



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

23. Oktober 2001

Nr. 628 R-362-30 Nutzungsplanung Gurnellen: Zonenplan Intschi, Quartiergestaltungsplan "Oberer Spitzacher"; Genehmigung

Der Gemeinderat Gurnellen unterbreitet dem Regierungsrat den Quartiergestaltungsplan (QGP) "Spitzacher" (HB 248, Parz. 503) mit Erlass vom 30. April 2001 zur Genehmigung. Das Gebiet "Oberer Spitzacher" befindet sich eingangs Intschi oberhalb der Gotthardstrasse. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Gurnellen liegt das Gebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 mit Quartiergestaltungsplanpflicht und umfasst 7570 m². Die Realisierung soll in zwei Etappen erfolgen.

Gemäss Artikel 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der QGP "Spitzacher" in der relativ exponierten Hanglage eine architektonisch und ortsplanerisch gute Gestaltung im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO). Es sei darauf zu achten, dass schlichte, kubisch einfache Baukörper erstellt werden, die sich auch in Bezug auf die äussere Farbgebung zurückhaltend in die Landschaft integrieren. Der Situationsplan zum QGP sieht Baubereiche für acht zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser vor. Weiter sind je nach Topographie Baubereiche für bergseitige Unterflurgaragen, freistehende Garagen oder offene Parkplätze vorgesehen. Die maximale Ausnutzungsziffer (ohne Gewerbebonus) beträgt 0.45. Für die Ausfahrt in die Gotthardstrasse ist neben der von der Bauherrschaft vorgesehenen Lösung "Einfahrt West" eine "Option Einfahrt Ost" vorgesehen. Mit der "Option Einfahrt Ost" wäre es später möglich, den vorgesehenen neuen Parkplatz der Luftseilbahn Intschi-Arni über die gleiche Ein-/Ausfahrt zu erschliessen wie das QGP-Gebiet. Der weitere Verlauf der möglichen Parkplatzzufahrt führt zur Zeit noch über die Landwirtschaftszone und liegt innerhalb des Waldabstandes. Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, sowohl die "Einfahrt West" wie auch die "Option Einfahrt Ost" zu genehmigen.

Der QGP "Spitzacher" wurde im Amtsblatt vom 2. März 2001 publiziert. Innert der Auflagefrist sind zwei Einsprachen aus der Nachbarschaft eingereicht worden. Die Einsprecher ver-

langen, dass ein Korridor für eine später allenfalls mögliche Erschliessung des Parkplatzes der Luftseilbahn baulich freigehalten und die "Option Einfahrt Ost" im QGP verbindlich festgelegt wird. Mit Schreiben vom 3. und 9. Oktober 2001 an die Baukommission Gurtellen und das Amt für Raumplanung teilt der Rechtsvertreter der Einsprecher mit, dass der überarbeitete Situationsplan vom September 2001 den Anliegen seiner Klienten Rechnung trage und keine weiteren Einwendungen mehr bestehen. Damit werden die beiden hängigen Einsprachen gegenstandslos und sind durch den Gemeinderat abzuschreiben.

Im Rahmen des Mitberichtverfahrens haben sich folgende kantonale Fachstellen zum QGP "Spitzacher" geäußert:

- Baudirektion (BD; 2. August 2001): Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschliessung des QGP-Perimeters über eine einzige Ein-/Ausfahrt in die Kantonsstrasse zu erfolgen hat.

Entlang der Gotthardstrasse liegen sowohl die Garagenbauten wie auch die Besucherparkplätze innerhalb dem Strassenabstand von 4m. Während für die Besucherparkplätze eine entsprechende Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden kann, ist dies für die Garagenbauten vorläufig nicht der Fall. Die Bauherrschaft hat sich inzwischen bereit erklärt, anstelle der Garagenbauten ausschliesslich offene Parkplätze vorzusehen. Der Situationsplan wurde entsprechend angepasst.

Im weiteren wird von der BD angeregt, dass neben 'Solarzellen' auch 'solarthermische' Anlagen zulässig sind (Art. 10 SBV).

- Amt für Umweltschutz (AfU; 24. Juli 2001): Das AfU bemängelt diverse Bereiche der Abwasserentsorgung, des Grundwasserschutzes, der Gewässerraumfestlegung und des Lärmschutzes, weshalb der QGP in der vorliegenden Form noch nicht genehmigungsfähig sei. Auf die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen wird in den Erwägungen eingegangen.

Der Regierungsrat

zieht in Erwägung:

1. Quartiergestaltungspläne bedürfen der regierungsrätlichen Genehmigung (RRB vom 12. Dezember 1989). Dabei ist Artikel 29 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG; RB 40.1111) sinngemäss anzuwenden. Die Anforderungen an den QGP sind in Artikel 31ff BauG formuliert und werden durch die Artikel 80 bis 85 der BZO Gurtellen weiter ausgeführt. Demnach legt der QGP für einen genau bezeichneten Gemeindeteil, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet, die Erschliessungsanlagen, die Baulinien, die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Art und das Mass ihrer Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Grün- und Spielflächen fest.

2. Als rechtssetzende Dokumente des QGP "Spitzacher" gelten die Sonderbauvorschriften in Form eines "Reglementes" (Dez. 2000, rev. Sept. 2001) und der "Situationsplan 1:500" (Nr. 430-01 vom Dez. 2000, rev. Sept. 2001). Als ergänzende Dokumente ohne rechtssetzenden Charakter liegt im weiteren ein Erläuterungsbericht vor. Der rechtssetzende Situationsplan und das Reglement entsprechen dem Mindestinhalt eines Quartiergestaltungsplanes gemäss Artikel 31 BauG.

3. Für die Beurteilung des Lärmschutzes im Gebiet "Oberer Spitzacher" gelangen in Abweichung von Artikel 66 BZO nicht die Immissionsgrenzwerte, sondern die Planungswerte gemäss Artikel 30 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zur Anwendung (RRB Nr. 837 vom 6. November 1995). Gemäss ursprünglichem Lärmschutzgutachten werden die massgebenden Grenzwerte im Teilbereich Ost (1. Etappe) um 3dB und im Teilbereich West (2. Etappe) um 4 dB überschritten. Aufgrund der unklaren Situierung der lärmempfindlichen Räume sowie dem Fehlen von konkreten Massnahmen zur Lärmreduktion wurden vom Amt für Umweltschutz Nachbesserungen verlangt. Diese sind in Form eines konkreten Gebäudegrundrisses für die 1. Etappe inklusive der entsprechenden neuen Lärmbeurteilung nachträglich eingereicht und in den Erläuterungsbericht integriert worden. Das AFU bestätigt mit Schreiben vom 10. August 2001, dass damit für den Teilbereich Ost (1. Etappe) die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen ist. Der entsprechende Genehmigungsvorbehalt ist damit bereinigt. Mit der Realisierung der 2. Etappe - für welche die Einhaltung der Planungswerte heute nicht nachgewiesen werden kann - wird gemäss Erläuterungsbericht erst langfristig gerechnet. Mit der Sanierung des SBB-Rollmateriales und der Inbetriebnahme des Gotthard-Basistunnel wird bis in 12 Jahren mit einer markanten Reduktion der Lärmbelastung gerechnet. Die Genehmigung für den Teilbereich West (2. Etappe) kann demnach erst erteilt werden, wenn aufgrund der dann-zumaligen Verhältnisse die Einhaltung der Planungswerte mit einem Lärmgutachten nachgewiesen und damit Artikel 30 LSV erfüllt werden kann.

4. Gemäss Artikel 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung (WBV; SR 721.100.1) haben die Kantone den Gewässerraum, welcher aus hochwassertechnischer und ökologischer Sicht erforderlich ist, festzulegen und unter anderem in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen der nächsten Revision des Zonenplanes Intschi ist deshalb entlang des Leitschachbaches sowohl eine Gefahrenzone wie auch eine Gewässerraumzone auszuscheiden. Bis dahin gilt entlang dem Leitschachbach im Gebiet "Spitzacher" ab Bachmitte ein 10m breiter Streifen als Gewässerraum. In diesem Gewässerraum sind Bauten und Anlagen untersagt, welche den Gewässerfunktionen widersprechen. Der Gewässerraum ist natürlich zu bestocken oder naturnah zu bewirtschaften. Über die ange-

passte Nutzung des Gewässerraumes innerhalb des QGP-Perimeters hat der Umgebungsplan gemäss Artikel 18 SBV zum Haus Nr. 1 Auskunft zu geben.

5. Die gewässerschutzrelevanten Hinweise und Auflagen aus der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 24. Juli 2001 sind stufengerecht zu berücksichtigen. Die verschiedenen Anordnung an die Versickerung des Grundwassers gemäss Artikel 7 Absatz 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) haben zur Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes in Artikel 21 Absatz 4 SBV geführt. Die Hinweise zur technischen Ausführung der Kanalisation sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu überprüfen.
Der QGP-Perimeter befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Uri im Gewässerschutzbereich A. Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten dürfen deshalb nur gestützt auf eine Bewilligung der kantonalen Fachstelle vorgenommen werden (Art. 19 Abs. 2 GSchG).
6. Die Gotthardstrasse ist als Haupt- und Verbindungsstrasse klassifiziert. Um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist die Anzahl von Ein- und Ausfahrten möglichst gering zu halten. Nebeneinanderliegende Ausfahrten sind zusammenzufassen. Das bedeutet, dass bei einer allfälligen, späteren Realisierung der "Option Einfahrt Ost" eine bereits gebaute "Einfahrt West" wieder aufzuheben ist.

und beschliesst:

1. Der Teilbereich Ost (1. Etappe) des QGP "Oberer Spitzacher", bestehend aus dem "Reglement" (Dez. 2000, rev. Sept. 2001) und dem "Situationsplan 1:500" (Nr. 430-01 vom Dez. 2000, rev. Sept 2001, inkl. der "Option Einfahrt Ost") wird genehmigt.
2. Der Teilbereich West (2. Etappe) wird vorläufig nicht genehmigt. Die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden, wenn der lärmtechnische Nachweis für die Einhaltung der Planungswerte erbracht wird.
3. Das QGP-Gebiet ist in jedem Fall nur über eine Ein-/Ausfahrt in die Kantonsstrasse zu erschliessen. Bei einer späteren Realisierung der "Option Einfahrt Ost" ist eine bereits gebaute "Einfahrt West" wieder aufzuheben.
4. Entlang dem Leitschachbach gilt ab Bachmitte ein 10m breiter Streifen als Gewässerraum im Sinne der eidg. Wasserbauverordnung. Über die Nutzung des Gewässerraumes innerhalb des QGP-Perimeters hat der Umgebungsplan gemäss Artikel 18 SBV zum Haus Nr. 1 Auskunft zu geben.

5. Die erforderliche Grundbuchanmerkung (Art. 31a Abs. 3 BauG und Art. 82 BZO) ist durch die Gemeinde zu veranlassen.
6. Die Gesuchsteller haben eine Gebühr von Fr. 800.- zu bezahlen. Die Justizdirektion wird beauftragt, diese der Gemeinde in Rechnung zu stellen.

Mitteilung an den Gemeinderat Gurtellen (mit 3 Exemplaren der genehmigten Dokumente: Reglement und Situationsplan; für sich, das Grundbuchamt sowie zuhanden des Gesuchstellers); Amt für Raumplanung (mit 1 Exemplar der genehmigten Dokumente); Amt für Umweltschutz; Abteilung Liegenschaftsschätzungen; Direktionssekretariat Justizdirektion; Baudirektion; Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

Dr. T. Beebe