



GEMEINDE BISTER

Brig-Glis, 23. Mai 2022

Projekt Nr. 15010.20.001

BERICHT

ABGRENZUNG SIEDLUNGSGEBIET

Erläuternder Bericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Bund	3
1.2	Kanton	3
1.3	Gemeinde	4
2	Räumlicher Kontext und strategische Überlegungen	4
3	Bauzonendimensionierung	4
3.1	Grundsätze	4
3.2	Festlegung des Siedlungsgebietes	4
4	Festsetzung Siedlungsgebiet	6
4.1	Planungszonen	6
4.2	Vormeinung DRE	7
4.3	Erlass der Planungszone	7
5	Schlusswort	8

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 Bister hat ihren heutigen Zonennutzungsplan am 29. November 2011 homologieren und vom Staatsrat genehmigen lassen. Damit die kommunalen Planungsgrundlagen den übergeordneten Gesetzen angepasst werden, wird die Gemeinde Bister vom Raumplanungsbüro Areaplan AG unterstützt.

Der Gemeinderat hat den Entschluss gefasst, die Aufgaben zur Festlegung des Siedlungsperimeters in Angriff zu nehmen. Als erster Schritt machten 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. Als weiteren Schritt definiert die Gemeinde nun ihr zukünftiges Siedlungsgebiet. Um Rechtssicherheit zu schaffen, erlässt der Gemeinderat Planungszonen.

Im Anschluss erfolgt die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bestehend aus dem Zonennutzungsplan und dem 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 Bister 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 Fruchfolgefleichen (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 Siedlungsgebietes 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.

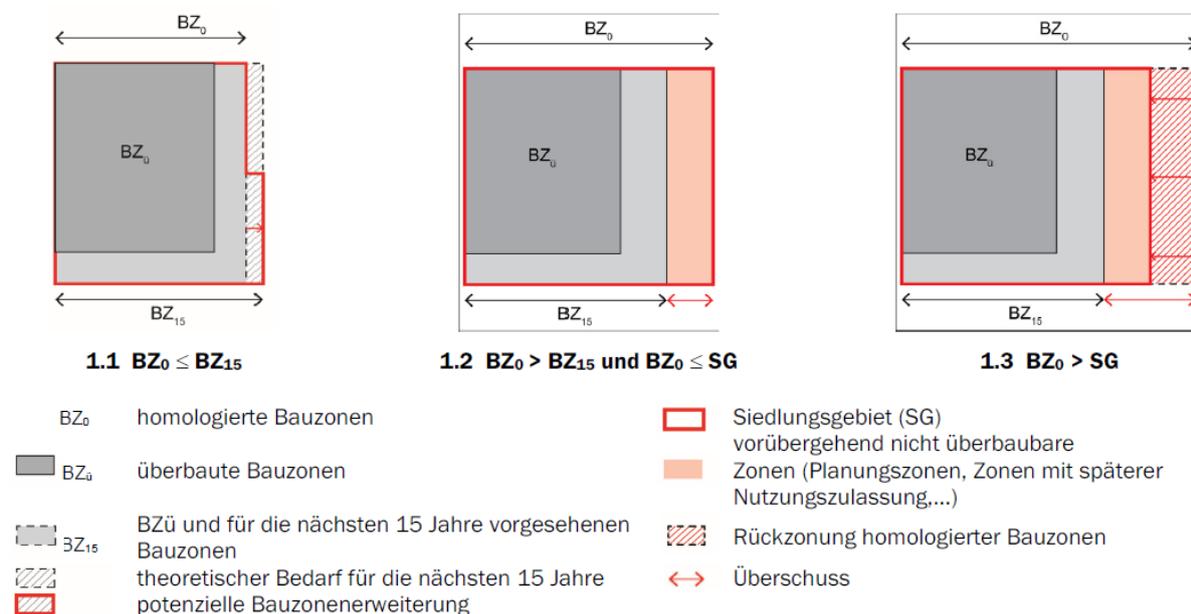


Abbildung 1 Festlegung des Siedlungsgebietes gemäss Koordinationsblatt C.1

Die Gemeinde Bister 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 Bister 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				
Bister	Talflanken und Täler	110	441	841	3.1	1.1	0.2	1.4

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 Nutzungsplanung 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.

4.1 Planungszonen

Die einzelnen Planungsmassnahmen sind im Auflageplan ersichtlich und nummeriert von 1 bis 18.

Nr.	[ha]	Vorhaben	Aktuelle Zone	Vorgesehene Zone	betroffene Parzellen
1	0.22	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone	Landwirtschaftszone	194, 195, 196, 201
2	0.12	Ettappierung	Wohn- und Ferienhauszone	Wohnzone (spätere Nutzungszulassung)	61, 78
3	0.08	Rückzonung	Dorfzone / Wohn- und Ferienhauszone	Landwirtschaftszone	66
4	0.41	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone	Landwirtschaftszone	42, 43, 63
5	0.07	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone	Landwirtschaftszone	38, 40
6	0.03	Umzonung	Wohn- und Ferienhauszone	Freihaltezone	51

7	0.14	Rückzonung	Erhaltungszone	Landwirtschaftszone	228, 229, 230, 231, 232, 234, 241
8	0.05	Etapplierung	Dorfzone	Dorfzone mit späterer Nutzungszulassung	15
9	0.08	Rückzonung	Dorfzone	Landwirtschaftszone	13, 15
10	0.16	Rückzonung	Dorfzone	Landwirtschaftszone	5
11	0.04	Rückzonung	Dorfzone	Landwirtschaftszone	149
12	0.05	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone	Landwirtschaftszone	102
13	0.17	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone QP	Landwirtschaftszone / Wald	185, 186
14	0.08	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone QP	Wald	180
15	0.08	Umzonung	Wohn- und Ferienhauszone	Freihaltezone	333
16	0.02	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone QP	Landwirtschaftszone	173
17	0.08	Rückzonung	Wohn- und Ferienhauszone	Landwirtschaftszone	333
18	0.06	Rückzonung	Dorfzone	Landwirtschaftszone	163

4.2 Vormeinung DRE

Die Planungszonen wurden vom Gemeinderat erarbeitet und am 9. November 2021 der Dienststelle für Raumentwicklung zur Vormeinung zugesendet. Am 21. März 2022 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				
Bister	Talflanken und Täler	110	441	806	2.5	0.2	0.2	0.4

4.3 Erlass der Planungszone

Durch den Erlass der Planungszone konnte der theoretische Überschuss an Wohnbauland von 1.4 ha auf 0.4 ha reduziert werden und die raumplanerischen Vorgaben erreicht werden. Das Vorgehen und die angewandten Kriterien wurden an der Informationsveranstaltung am 23. Mai 2022 erläutert. Die betroffenen Grundeigentümer wurden zu dieser Veranstaltung per Brief eingeladen.

Im Amtsblatt Nr. 21 vom 27. Mai 2022 publizierte die Gemeinde Bister den Erlass von Planungszonen für die Dauer von 5 Jahren.

Gegen den Erlass der Planungszonen sind fristgerecht x Einsprachen eingegangen. Die Einigungsverhandlungen gemäss kantonalem Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung Art. 19 und Art. 35 kRPG wurden am TT.MM.JJJJ durchgeführt.

Im Rahmen der nun anstehenden Gesamtrevision werden die Flächen, welche von den Planungszonen betroffen sind, erneut detailliert geprüft. Es ist vorgesehen die Gesamtrevision im Frühjahr 2024 der Urversammlung zur Abstimmung vorzulegen, wodurch die Dauer der Planungszonen von 5 Jahren zu rechtfertigen ist, da das Verfahren mehrere Hürden zu meistern hat.

5 Schlusswort

Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes kommt die Gemeinde Bister 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.