



## Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 22. Mai 2019

---

**728      7.60.100      Nutzungsplanung  
Revision Nutzungsplanung / Reservezonen - Festlegung Planungszonen  
Aroleit, Bodmen und Findeln**

---

Sachverhalt - RV (Vgl. GR-Protokoll vom 25. Januar 2018 und 21. Februar 2019)

Dem Gemeinderat wurden die Resultate der Auswertung des Mandates „Reservezonen“ samt Vorschlag der Arbeitsgruppe an seiner Sitzung vom 25. Februar 2019 unterbreitet. Der hat Gemeinderat erkannt, dass es zum Instrument der Planungszone wohl keine Alternativen gibt, um das nötige Resultat erzielen zu können. Hier herrschte weitgehend Konsens.

Man war sich einig, dass über die Gebiete Howette / Windegga, Bodmen, Aroleit und Findeln eine Planungszone gelegt werden soll.

Der Gemeinderat beriet sich auch, was für eine Fläche denn diese Planungszone einnehmen würden.

Das Geschäft sollte nachbereitet und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

### Feststellungen

#### *Zur Erinnerung*

- Die Gemeinde Zermatt weist einen theoretischen Baulandüberschuss von 7.6ha aus.
- das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) trat am 15. April 2019 in Kraft
- der kantonale Richtplan wurde vom Bundesrat am 01. Mai 2019 genehmigt (siehe Schreiben im Anhang)
- die Gemeinden müssen nun innert zwei Jahren ihre Siedlungsgrenzen festlegen und innert von fünf Jahren, nachdem das Siedlungsgebiet festgelegt wurde (oder vor Ablauf der Planungszone) der ZNP und das BZR anzupassen und Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuzonen.

#### *Überprüfung durch Raumplaner / Abgleich mit Raumkonzept*

Im Nachgang an die Sitzung des Gemeinderates fand die erste Sitzung der Arbeitsgruppe zur Gesamtrevision statt. Hier wurde das übergeordnete Raumkonzept besprochen. Die ersten Überlegungen der Gesamtrevision decken sich mit den Überlegungen vom Gemeinderat zur Planungszone. Die Planer unterstützen so auch die Ausscheidung der Planungszone. Diese stimmen mit den Zielen und den von Ihnen ausgeschiedenen Prüfperimetern überein.

#### *Planungszone Aroleit (12.36 ha)*

Das Gebiet Aroleit in der heutigen Ferienhauszone und Dorfzone-Weiler, ist aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen zu den Zweitwohnungen grundsätzlich zu überprüfen.

Das Gebiet liegt abseits der Siedlungsschwerpunkte und verfügt zwar über eine ganzjährige Erschliessung im weitesten Sinne, diese beschränkt sich jedoch während der kalten Jahreszeit auf einen Winterwanderweg. Die Nutzungsmöglichkeit der Zone als Ferienhausgebiet ist mit dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr gegeben und für Erstwohnungen aufgrund der dezentralen Lage eher ungeeignet.

Die relativ grosse Bauzone umschliesst zum Teil schützenswerte Ortsbilder (zum See, Blatten), was zu potenziell räumlichen Konflikten führen kann.

#### *Planungszone Bodmen (1.13 ha)*

Das Gebiet Bodmen befindet sich in einer Wohnzone Z3 der 2. Erschliessungsetappe.

Das Gebiet liegt abseits der Siedlungsschwerpunkte und ist nicht erschlossen. Die Nutzung als Ferienhausgebiet ist aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes in der früheren Form nicht mehr möglich und für Erstwohnungen nur bedingt geeignet.

Die Bauzone befindet sich in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet in einer wertvollen traditionellen Kulturlandschaft.

#### *Planungszone Findeln (1.85 ha)*

Das Gebiet Findeln, in der heutigen Dorfzone, bedarf einer grundsätzlich detaillierteren Betrachtung, da es sich um landschaftlich empfindliches Baugebiet handelt.

Das Gebiet liegt abseits der Siedlungsschwerpunkte und verfügt nicht über eine ganzjährige Erschliessung. Die Nutzung als Ferienhausgebiet ist aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr möglich und für Erstwohnungen nicht geeignet.

Die Bauzone um den Weiler „zer Gassa“ tangiert ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung, was zu potenziell räumlichen Konflikten führen kann.

#### *Planungszone Howete*

Siehe hierzu B-Geschäft

#### *Planungszweck*

Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was eine künftige Abgrenzung des «Siedlungsgebietes», bzw. eine zweckmässige Nutzung im Sinne von Art. 15 RPG erschweren bzw. verunmöglichen könnte. Insbesondere dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche zu einer zusätzlichen Zersiedelung führen und eine allfällige spätere Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone verunmöglichen. In diesem Sinne stellt diese Planungsmassnahme eine vorsorgliche Massnahme dar. Der Gemeinderat kann auch innerhalb der Planungszone Baubewilligungen erteilen, sofern diese den Zweck der Planungszone nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen. Das heisst, dass in Sachen Wohnbau nur noch Umbauten schützenswerter Bauten nach Art. 9 ZWG sowie Sanierungen bzw. Umbauten bestehender altrechtlicher Bauten nach Art. 11 Abs. 3 ZWG erlaubt sind.

#### *Weiteres Vorgehen – Verfahrensablauf (Art. 19 kRPG - Planungszone)*

Planungszone werden mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses rechtskräftig.

Planungszone können vom Gemeinderat für eine Dauer von fünf Jahren bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung um drei Jahre verlängert werden.

Die Schaffung einer Planungszone und die Verlängerung ihrer Gültigkeitsdauer sind öffentlich bekanntzumachen. Die Publikation bezeichnet das betroffene Gebiet und die mit der Planungszone verbundene Planungsabsicht. Mit schriftlicher Einsprache kann innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone und ihre Dauer sei nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig. Über unerledigte Einsprachen entscheidet der Staatsrat als einzige kantonale Instanz.

#### Antragstellung RV

1. Die Planungszone Aroleit wird erlassen.
2. Die Planungszone Bodmen wird erlassen.
3. Die Planungszone Findeln wird erlassen.

#### Erwägungen

Die beantragten Massnahmen sind jedenfalls das kleinere Übel, als eine drohende Planungszone über das ganze Gemeindegebiet. Solche sind verschiedentlich erlassen worden, weil in vielen Gemeinden auch komplette Auszonungen wegen übergrossen Bauzonen vorzunehmen sind. Erlässt Zermatt diese Planungszone für Reservezonen nicht, sind Ersatzvornahmen des Kantons zu gewärtigen.

BESCHLUSS

Dem Antrag wird zugestimmt.

Anhang: erl. Bericht zu den Planungszonen  
Plan Planungszone Bodmen  
Plan Planungszone Aroleit  
Plan Planungszone Findeln  
Informationsschreiben zum Inkrafttreten kRPG  
Entwurf Publikationstext

---

Für getreue Abschrift:

Zermatt, 11. Mai 2023



Romy Biner-Hauser, Präsidentin



Daniel Feuz, Leiter Verwaltung