



GEMEINDE GUTTET-FESCHEL

Brig-Glis, 18. Dezember 2021

Projekt Nr. 15003.20.003

SIEDLUNGSGEBIET (SG)

Erläuternder Bericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Bund	3
1.2	Kanton	3
1.3	Gemeinde	4
2	Räumlicher Kontext und strategische Überlegungen	5
3	Bauzonendimensionierung	6
3.1	Grundsätze	6
3.2	Festlegung des Siedlungsgebietes	6
4	Festsetzung Siedlungsgebiet	8
4.1	Planungszonen	8
4.2	Vormeinung DRE	10
4.3	Erlass der Planungszone	10
5	Schlusswort	10

1 Ausgangslage

1.1 Bund

Im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und der dazugehörigen Verordnung (RPV) gelten seit dem 1. Januar 2014 folgende Grundsätze:

- Das Baugebiet ist vom Nichtbaugebiet zu trennen
- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen lenken unter der Berücksichtigung der Wohnqualität
- Der Richtplan legt die Grösse und die Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton fest (Art. 8a RPG)
- Die überdimensionierten Bauzonen sind zu reduzieren und die Bauzonenerweiterungen sind regional abzustimmen (Art. 15 RPG)
- Es ist ein erläuternder Bericht zur kommunalen Nutzungsplanung zu erstellen (Art. 47 RPV)

Mit dieser Gesetzesrevision wurden somit neue Bestimmungen betreffend Bereich «Siedlung» des kantonalen Richtplans (kRP) eingeführt. In Artikel 15 und 8a RPG werden die genauen Anforderungen an die Bauzonen und der Richtplaninhalt im Bereich «Siedlung» definiert.

1.2 Kanton

Der kRP muss festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, um dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu decken. Dabei sind der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und der Stärkung der Siedlungserneuerung Rechnung zu tragen. Weiter soll der kRP eine Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorsehen. Ausserdem ist im kRP das Siedlungsgebiet festzulegen, welches die erwünschte räumliche Entwicklung widerspiegelt. Im September 2014 stellte die Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) den Gemeinden eine erste Bauzonenstatistik zu, die basierend auf den im Besitz der kantonalen Dienststellen befindlichen Daten erstellt wurde. Auf Basis der Bevölkerungsentwicklungsdaten und der Referenzdichten (Anzahl m², die einem Einwohner oder einem Arbeitsplatz zugewiesen werden) der Bauzonen für die Wohnnutzung (d.h. Zentrums-, Wohn- und Mischzonen) hat der Kanton den Bauzonenbedarf jeder Gemeinde für die nächsten 15 Jahre ermittelt (2030). Nun liegt es an den Gemeinden, zusammen mit dem Kanton die Bauzonen für die Wohnnutzung, die diesem Bedarf entsprechen, zu lokalisieren und ihr zukünftiges Siedlungsgebiet festzulegen.

Zur Lenkung der räumlichen Entwicklung im Kanton, beschloss der Grosse Rat im September 2014 ein neues kantonales Raumentwicklungskonzept (kREK). Folgende vier Punkte sind dabei grundlegend:

1. Raumtypen: urbaner Raum, multifunktionale Rhone-Ebene, Talflanken und Seitentäler, alpiner Tourismusraum, Natur- und Landschaftsraum
2. Nutzen und Schätzen des Lebensraums und der natürlichen Ressourcen
3. Stärkung der Verbindung und Offenheit gegenüber Nachbarräumen
4. Förderung der überkommunalen Zusammenarbeit

Das Walliser Stimmvolk hat am 21. Mai 2017 dem kantonalen Raumplanungsgesetz zugestimmt. Das kantonale Ausführungsgesetz zum RPG (kRPG) trat per 15. April 2019 in Kraft. Darin sind folgende Grundsätze verankert, welche die Gemeinden in ihren raumplanerischen Aufgaben fordert:

- Langfristige Raumentwicklung und Entwicklungsoptionen zu definieren (Art. 11 Abs. 5)
- Interkommunale Richtpläne bei Vorhaben mit überkommunaler Auswirkung zu erarbeiten
- Bauzonen zu dimensionieren (Siedlungsgebiet, Planungszone, Spätere Nutzungszulassung, Zone für touristische Aktivitäten)
- Bei erheblichen Vorteilen eine Mehrwertabgabe zu verlangen

- Eine aktive Bodenpolitik zu betreiben (Verfügbarkeit von Bauland, Siedlungsentwicklung nach innen, Landumlegungen)

Der neu überarbeitete kRP wurde Ende 2017 im Grossen Rat behandelt, erhielt die Genehmigung vom Bund mit einzelnen Auflagen und trat am 1. Mai 2019 in Kraft.

Nach dem Inkrafttreten des kRPs haben die Gemeinden zwei Jahre Zeit, ihren Siedlungsperimeter festzulegen und allfällige Planungszonen zu erlassen. Anschliessend muss innerhalb von fünf Jahren der kommunale Zonennutzungsplan (ZNP) dem neuen Gesetz angepasst werden. Zusammen mit den ZNP ist auch das Bau- und Zonenreglement (BZR) an die neuen kantonalen Gesetze anzupassen.

1.3 Gemeinde

Die Gemeinde Guttet-Feschel hat ihren Zonennutzungsplan am 16. August 2006 homologieren und vom Staatsrat genehmigen lassen. Bei der Anpassung der kommunalen Planungsgrundlagen an die übergeordneten Gesetze wird die Gemeinde Guttet-Feschel von Ortsplanungsbüro AGORA-plan GmbH unterstützt.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Aufgaben zur Festlegung des Siedlungsperimeters in Angriff zu nehmen. Als erster Schritt wurde ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, in dem sich die Gemeinderäte die notwendigen Gedanken und Überlegungen über die räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebietes für einen Zeithorizont von dreissig Jahren und die Ausrichtung der Gemeinde in den nächsten fünfzehn Jahren machen. Das Raumentwicklungskonzept wurde mit Workshops im Gemeinderat erstellt und unter Mitwirkung der Bevölkerung verifiziert und vervollständigt und am 21. Mai 2021 abgeschlossen. Das Raumentwicklungskonzept dient als Grundlage für die Revision des Zonennutzungsplanes und für die erlassenen Planungszonen und wurde der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) am 23.06.2021 zur Vormeinung zugesendet.

Ebenso wurde das Siedlungsgebiet mit den vorgesehenen Planungszonen der DRE zur Vormeinung gestellt und erhielt am 25. Oktober 2021 eine positive Vormeinung mit Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess. Im Amtsblatt Nr. 35 vom 9. September 2021 publizierte die Gemeinde den Erlass von Planungszonen.

Im Anschluss erfolgt die Revision der Zonennutzungsplanung und dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement, über welche die Urversammlung entscheiden wird.

2 Räumlicher Kontext und strategische Überlegungen

Für den räumlichen Kontext und die strategischen Überlegungen wird auf die Raumentwicklungsstrategie der Gemeinde Guttet-Feschel vom 21. Mai 2021 verwiesen.

3 Bauzonendimensionierung

3.1 Grundsätze

Die Ausscheidung des Siedlungsgebietes stellt eine wichtige Grundlage für die spätere Zonennutzungsplanung dar und hat folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bauzonen
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Mobilisierung der verbleibenden Bauzonen
- Schutz von wertvollen strukturierenden Grünräumen in- und ausserhalb des Siedlungsgebietes

3.2 Festlegung des Siedlungsgebietes

Das im Koordinationsblatt C.1 des kRP festgelegte Siedlungsgebiet widerspiegelt die gewünschte Siedlungsentwicklung in Abhängigkeit des geschätzten Bedarfs für die nächsten 25 bis 30 Jahre, also zwei Planungsperioden. Während die Berechnung des Bedarfs und des Überschusses nur die Bauzonen für die Wohnnutzung betrifft, umfasst das SG sämtliche Bauzonenarten und definiert damit die Grenzen der längerfristigen Bauzonenerweiterung.

Die Gemeinden haben dabei folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Die Eigenschaften der Gemeinde (z.B. touristische Ausprägung, effektives Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen)
- Die nicht für die Bebauung geeigneten Grundstücke (z.B. Naturgefahrenzonen, Hanglagen) oder diejenigen, die in Konflikt mit den Bundesinventaren (z.B. TWW, ISOS) stehen
- Der Stand der Erschliessung und die ÖV-Erschliessung
- Die geographische Lage der Grundstücke
- Die regionale Situation der Bauzonenreserven (im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit)
- Der Schutz der Fruchtfolgefleichen (FFF) und der wertvollen Natur- und Landschaftsräume
- Die ausschliesslich für Ferienwohnungen vorgesehenen Zonen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %

Die Grundlage für eine zweckmässige Dimensionierung der Bauzonen, insbesondere der Bauzonen für die Wohnnutzung sowie die Festlegung des Siedlungsgebiets ist das Koordinationsblatt C.1 des kRP. Je nach Grösse der Bauzonenreserven für die Wohnnutzung und der Bevölkerungsprognose ergibt sich schematisch eine der folgenden drei Situationen (Vergleiche Abb. 1).

- 1) Die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist kleiner als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre;
- 2) Die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist grösser als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre, entspricht aber dem Bedarf für die nächsten 25-30 Jahre;
- 3) Die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist grösser als der Bedarf für die nächsten 25-30 Jahre.

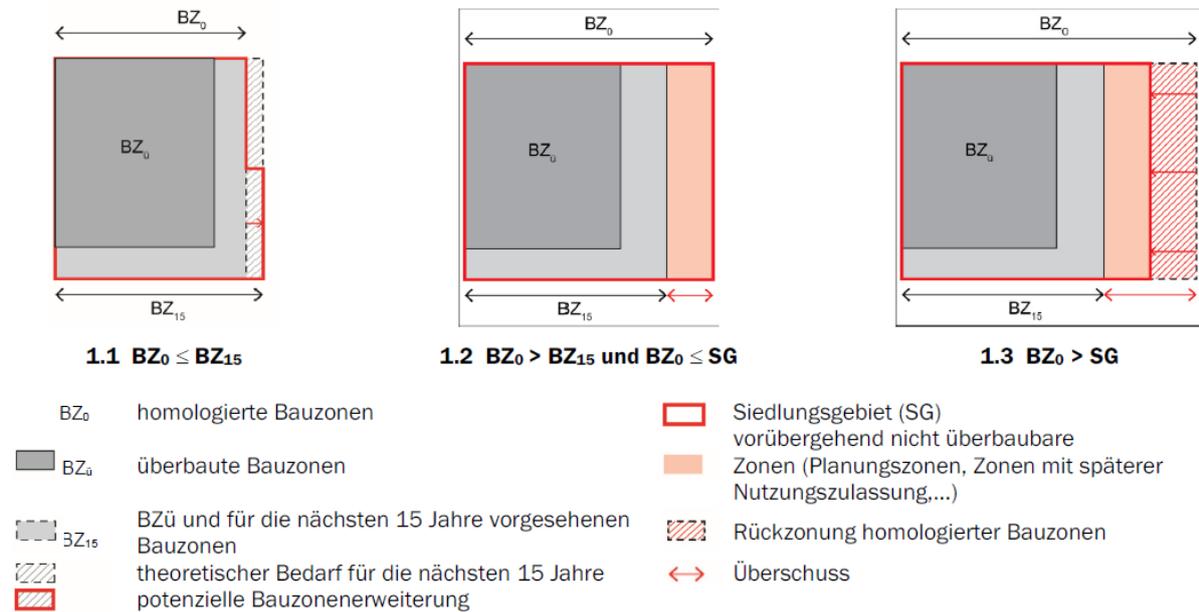


Abbildung 1 Festlegung des Siedlungsgebietes gemäss Koordinationsblatt C.1

Die Gemeinde Guttet-Feschel gehört gemäss Koordinationsblatt C.1 Anhang 2 zu den Gemeinden, in denen die homologierten Bauzonen die Grösse des vorgesehenen Siedlungsgebietes übersteigen (Fall 1.3 in Abb. 1).

Die vom Kanton durchgeführte Bauzonenanalyse ergibt für die Gemeinde Guttet-Feschel folgende Werte:

Gemeinde	Gemeinde-typ	Demo-grafische Prognose	Dichte (m ² /EA)		Überbaute Zonen (ha)	Nicht überbaute Zonen (ha)	Theoreti-scher Bedarf (ha)	Theoretischer Überschuss (ha)
			KREK	Effektiv				
Guttet-Feschel	Talflanken und Täler	107	441	522	23.1	13.6	1.4	13.4

4 Festsetzung Siedlungsgebiet

Bei der Festsetzung des Siedlungsgebiets sind folgende Kriterien verwendet worden:

1. Gefahrenzonen
2. Erschliessungsstand (Strasse/Weg, ÖV, Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation)
3. Überbauungseignung (Gewässerschutz, Wald, Bundesinventare, Hochspannungsleitung, Topographie)
4. Orts- und Landschaftsbild
5. Nachfrage/Lage/Zentralität
6. Raumentwicklungsstrategie
7. Kantonaler Richtplan (Statistik)

Von den Planungszonen betroffen sind Flächen, welche bei der anstehenden Gesamtrevision der Zonennutzungsplanung für eine «Nichteinzonung», eine Zuweisung in eine Bauzone für die spätere Nutzungszulassung oder einer Umzonung vorgesehen sind. Diese unterschiedlichen Planungsabsichten wurden bei der Auflage der Planungszonen transparent kommuniziert.

Siedlungsstrategie

-  Umzonung
-  Etappierung (spätere Nutzungszulassung)
-  Rückzonung

4.1 Planungszonen

Die einzelnen Planungsmassnahmen sind im Auflageplan (einsprachebereinigt) ersichtlich und sind nummeriert von 1 bis 41.

Nr.	Fläche [ha]	Vorhaben	Aktuelle Zone	Vorgesehene Zone	betroffene Parzellen
1	0.29	Rückzonung	Wohnzone W2 B	Landwirtschaftszone LWZ	2007, 2008, 2009
2	0.11	Rückzonung	Wohnzone W2 B	Landwirtschaftszone LWZ	2006, 2011
3	0.69	Rückzonung	Wohnzone W2 + W2 B	Landwirtschaftszone LWZ	2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043
4	0.04	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	2060
5	0.06	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	2101, 2104, 2108
6	0.45	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	33, 41, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 514, 542
7	0.25	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 180, 181, 182, 183, 184, 1358

8	0.07	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	1, 2
9	0.06	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Freihaltezone FZ	219, 220, 221, 222, 223
10	0.12	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	205, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217
11	0.03	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	251, 252
12	0.39	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	288, 289, 290, 1399, 1454
13	0.06	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	301, 302
14	0.22	Rückzonung	Dorferweiterungszone DE	Landwirtschaftszone LWZ	324, 325
15	0.29	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	776, 777, 778
16	0.13	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	653, 2256
17	0.17	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	686, 688
18	0.04	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	696
19	0.12	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	789
20	0.19	Rückzonung	Wohnzone W2 + W3	Landwirtschaftszone LWZ	748, 749, 757, 758, 759, 1441
21	0.31	Rückzonung	Wohnzone W3	Landwirtschaftszone LWZ	752, 753, 765, 2363
22	0.18	Umzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Gewerbezone	2347, 2348, 2352
23	1.19	Rückzonung	Dorfzone + Wohnzone W2 + W3	Landwirtschaftszone LWZ	2463, 2464, 2466, 2467, 2470, 2471, 2477, 2478, 2479, 2480, 2483, 2484, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2526, 2527
24	0.53	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	2537, 2538, 2539, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2578, 2579
25	0.86	Rückzonung	Wohnzone W2 + Wohn- und Gewerbezone WG2	Landwirtschaftszone LWZ	2554, 2563, 2575, 2576, 2577
26	1.04	Umzonung	Wohnzone W2 + W2A + Wohn- und Gewerbezone WG2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	916, 919, 920, 922, 2528, 2529, 2530, 2532, 2555, 2556, 2557, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2571, 2572, 2573, 2574
27	0.22	Rückzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Landwirtschaftszone LWZ	911, 925, 2407, 2558, 2559, 2565, 2566, 2567, 2589
28	0.06	Rückzonung	Wohnzone W2 A	Landwirtschaftszone LWZ	915, 918
29	0.14	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	875, 880
30	0.64	Rückzonung	Wohnzone W2E	Landwirtschaftszone LWZ	851, 861, 863, 864, 687, 1380, 1412
31	0.69	Umzonung	Deponiezone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	953, 961, 962, 963, 964, 965, 966
32	0.97	Etappierung	Wohnzone W2 + W2QP	Wohnzone W2 (spätere Nutzungszulassung)	1067, 1069, 1072, 1079, 1081, 1361, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1435, 1460, 3284
33	1.57	Rückzonung	Wohnzone W2 + W2QP	Landwirtschaftszone LWZ	1057, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1069, 1070, 1071, 1359, 1469
34	0.15	Rückzonung	Wohnzone W2 + W2 A	Landwirtschaftszone LWZ	1055, 156
35	0.26	Rückzonung	Wohnzone W2 A	Freihaltezone FZ	1043, 1046, 1047, 1488
36	0.61	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	1115, 1116, 1118, 1119, 1120, 1353, 1354, 1355
37	0.18	Etappierung	Wohnzone W2	Wohnzone W2 (spätere Nutzungszulassung)	1121, 1486
38	0.03	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	1123
39	0.01	Rückzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Landwirtschaftszone LWZ	1191
40	1.26	Rückzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Landwirtschaftszone LWZ	1149, 1160, 1161, 1164, 1169, 1170, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179,

					1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1458, 1461, 1462, 1463
41	0.12	Rückzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Landwirtschaftszone LWZ	1195, 1196, 1197

4.2 Vormeinung DRE

Die Planungszonen wurden vom Gemeinderat erarbeitet und am 23. Juni 2021 der Dienststelle für Raumentwicklung zur Vormeinung zugesendet. Da Ortschaften der Gemeinde Guttet-Feschel im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt sind, wurde das Dossier zusätzlich zur Vormeinung an die Dienststelle für Immobilien und Bauliches Erbe gesandt. Am 25. Oktober 2021 erhielt die Gemeinde eine positive Vormeinung der Dienststellen für die Abgrenzung des Siedlungsgebiets.

Die Bauzonenstatistik unter Berücksichtigung der Planungszonen zeigen folgendes Bild:

Gemeinde	Gemeindetyp	Demografische Prognose	Dichte (m ² /EA)		Überbaute Zonen (ha)	Nicht überbaute Zonen (ha)	Theoretischer Bedarf (ha)	Theoretischer Überschuss (ha)
			KREK	Effektiv				
Guttet-Feschel	Talflanken und Täler	106	441	547	22.7	0.7	1.1	1.1

4.3 Erlass der Planungszone

Durch den Erlass der Planungszone konnte der theoretische Überschuss an Wohnbauland von 13.4 ha auf 1.1 ha reduziert werden und die raumplanerischen Vorgaben erreicht werden. Das Vorgehen und die angewandten Kriterien wurden der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung am 27. August 2021 erläutert. Zusätzlich wurde der Bevölkerung die Möglichkeit eingeräumt, sich für Sprechstunden anzumelden. Diese wurden am 16. und 17. September 2021 durchgeführt.

Im Amtsblatt Nr. 35 vom 3. September 2021 publizierte die Gemeinde Guttet-Feschel den Erlass von Planungszonen für die Dauer von 5 Jahren.

Im Rahmen der nun anstehenden Gesamtrevision werden die Flächen, welche von den Planungszonen betroffen sind, erneut detailliert geprüft. Es ist vorgesehen die Gesamtrevision 2023 der Urversammlung zur Abstimmung vorzulegen, wodurch die Dauer der Planungszonen von 5 Jahren zu rechtfertigen ist, da das Verfahren mehrere Hürden zu meistern hat.

Gegen den Erlass der Planungszonen sind fristgerecht 16 Einsprachen eingegangen. Die Einigungsverhandlungen gemäss kantonalem Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung Art. 19 und Art. 35 kRPG wurden am 4. November 2021 durchgeführt.

5 Schlusswort

Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes kommt die Gemeinde Guttet-Feschel den übergeordneten rauplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton nach und setzt die eigenen Entwicklungsabsichten um.

Weiter gilt dieser erläuternde Bericht als Basis für die Weiterbearbeitung in der kommunalen Konkretisierung der Umsetzung vom Raumplanungsgesetz und kann in den rauplanerischen Bericht gemäss Art. 47 RPV, einfließen.