

Auflageexemplar

Erlass von Planungszonen

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

In folgenden Gebieten:

- _ Biel*
- _ Honeggu*
- _ Inneri und Üsseri Leeni*
- _ Inneri und Üsseri Wichulti*
- _ Lengi Müru*
- _ Obri Wildi*
- _ Riti*
- _ Üsseri Wildi*

Beschlossen durch den Gemeinderat
am Montag, 04. Mai 2020

Gemeindepräsident

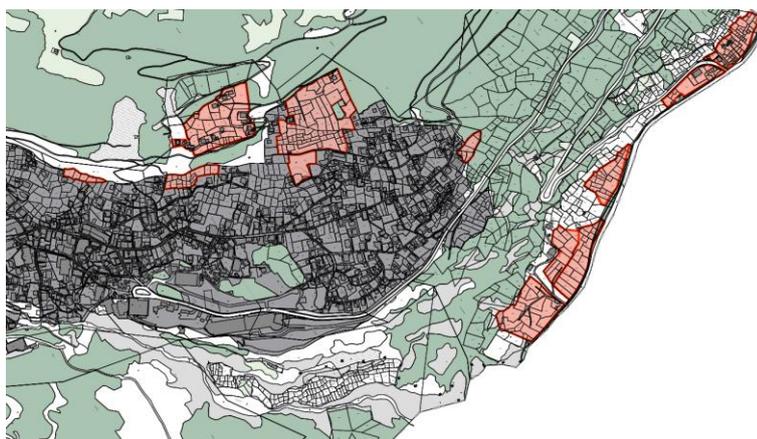
Gemeindeschreiber

Roger Kalbermatten

Bernd Kalbermatten

Gemeinde Saas-Fee
Dorfplatz 8
3906 Saas-Fee

—
Datum
1. Mai 2020



Impressum

Datum

1. Mai 2020

Bericht-Nr.

RU.20858.001

Verfasst von

RAM, JUR, CA

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

Büro PLAN A+ AG
Büro für Raumplanung & Alpin
Management
Sebastiansplatz 1
CH-3900 Brig
T +41 27 924 34 76

Verteiler

Gemeinde Saas-Fee

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
2.	Ausscheidung der Planungszonen	2
2.1	Üsseri und Inneri Leeni, Üsseri und Inneri Wichulti, Üsseri Wildi	3
2.2	Riti, Obri Wildi	4
2.3	Honegg	4
2.4	Längi Müru, Biel	4
3.	Schlussbemerkungen	5
3.1	Verfahren	5
3.2	Bemerkungen	5

Beilage

Beilage 1: Situationsplan 1:2'500, Planungszonen Gebiete:

Inneri und Üsseri Leeni, Inneri und Üsseri Wichulti, Üsseri Wildi

Beilage 2: Situationsplan 1:2'500, Planungszonen Gebiete:

Biel, Honegg, Lengi Müru, Obri Wildi, Riti

1. Ausgangslage

Die gültige Nutzungsplanung der Gemeinde Saas-Fee aus dem Jahr 2006 entspricht nicht mehr den aktuellen übergeordneten gesetzlichen Anforderungen und muss aufgrund dessen gesamthaft überarbeitet werden.

Aufgrund der Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) sowie des kantonalen Richtplans (kRP) in Bezug auf die Dimensionierung der Bauzonen müssen die vorhandenen Bauzonen von Saas-Fee gesamthaft überprüft werden.

Dieser Prozess umfasst folgende fünf Etappen:

1. Bestimmung der kommunalen Entwicklungsabsichten (Raumkonzept)
2. Beurteilung des Bedarfs und des Überschusses der Gemeinde
3. Festlegung des Siedlungsgebietes
4. Umsetzung der raumplanerischen Sofort-Massnahmen
5. Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente (Bau- und Zonenreglement, Zonennutzungsplan)

Ende 2019 hat die Gemeinde diesen Prozess, mit der Erstellung einer ersten Raumdiagnose, als Grundlage für das auszuarbeitende Raumkonzept, gestartet. In einem nächsten Schritt sollen der Bevölkerung von Saas-Fee die Erkenntnisse aus der Raumdiagnose und ein erster Entwurf des Raumkonzepts vorgestellt und Anmerkungen aufgenommen werden.

Damit diese Arbeiten sinngemäss durchgeführt werden können, erachtet es der Gemeinderat, gestützt auf Art. 27 RPG sowie Art. 19 kRPG als zweckdienend, für grossflächig zusammenhängende sowie landschaftlich empfindliche und nur teils erschlossenen Bauzonen ausserhalb, oder am Rande des Siedlungsschwerpunktes, Planungszonen zu erlassen.

2. Ausscheidung der Planungszonen

Gemäss Art. 15 RPG müssen Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre hin dimensioniert werden. Die kantonalen Richtpläne müssen dabei gemäss Art. 8a, Abs. 1, lit. a RPG aufzeigen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, und wie sich diese im Kanton verteilt und wie ihre Entwicklung regional abgestimmt wird. Zu diesem Zweck wurde für jede Gemeinde der voraussichtliche Bedarf an Wohnbauland für die nächsten 15 Jahre berechnet.

Für die Gemeinde Saas-Fee wurde ein Bedarf von 2.9 ha und ein Überschuss von 9.4 ha festgestellt.

Mit der Einführung des Begriffs des Siedlungsgebietes in Art. 21, Abs. 2 kRPG wird der speziellen Situation im Wallis Rechnung getragen. Das Siedlungsgebiet umfasst der angestrebten, kommunalen räumlichen Entwicklung für die nächsten 30 Jahre.

Bauzonen die über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen, sich aber noch innerhalb des Siedlungsgebietes befinden, werden mit entsprechenden Massnahmen zurückgestellt (z.B. spätere Nutzungszulassung). Bauzonen die über das festzusetzende Siedlungsgebiet hinausgehen müssen rückgezont werden.

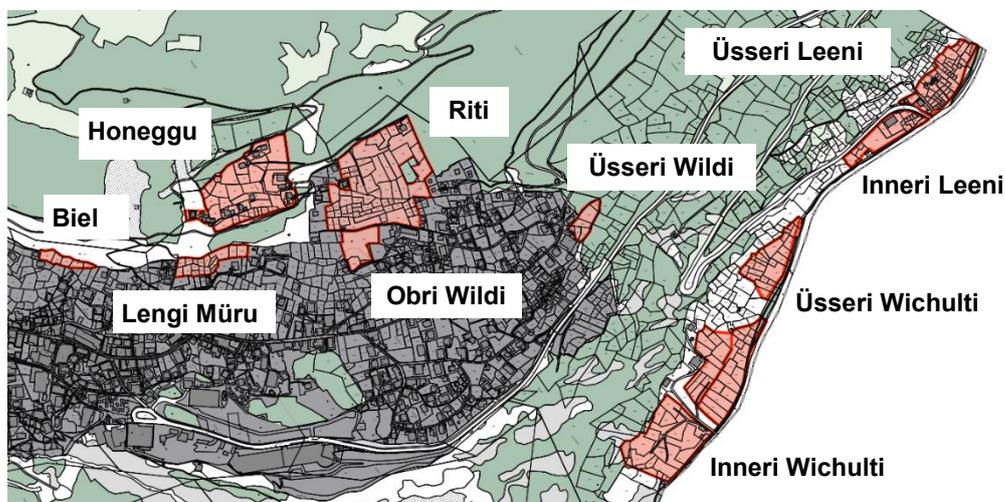
Zur Verhinderung, dass Bauprojekte die Überlegungen zur künftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Verlauf der Revision der Nutzungsplanung präjudizieren, werden über eine Fläche von 11.5 ha Planungszonen erlassen. Der Umfang der Planungszone schafft die Voraussetzung zur Umsetzung der übergeordneten Gesetzgebungen ohne damit die laufende Weiterentwicklung der Gemeinde einschneidend einzuschränken

Folgende Kriterien wurden für den Erlass der Planungszonen berücksichtigt:

- Lage in Bezug auf den Siedlungsschwerpunkt
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Stand der Erschliessung und deren Voraussetzungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Raumkonzeptes sowie der anschliessenden Revidierung der Nutzungsplanung werden die Nutzung, die Zweckmässigkeit sowie die künftige Entwicklung der Gebiete überprüft und gegebenenfalls neu geordnet werden.

Der Erlass der Planungszone umfasst folgende Gebiete: Biel, Honegg, Inneri und Üsseri Leeni, Inneri und Üsseri Wichulti, Lengi Müru, Obri Wildi, Riti, Üsseri Wildi



2.1 Üsseri und Inneri Leeni, Üsseri und Inneri Wichulti, Üsseri Wildi

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Üsseri und Inneri Wichulti	3.84 ha	W5	Grossteil des Baugebietes
Üsseri und Inneri Leeni	1.48 ha	W4	Grossteil des Baugebietes
Üsseri Wildi	0.23 ha	W2	1544, 1545, 1549, 1550, 1551, 1552

Die Gebiete üsseri und inneri Leeni, üsseri und inneri Wichulti und üsseri Wildi befinden sich ausserhalb des Siedlungsschwerpunkts der Gemeinde Saas-Fee sowie an landschaftlich empfindlichen Lagen.

Die Bauzonen in den Gebieten üsseri und inneri Leeni, üsseri und inneri Wichulti befinden sich entlang der SaaserVispa, wo die Bebaubarkeit durch die Ausscheidung von Gewässerraum und Renaturierungsflächen eingeschränkt werden. Die Gebiete Leeni und Wichulti werden zudem teilweise von roten und blauen Hochwassergefahrenzonen überlagert.

Im Weiteren sind die Gebiete Wichulti, Leeni und üsseri Wildi nicht oder nur teilweise erschlossen und die Bebaubarkeit ist durch einzuhaltende Abstände stark eingeschränkt. Der Erlass der Planungszone in diesen Gebieten dient zur detaillierten Überprüfung der Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten. .

2.2 Riti, Obri Wildi

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Riti	2.88 ha	W3 zweite Erschliessungspriorität	Grossteil des Baugebietes
Obri Wildi	0.40 ha	W2	1322, 1339, 2052

Das Gebiet Riti und Obri Wildi verfügen über einen grossflächigen zusammenhängenden Grünraum. Beide Gebiete befinden sich aufgrund der ortsbildprägenden Grünfläche sowie der Hanglage an einsichtigen und ortsbildprägenden Lagen. Der Erlass der Planungszone in diesen Gebieten dient zur detaillierten Überprüfung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebiete im Zusammenhang mit den Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde.

2.3 Honegg

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Honegg	2.12 ha	Ortsbildschutzzone / W3 / Quartierplan	Grossteil des Baugebietes

Das Gebiet Honegg liegt losgelöst oberhalb des Hauptsiedlungskörpers der Gemeinde. Die einsichtige Lage und die nur teilweise erschlossenen Grundstücke prägen das Gebiet stark. Durch die Nähe zu den, der Ortsbildschutzzone zugeteilten, Bauten ist eine Überbauung an der ortsbildprägenden Lage im Detail zu prüfen.

Der Erlass der Planungszone in diesem Gebiet dient zur detaillierten Überprüfung der künftigen Funktion und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes im Zusammenhang mit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

2.4 Längi Müru, Biel

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Längi Müru	0.42 ha	W2	1065, 1069, 1074, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1101, 1102, 1103, 1104
Biel	0.18 ha	W2	633, 634, 638, 639, 641

Die Gebiete Längi Müru und Biel liegen beide am Rande des Hauptsiedlungskörpers sowie an landschaftlich empfindlichen Lagen. Beide Gebiete sind nur teilweise erschlossen und die Bebaubarkeit wird durch die Hanglage zusätzlich eingeschränkt.

Der Erlass der Planungszone in diesem Gebiet dient zur detaillierten Überprüfung der künftigen Funktion und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes im Zusammenhang mit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

3. Schlussbemerkungen

3.1 Verfahren

An seiner Sitzung vom 04. Mai 2020 hat der Gemeinderat beschlossen, über die entsprechenden Gebiete Planungszonen zu erlassen.

Vom 08. Mai – 06. Juni 2020 (30Tage) liegt der Erlass der Planungszonen öffentlich auf und kann auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Website der Gemeinde eingesehen werden.

Allfällige Einsprachen sind schriftlich und begründet während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.

Fristgerecht eingereichte Einsprachen werden von der Gemeinde entgegengenommen und zu Einigungsverhandlungen eingeladen. Unerledigte Einsprachen werden zusammen mit dem Planungsdossier dem Staatsrat zugestellt. Gegen den Entscheid des Staatsrates kann wiederum Einsprache erhoben werden.

3.2 Bemerkungen

Der Erlass der Planungszone dient als vorsorgliches Mittel um die Raumentwicklung mit Berücksichtigung der gewandelten Rahmenbedingungen in die erwünschte Richtung zu steuern.

Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was eine künftige Abgrenzung des "Siedlungsgebietes" bzw. eine zweckmässige Nutzung im Sinne der räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde erschweren bzw. verunmöglichen könnte. Insbesondere dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche zu einer zusätzlichen Zersiedlung führen und eine allfällige spätere Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone verunmöglichen. In diesem Sinne stellt diese Planungsmassnahme eine vorsorgliche Massnahme im Hinblick auf die Überarbeitung der kommunalen Zonennutzungsplanung dar.

Eine Realisierung von Projekten mit rechtskräftigen Baubewilligungen sind nach wie vor zulässig. Eine allfällige Verlängerung gemäss Art. 51 BauG kann jedoch verweigert werden, da durch den Erlass der Planungszonen seit dem Zeitpunkt des Bauentschied massgebende rechtliche Verhältnisse geändert haben.

Die Planungszone wird mit der öffentlichen Bekanntmachung im kantonalen Amtsblatt vom 08. Mai 2020 rechtskräftig. Die Geltungsdauer der Planungszone wird auf 4 Jahre bestimmt. Die Frist kann von der Urversammlung um weitere 3 Jahre verlängert werden.

