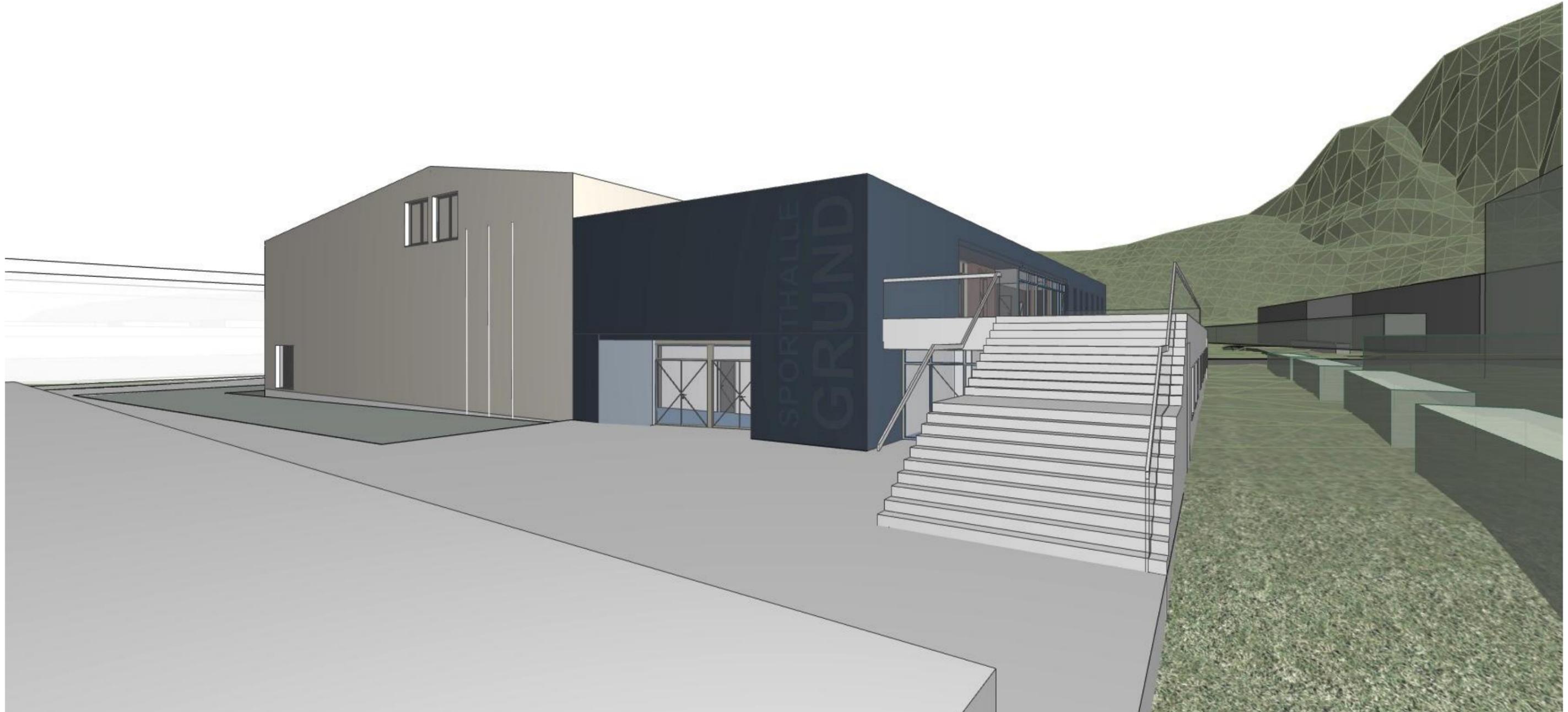


OSTFASSADE

FASSADEN



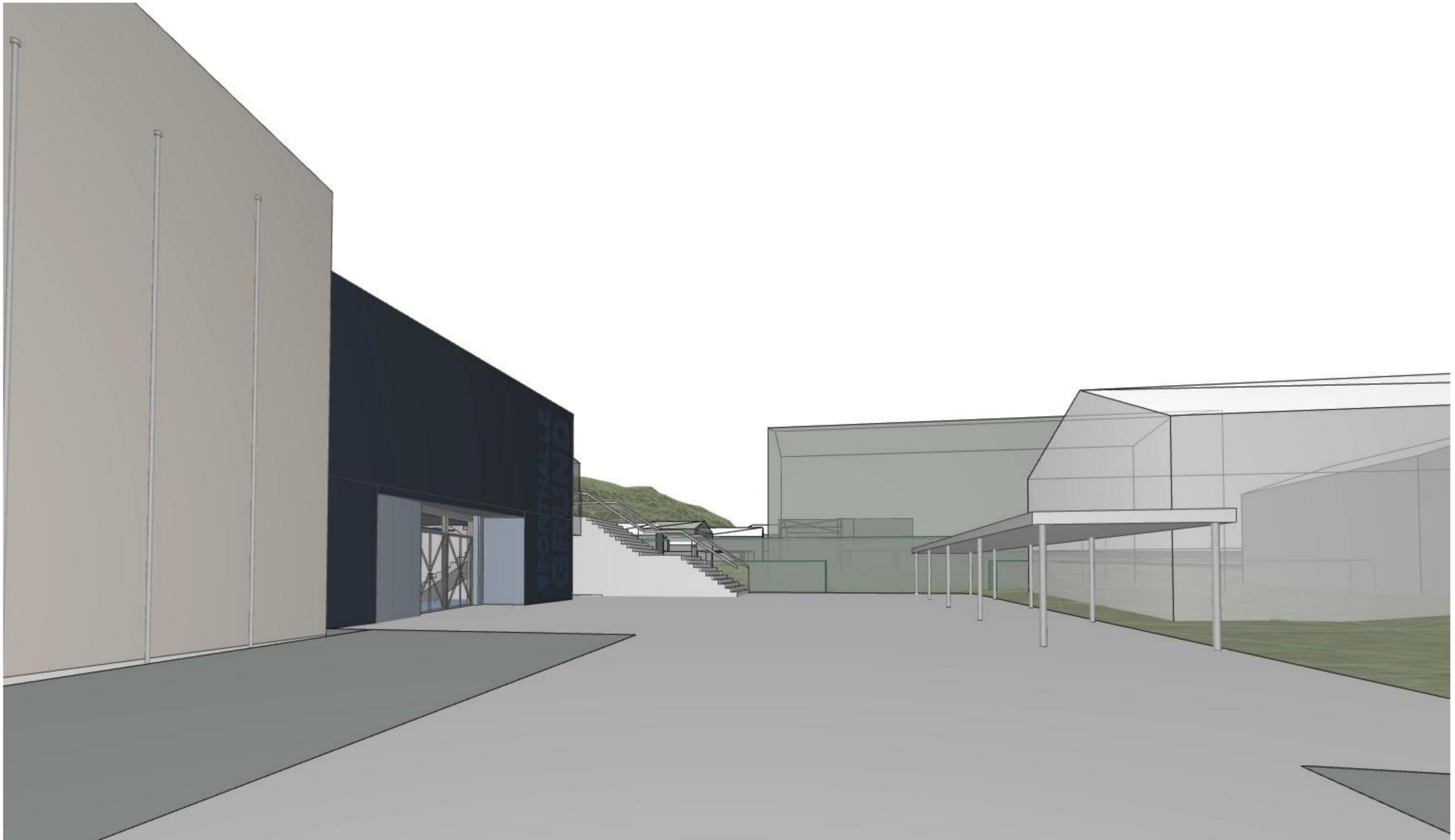
MST: 1:200



|   |   |                |                         |
|---|---|----------------|-------------------------|
|  | <b>SPORTHALLE GRUND</b><br>PROJEKTSTUDIE   3D   |                |                         |
|   | <b>Auftraggeber</b> Einwohnergemeinde Silenen Amsteg Bristen<br>Gotthardstrasse 217, 6473 Silenen | <b>Masstab</b> | <b>Datum</b> 11.05.2020 |



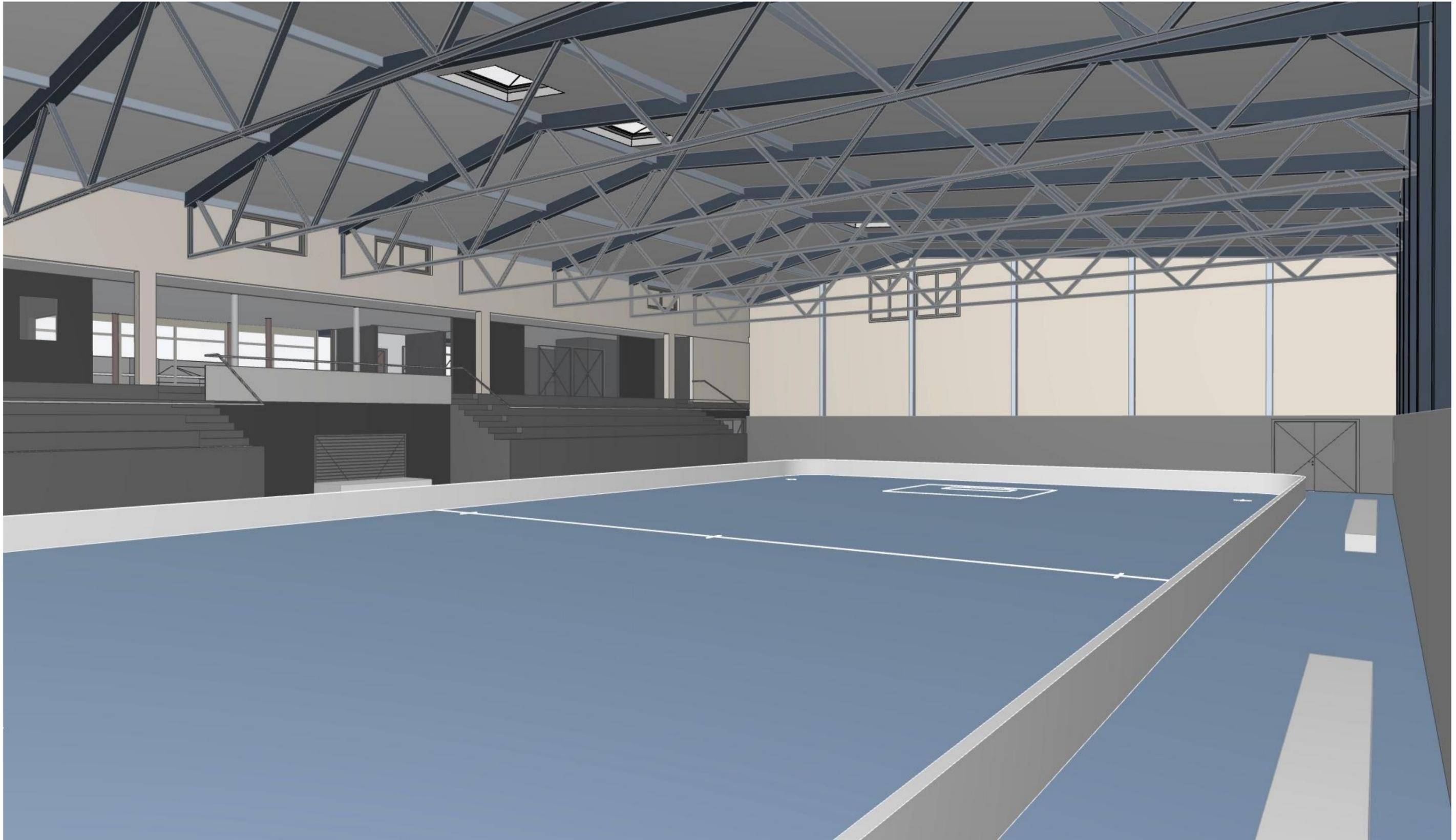
|   |   |                |                         |
|---|---|----------------|-------------------------|
|  | <b>SPORTHALLE GRUND</b><br>PROJEKTSTUDIE   3D   |                |                         |
|   | <b>Auftraggeber</b> Einwohnergemeinde Silenen Amsteg Bristen<br>Gotthardstrasse 217, 6473 Silenen | <b>Masstab</b> | <b>Datum</b> 11.05.2020 |



|   |  |   |                 |
|---|--|---|-----------------|
|  | <b>SPORTHALLE GRUND</b><br><b>PROJEKTSTUDIE   3D</b> |   |                 |
|   | <b>Auftraggeber</b>                                  | Einwohnergemeinde Silenen Amsteg Bristen<br>Gotthardstrasse 217, 6473 Silenen | <b>Massstab</b> |



|   |   |                 |                         |
|---|---|-----------------|-------------------------|
|  | <b>SPORTHALLE GRUND</b><br>PROJEKTSTUDIE   3D   |                 |                         |
|   | <b>Auftraggeber</b> Einwohnergemeinde Silenen Amsteg Bristen<br>Gotthardstrasse 217, 6473 Silenen | <b>Massstab</b> | <b>Datum</b> 11.05.2020 |



|   |   |                |                         |
|---|---|----------------|-------------------------|
|  | <b>SPORTHALLE GRUND</b><br>PROJEKTSTUDIE   3D   |                |                         |
|   | <b>Auftraggeber</b> Einwohnergemeinde Silenen Amsteg Bristen<br>Gotthardstrasse 217, 6473 Silenen | <b>Masstab</b> | <b>Datum</b> 11.05.2020 |



|   |   |                |                         |
|---|---|----------------|-------------------------|
|  | <b>SPORTHALLE GRUND</b><br>PROJEKTSTUDIE   3D   |                |                         |
|   | <b>Auftraggeber</b> Einwohnergemeinde Silenen Amsteg Bristen<br>Gotthardstrasse 217, 6473 Silenen | <b>Masstab</b> | <b>Datum</b> 11.05.2020 |



# Anhang 7

Überlagerung:

- Situationsplan LBP - Massnahmen, Alp Transit Gotthard AG, 21.10.2013, farbig dargestellt
- Grünplanung (Richtprojekt), Theiler Landschaft GmbH, 16.11.2020, grau dargestellt

