



Gemeinde Termen

Brig-GLIS, 4. April 2024

Projekt Nr. 15005.19.002

Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung

PLANUNGSBERICHT

Auflage

Gemeindepräsident



Gemeindeschreiber



Areaplan AG Raumplanung und Siedlungsentwicklung
Englisch-Gruss-Strasse 15, 3902 Brig-GLIS | Weri 1, 3945 Gampel
Kontakt 027 932 32 10 | info@areaplan-ag.ch | www.areaplan-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Ausgangslage	4
1.1	Bund	4
1.2	Kanton	4
1.3	Gemeinde	5
2	Ausgangslage der einzelnen Ortsteile	6
2.1	«Termen»	6
2.2	Weiler «Hasel»	7
2.3	Weiler «Biela»	8
2.4	Weiler «Schmeli»	9
2.5	Weiler «Unner z'Matt»	10
2.6	«Rosswald»	11
3	Analyse	12
3.1	Demographie	12
3.2	Siedlungsentwicklung	14
3.3	Mobilität	15
4	Dimensionierung des Siedlungsgebiets	17
4.1	Ausgangslage	17
4.2	Grundsätze	17
4.3	Sonderfall «Rosswald»	19
5	Entwurf des Siedlungsgebiets	23
5.1	Termen (ohne Rosswald)	23
5.1.1	<i>Termen (ohne Rosswald) - Ausgangslage</i>	23
5.1.2	<i>Termen (ohne Rosswald) mit planerischen Massnahmen</i>	25
5.2	Rosswald (ohne Termen)	28
5.2.1	<i>Rosswald (ohne Termen) - Ausgangslage</i>	28
5.2.2	<i>Rosswald (ohne Termen) mit planerischen Massnahmen</i>	29
5.3	Zusammenfassung der differenzierten Betrachtung	32
5.4	Vormeinung DRE	32
6	Planungszonen	33
6.1	Aufhebung der erlassenen Planungszonen vom 11. Dezember 2020	33
6.2	Erlass von neuen Planungszonen	33

Gemeinde Termen – Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung	3
7 Schlusswort	35

1 Rechtliche 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

Die Gemeinde Termen wird im kREK in den Gemeindetyp *periurban* eingeteilt mit einer demografischen Prognose von 110 und einer Zieldichte von 263 m²/EA, was für die Agglomerationsgemeinde nachvollziehbar ist.

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 Termen hat ihren heutigen Zonennutzungsplan am 17. März 2010 homologieren und vom Staatsrat genehmigen lassen. Damit die kommunalen Planungsgrundlagen den übergeordneten Gesetzen angepasst werden, wird die Gemeinde Termen vom Raumplanungsbüro Areaplan AG unterstützt.

2 Ausgangslage der einzelnen Ortsteile

Die Gemeinde Termen zählte am 31.12.2023 1'192 Einwohner*innen und erstreckt sich vom linken Ufer der Rhone im *Unner z'Matt* bis auf 2'822 m.ü.M. auf den Gipfel des *Grossen Huwetz*.

Termen ist gut an das nahe gelegene Zentrum Brig angeschlossen mit dem öffentlichen und den motorisierten Individualverkehr über die National- und Kantonsstrasse hat aber keinen Durchgangsverkehr. Weiter führen attraktive Fusswege hinunter ins Tal, wie auch in das Naherholungs- und Wandergebiet rund um Termen.

2.1 «Termen»



Abb. 1 Ausschnitt von *Termen* mit eingefärbtem Siedlungsgebiet vom homologierten Zonennutzungsplan von 2010

Die heutige Entwicklung der Gemeinde findet vorwiegend bei der Hauptsiedlung *Termen* statt, was insbesondere auf die attraktive Lage, auf einer Anhöhe über das Rhonetal zurückzuführen ist. *Termen* ist gut erschlossen und bietet den Einwohnern verschiedene Dienstleistungen im Dorf an (Gemeindeverwaltung, Primarschule, Kita, Dorfladen, usw.). Durch die Nähe zu Brig-Glis und Visp fand kürzlich eine starke Entwicklung statt, welche durch das aktuelle Wirtschaftswachstum weiterhin angefeuert wird.

2.2 Weiler «Hasel»



Abb. 2 Ausschnitt vom Weiler Hasel mit eingefärbtem Siedlungsgebiet vom homologierten Zonennutzungsplan von 2010

Der Weiler *Hasel* wurde ursprünglich für Ferienwohnungen ausgeschieden und besteht heute aber aus sehr dicht nebeneinanderstehenden Einfamilienhäusern, welche als Erstwohnungen genutzt werden. Der Weiler ist vollständig überbaut und weist somit kein Innenverdichtungspotential mehr auf.

2.3 Weiler «Biela»



Abb. 3 Ausschnitt vom Weiler *Biela* mit eingefärbtem Siedlungsgebiet vom homologierten Zonennutzungsplan von 2010

Unterhalb von *Termen* befindet sich eine Enklave des Siedlungsgebiets in der *Undri Biela*. Der Weiler besteht aus wenigen Gebäuden, welche aber vorwiegend als Erstwohnungen genutzt werden. Die von der Hauptsiedlung abgesetzte Lage hat ihren Charme und eine gewisse Exklusivität.

2.4 Weiler «Schmeli»



Abb. 4 Ausschnitt vom Ortsteil *Schmeli* mit eingefärbtem Siedlungsgebiet vom homologierten Zonennutzungsplan von 2010

Das Siedlungsgebiet vom Ortsteil *Schmeli* befindet sich zwar auf der politischen Gemeinde Termen wird aber erschlossen über die Nachbargemeinde Brig-Glis und ist auch ausgerichtet auf die Stadtgemeinde. Für Termen hat der Ortsteil kaum Weiterentwicklungspotential.

2.5 Weiler «Unner z'Matt»

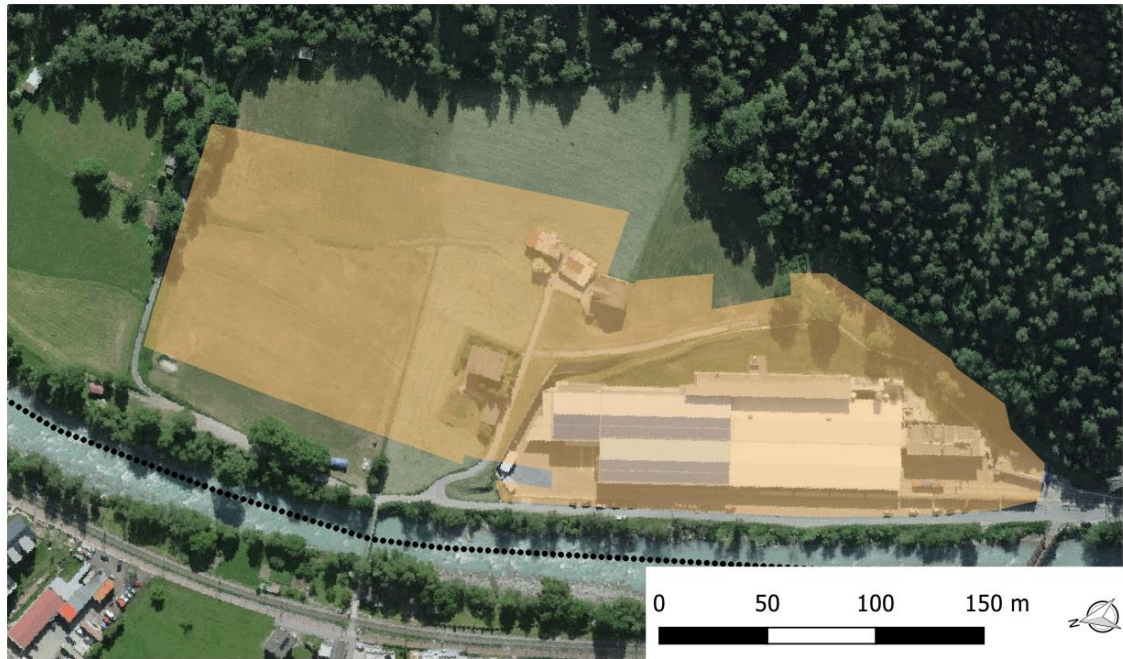


Abb. 5 Ausschnitt vom Weiler *Unner z'Matt* mit eingefärbtem Siedlungsgebiet vom homologierten Zonennutzungsplan von 2010

Im Ortsteil *Unner z'Matt* befindet sich eine ausgedehnte Gewerbezone mit den bestehenden Produktionsanlagen der Pearlwater Mineralquellen AG, welche Mineralwasser abfasst. An Spitzenzeiten werden bis zu 500'000 Flaschen pro Tag abgefüllt. Aus den Lagern werden die Flaschen auf Paletten via Bahn (95%) und Lastwagen (5%) an die acht Coop Verteilerzentralen geliefert. Mit rund 40 Mitarbeitenden ist die Pearlwater Mineralquellen AG ein wichtiger Arbeitgeber für die Gemeinde Termen. In einer Teilrevision des Zonennutzungsplanes wurde 2018 der gesamte Weiler der Gewerbezone zugewiesen, einerseits um die bestehenden Quellen für die Abfüllung zu sichern und andererseits um die dringlich notwendigen Lagerkapazitäten zu ermöglichen.

2.6 «Rosswald»

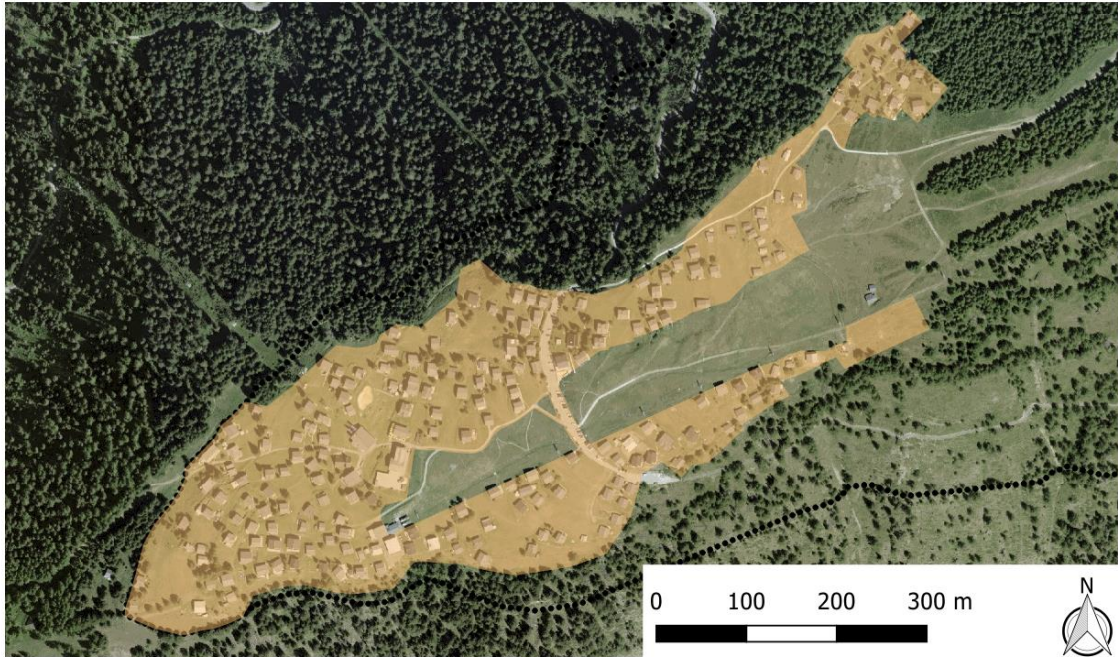


Abb. 6 Ausschnitt *Rosswald* mit eingefärbtem Siedlungsgebiet vom homologierten Zonennutzungsplan von 2010

Der *Rosswald* ist eine Chaletzone auf 1'821 m.ü.M., welche über ein kleines Skigebiet verfügt in sonniger Lage und während dem Winter nur über die Seilbahn von Ried-Brig aus erreichbar ist. In der schneefreien Zeit ist der *Rosswald* auch mit einer Strasse per Auto erreichbar. Der Siedlungsteil ist räumlich und topografisch klar von der Hauptsiedlung *Termen* getrennt. Aus raumplanerischer Sicht eignet sich der *Rosswald* aufgrund seiner hohen Lage und der Erreichbarkeit im Winter kaum für Erstwohnungen. Gemäss Daten des Bundesamtes für Statistik sind auf dem *Rosswald* insgesamt 20 Einwohner und Arbeitsplätze (Statpop 2021 und Statent 2020) registriert. Da Termen bereits einen Zweitwohnungsanteil von deutlich über 20 Prozent aufweist (52.0 % Quelle are.admin.ch mit Zugriff am 12.03.2024), lässt die Zweitwohnungsgesetzgebung keine weiteren Chaletbauten zu. Dieser hohe Zweitwohnungsanteil ist der hohen Anzahl an Chalets auf dem *Rosswald* geschuldet. Insgesamt gibt es hier über 200 Wohngebäude. Die Siedlung auf dem *Rosswald* ist weitgehend kompakt, es handelt sich um ein weitgehend überbautes Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG und verfügt über kein Innenverdichtungspotential. Aufgrund dieser Ausgangslage handelt es sich beim *Rosswald* – im Gegensatz zur Hauptsiedlung - eher um einen touristischen Raum und nicht um ein periurbanes Wohngebiet.

3 Analyse

3.1 Demographie

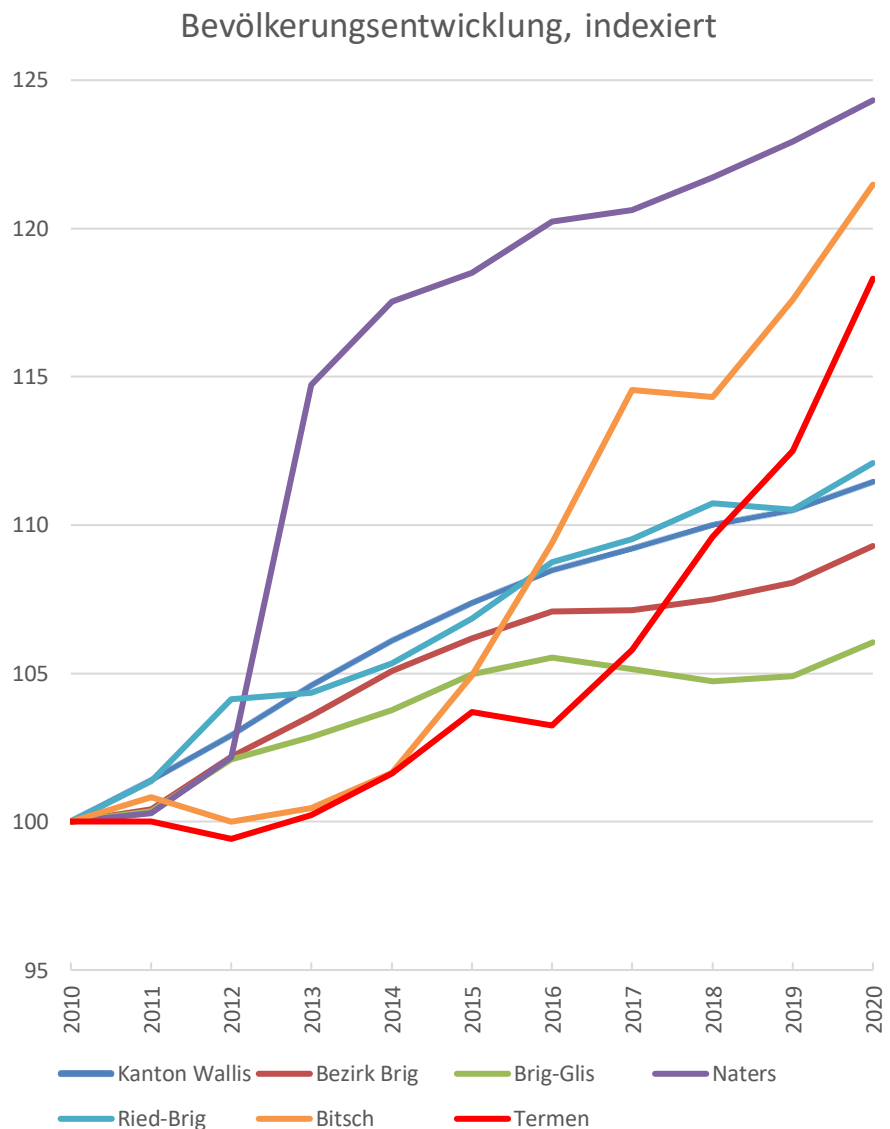
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, 2021)

Heutige Situation

- Im Jahr 2020 wohnten in der Gemeinde Termen 1'021 Personen
- Seit 2010 hat die Bevölkerung um 18% zugenommen, d.h. zirka 16 Personen pro Jahr
- Die indexierte Zunahme ist grösser als in den umliegenden Gemeinden mit Ausnahme von Naters (Begründung ist die Fusion mit Mund und Birgisch) und Bitsch. Die Zunahme übertrifft auch deutlich die des Bezirkes Brig und des Kantons Wallis

Ausblick

- Gemäss kantonalem Richtplan nimmt die Bevölkerung im Kanton Wallis bis 2030 um zirka 12.5 % zu
- Für die Gemeinde Termen ist ein Wachstum von 10 % prognostiziert
- Aufgrund der Lagequalitäten von Termen und dem «Lonza-Effekt» ist in Termen allerdings von einem höheren Bevölkerungswachstum auszugehen

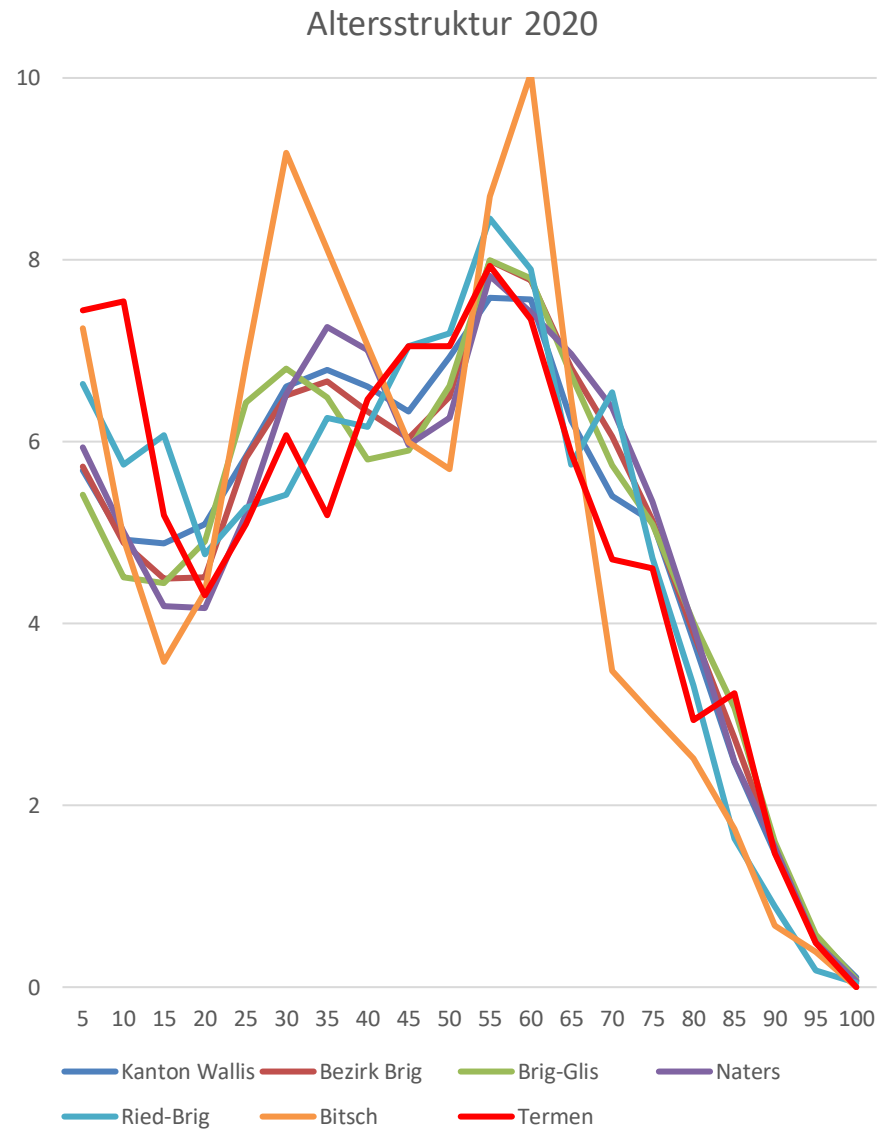


Altersstruktur (Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, 2021)Heutige Situation

- Die grössten Bevölkerungsgruppen in Termen sind die 50- bis 60-Jährigen
- Im Vergleich zum Bezirk Brig sind in Termen die Altersgruppen von 20- bis 35-Jährigen untervertreten

Ausblick

- Der überdurchschnittliche Anteil von 0- bis 15-Jährigen deutet auf einen erhöhten Schulraumbedarf hin.



3.2 Siedlungsentwicklung

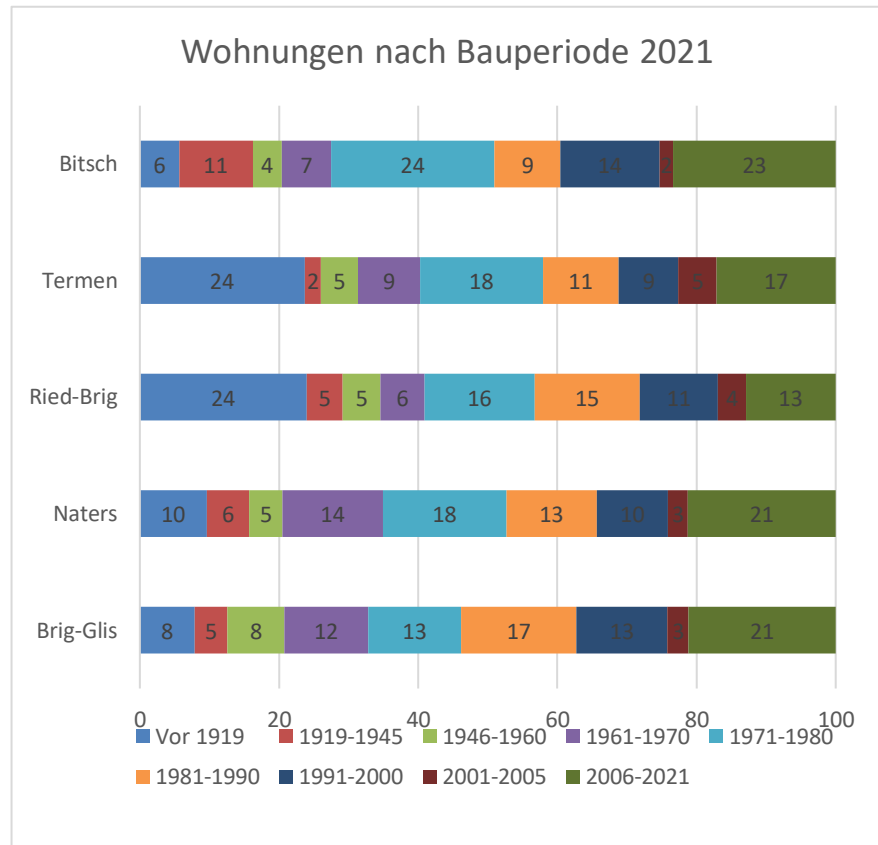
Wohnungsbestand (Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, 2021)

Heutige Situation

- Termen entwickelt sich betreffend Wohnungen parallel zu Ried-Brig.
- Rund ¼ der Wohnungen sind vor 1919 entstanden
- Während der 70er Jahre erlebte Termen einen Bauboom
- Rund 20 % der Wohnungen wurden ab 2006 erstellt

Ausblick

- Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist mit einer prozentualen Zunahme an Neubauten zu rechnen.
- Ebenso ist von den Bauten der 70er und 80er Jahre von einer baldigen Sanierung auszugehen.



3.3 Mobilität

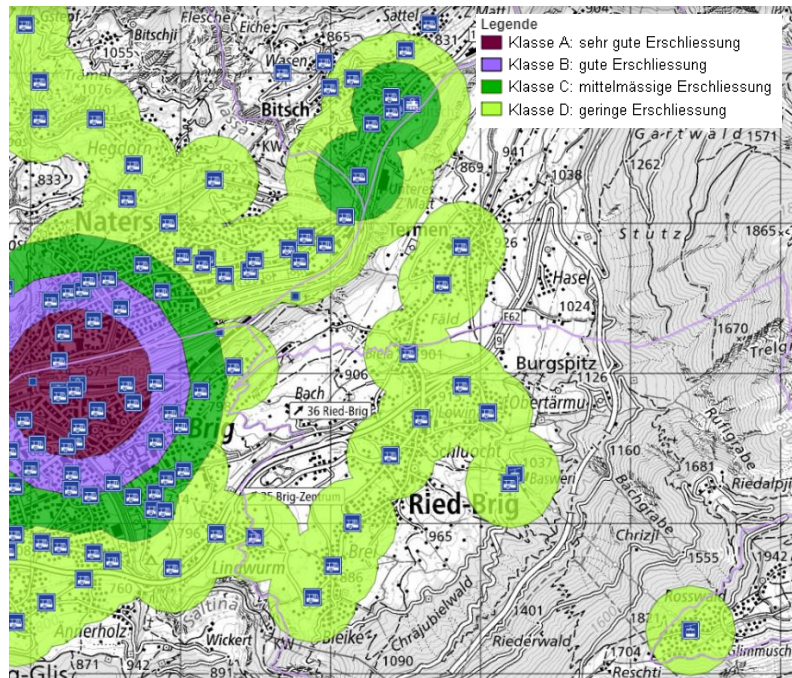
ÖV- und FVV-Erschliessung (Quelle: www.map.geo.admin.ch, ÖV-Güteklassen und Haltestellen, 2021)

Heutige Situation

- Die ÖV-Güteklassen vermögen in Termen nirgends die Klasse D zu übersteigen (geringe Erschliessung)
- Termen ist nur über den Bus mit dem ÖV erschlossen
- Der Bahnhof Brig ist mit dem ÖV gut zu erreichen
- Der Bahnhof Brig ist zu Fuss in 45 min und mit dem Velo in 11 min zu erreichen

Ausblick

- Mit den E-Bikes ist der Höhenunterschied zwischen Talgrund und Termen gut zu bewältigen
- Die weitere Siedlungsentwicklung ist an den ÖV anzugliedern



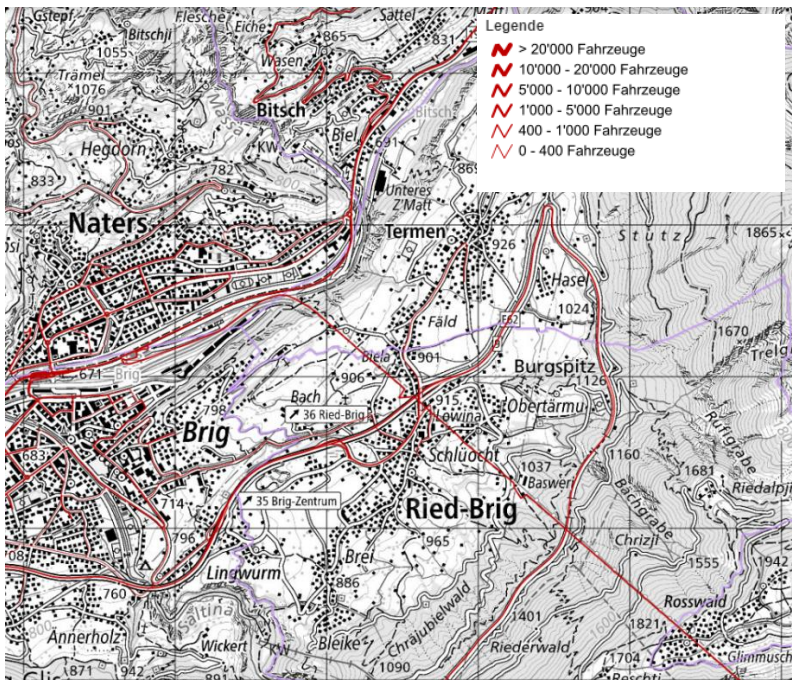
Verkehrsbelastung (Quelle: www.map.geo.admin.ch, ÖV-Güteklassen und Haltestellen, 2021)

Heutige Situation

- Auf der Termerstrasse beträgt der durchschnittliche Werktagverkehr (DTV) 886 Fahrzeuge (Orteinfahrt Termen).
- Am selben Teilstück beträgt der durchschnittliche Werktagverkehr für Lieferwagen 186 und für Lastwagen 8
- Die Morgenspitze (7h – 8h) umfasst 84 Fahrzeuge und die Abendspitze (17h – 18h) 109
- Termen hat keinen Durchgangsverkehr

Ausblick

- Durch besseren ÖV könnten diese Spitzen gebrochen werden

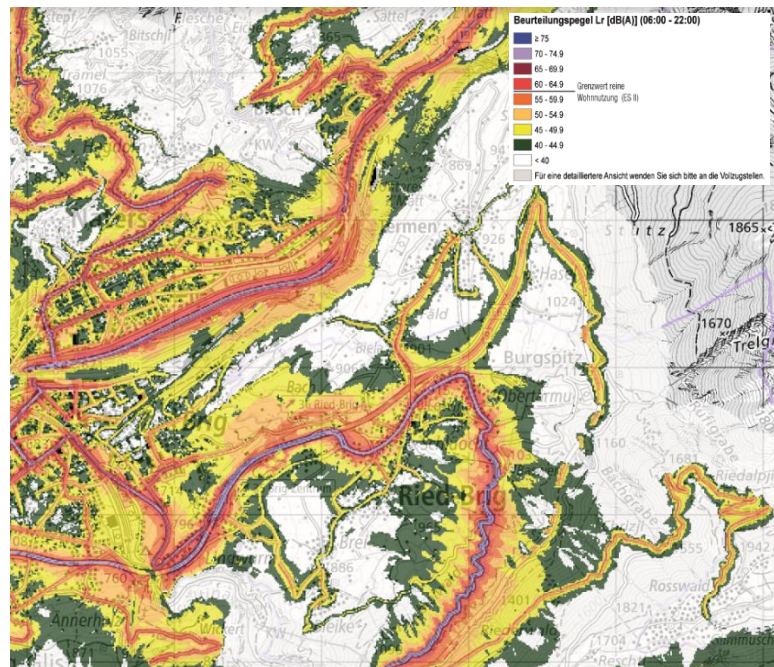


Verkehrslärm (Quelle: www.map.geo.admin.ch, ÖV-Güteklassen und Haltestellen, 2021)Heutige Situation

- Die Lärmbelastung von Termen wird durch den Strassenverkehr verursacht.
- Innerhalb der Siedlung verursacht insbesondere die Termerstrasse den Lärm, ausserhalb ist zusätzlich die Nationalstrasse A9 zu identifizieren als Lärmquelle.
- Der praktisch verkehrsfreie Rosswald weist kaum Verkehrslärm auf und stellt damit ein interessantes Ferien- und Erholungsgebiet dar.

Ausblick

- Auf der Termerstrasse sind Massnahmen an der Quelle zu prüfen (Temporeduktionen, Flüsterbeläge, usw.)



4 Dimensionierung des Siedlungsgebiets

4.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Termen wird im kantonalen Raumentwicklungskonzept des Kantons Wallis in den Raumtyp *periurban* eingeteilt, was durch die Nähe zu Brig-Glis und als stark wachsende und attraktive Wohngemeinde in der Agglomeration sinnvoll und nachvollziehbar ist. Im Anhang zum Koordinationsblatt C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung werden die vom Kanton durchgeführte Bauzonenanalyse basierend auf Kennwerten aufgeführt. Für die Berechnung der Bauzonenanalyse wurden die Daten des Bundesamtes für Statistik verwendet (Statpop 2015 / Statent 2013). Für die Gemeinde Termen ergaben diese mit den damals zur Verfügung stehenden Werten folgendes Bild:

Gemeinde	Gemeindetyp	Demografische Prognose	Dichte (m ² /EA)		Überbaute Zonen (ha)	Nicht überbaute Zonen (ha)	Theoretischer Bedarf (ha)	Theoretischer Überschuss (ha)
			KRE K	Effektiv				
Termen	periurban	110	263	485	43.8	7.5	2.8	11.4

4.2 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

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 Fruchtfolgeflächen (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. 7).

- 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.

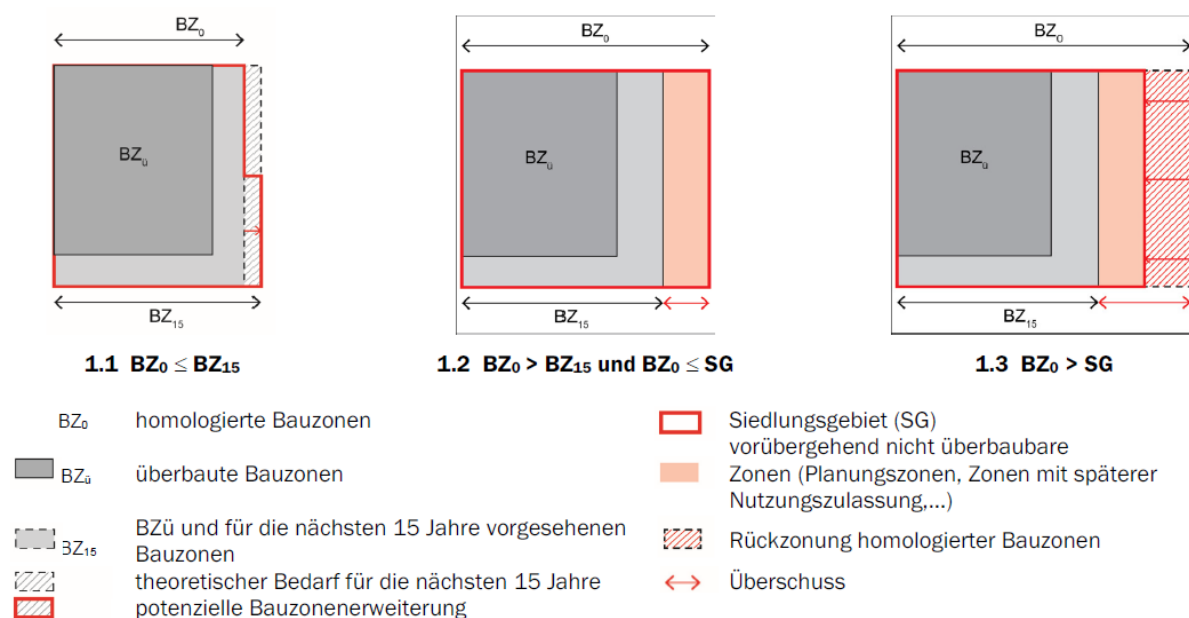


Abb. 7 Festlegung des Siedlungsgebietes gemäss Koordinationsblatt C.1

Die Gemeinde Termen 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. 7).

Bei der Festsetzung des zukünftigen Siedlungsgebietes werden in der Regel folgende Kriterien herangezogen:

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)

4.3 Sonderfall «Rosswald»

Bei der Analyse des bestehenden Siedlungsgebietes und der Prüfung der Kennzahlen, welche für die Definition des zukünftigen Siedlungsgebietes herangezogen werden (Dichte von Einwohnern und Arbeitsplätzen, überbaute und nichtüberbaute Zonen, dem theoretischen Bedarf wie auch dem theoretischen Überschuss) fällt augenscheinlich auf, dass die Gemeinde Termen anhand dieser Kennzahlen raumplanerisch vor sehr grossen Herausforderungen steht. Als *periurbane* Gemeinde erreicht sie die angestrebte Dichte von 263 m²/EA bei Weitem nicht. Zudem muss sie einen theoretischen Überschuss von 11.4 ha reduzieren, obwohl sie nur über eine nichtüberbaute Fläche von 7.5 ha verfügt.

Gemeinde	Gemeindetyp	Demografische Prognose	Dichte (m ² /EA)		Überbaute Zonen (ha)	Nicht überbaute Zonen (ha)	Theoretischer Bedarf (ha)	Theoretischer Überschuss (ha)
			KRE K	Effektiv				
Termen	Periurban	110	263	485	43.8	7.5	2.8	11.4

Der Grund für diese widersprüchliche Statistik für die Wohnbaunutzung ist hauptsächlich auf dem *Rosswald* zu finden. Der *Rosswald* befindet sich im heutigen Zonennutzungsplan (Homologation am 17. März 2010) in einer Ferienhauszone F2. Der Zweck dieser Zone wird in Art. 70 BZR vorgegeben für die Überbauung mit Ferien- und Wohnhäusern mit niedriger Bauhöhe und Ausnutzung. Weiter wird in den besonderen Bestimmungen klar, dass die Gemeinde in dieser Zone klar auf Pflichten der Erschliessung, der Ver- und Entsorgung verzichtet. Die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste, insbesondere Kehr- und Abfuhr, Abwasserbeseitigung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung kann ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.

Der Umstand, dass auch Wohnhäuser auf dem *Rosswald* erstellt werden könnten, führt dazu, dass diese Bauzone zur Dimensionierung für die Wohnbauzone mitberücksichtigt wird. Ein Umstand, welcher folgende negative Auswirkungen für die raumplanerischen Arbeiten in der Gemeinde Termen hat. Gemäss dem theoretischen Berechnungsmodell wird für den *Rosswald* ein Innenentwicklungspotential von 166 Personen oder umgerechnet ein Bedarf an Wohnbauzone von 4.4 ha ausgewiesen. In der Realität wird jedoch auch in Zukunft auf dem *Rosswald* keine Innenentwicklung stattfinden. Die rechtmässig erstellten Ferienchalets werden auch langfristig als Zweitwohnungen und Ferienwohnungen genutzt werden. Aufgrund der Abgeschiedenheit ist der *Rosswald* nicht für ganzjähriges Wohnen geeignet. Das theoretische errechnete Innenentwicklungspotential ist somit nicht vorhanden. Die Berechnungsmethode der Bauzonendimensionierung gemäss kantonalem Richtplan stösst im Fall der Gemeinde Termen an ihre Grenzen.

Die Wohnbauzone auf dem *Rosswald* weist eine Fläche von 15.9 ha auf und nimmt 20 Einwohner und Arbeitsplätze (EA) auf gemäss den Auswertungen der DRE. Die dafür verwendeten Zahlen stammen aus der Bevölkerungsstatistik 2021 für die Einwohner (Statpop) und 2020 für die Arbeitsplätze (Statent). Um Missverständnisse auszuschliessen wird an dieser Stelle angemerkt, dass ausschliesslich die Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze innerhalb der Wohnbauzone in dieser Statistik berücksichtigt werden können und nicht die globale Einwohnerzahl gemäss Einwohnerregister der Gemeinde. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde können somit nur bedingt berücksichtigt werden, da es auch Einwohner hat, welche beispielsweise in der Landwirtschaftszone wohnen und somit kein Wohnbauland beanspruchen. Die 20 EA auf dem *Rosswald* benötigen somit 7'950 m²/EA an Wohnbauzone und sind damit weit entfernt vom Zielwert

von 263 m²/EA, welcher im KREK vorgesehen ist. Die Dichte der Agglomerationsgemeinde Termen kann auch nicht bis auf den *Rosswald* extrapoliert werden. Werden für die Statistik die Flächen auf dem *Rosswald* vernachlässigt, verbleiben der Gemeinde Termen ohne raumplanerische Massnahmen eine Wohnbauzone von 34,6 ha für 1'117 EA, was bereits einem deutlich besseren Dichtewert von 309 m²/EA entspricht. Durch die im kantonalen Richtplan angestrebte Dichte von 263 m²/EA, welche auf dem *Rosswald* weder sinnvoll noch angestrebt wird, wird die Statistik verfälscht. Dies hat zur Folge, dass in der Hauptsiedlung *Termen* suggeriert wird raumplanerische Massnahmen für die Reduktion der Wohnbauzone zu ergreifen, obwohl auf dem *Rosswald* weder ein Innenverdichtungspotential vorhanden ist, noch eine Weiterentwicklung gewünscht wird, aus den vorhandenen Zweitwohnungen Erstwohnungen zu generieren. Der *Rosswald* soll in der bestehenden Form als Chalet- und Ferienhausgebiet erhalten bleiben. Die Gemeinde verfolgt keine Ziele diesen zusätzlich auszubauen und auch nicht diesen als Erstwohnungen umzunutzen.

Um die mathematische Problematik des theoretisch vorhandenen Überschusses an Bauzonen für die Wohnnutzung zu lösen wäre eine Möglichkeit, die gesamte bestehende Bauzone auf dem *Rosswald* der *Landwirtschaftszone* zuzuweisen. Da es sich beim *Rosswald* grösstenteils um ein weitgehend überbautes Gebiet handelt, ist hier aber keine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Die bestehenden bewilligten Wohnbauten verfügen zudem über eine Besitzstandsgarantie. Am heutigen Zustand wird sich somit auch langfristig nichts ändern. Auch die Zuweisung zu einer *Zone für touristische Aktivitäten* stellt keine Option dar, da die vorherrschende Nutzung der Wohngebäude auf dem *Rosswald* nicht dem Nutzungszweck dieser Zone entspricht. Im Übrigen hätte die Zuweisung zu einer Nichtbauzone zur Folge, dass Baubewilligungen nur als Ausnahmen gemäss Artikel 24 ff. RPG erteilt werden könnten. Die Rechtsprechung in Bezug auf solche Ausnahmbewilligungen ist bekanntermassen klar. Die Chaletbesitzer haben jedoch das Recht, ihre bewilligten Wohnbauten auch in Zukunft zu (Ferien-) Wohnzwecken zu nutzen. Der *Rosswald* wird auch in Zukunft belebt sein. Die über 200 Wohnbauten bestehen. Es stellt sich die Frage, wie mit dieser Situation umgegangen werden soll, damit dieser Ort auch in Zukunft eine bauliche Qualität aufweist und die Gebäude mitsamt der Umgebung unterhalten werden können. Schliesslich müssten künftig sämtliche Baugesuche durch die kantonalen Behörden und nicht mehr wie bis anhin durch die Gemeinde behandelt werden. Die Zuweisung zu einer Nichtbauzone führt somit für alle Beteiligten zu einer unbefriedigenden Situation. Die Anzahl zonenfremder Gebäude ausserhalb der Bauzone würde zudem markant zunehmen.

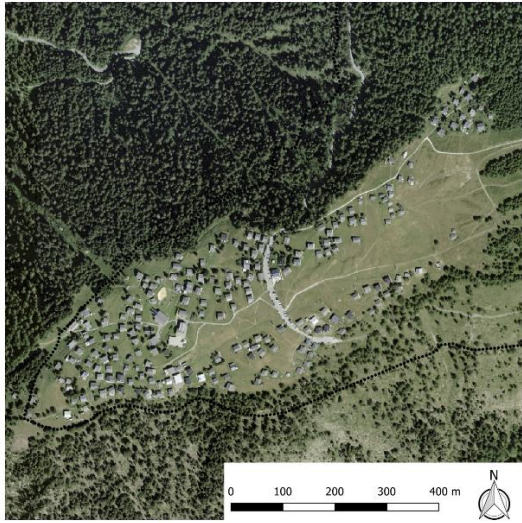


Abb. 8 Rosswald mit Luftbild 2020

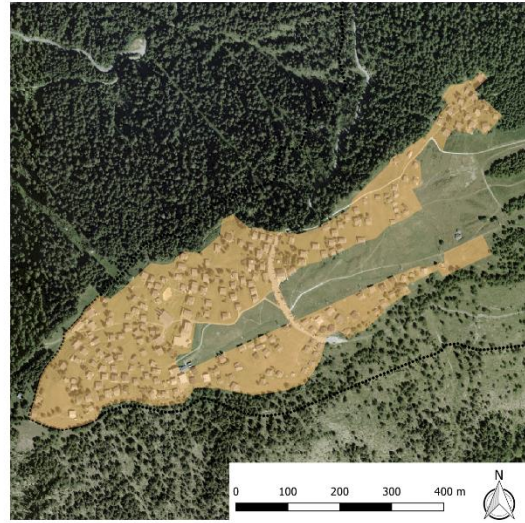


Abb. 9 Rosswald mit Luftbild und Siedlungsgebiet

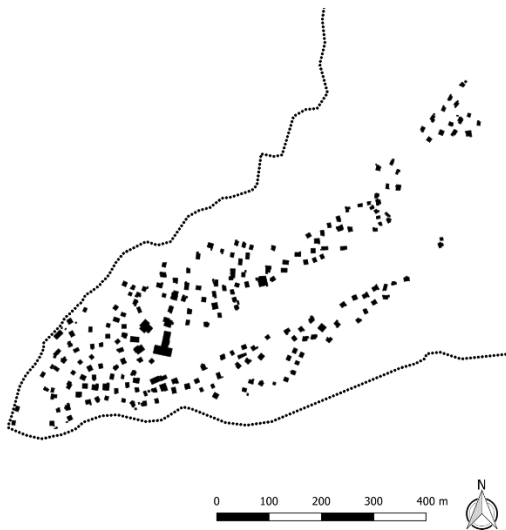


Abb. 10 Rosswald im Schwarzbild

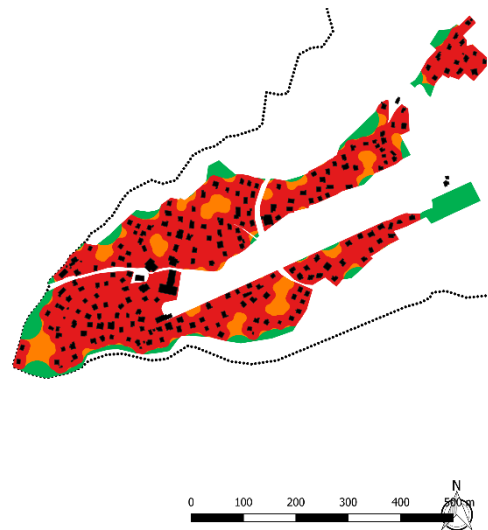


Abb. 11 Rosswald mit ARE Puffermethode

Damit der Sonderfall *Rosswald* die raumplanerischen Massnahmen und Analysen in der sich stark entwickelnden Hauptsiedlung *Termen* im Tal nicht negativ beeinflusst, sind bei den Betrachtungen der Dimensionierung die vorhandene Fläche auf dem *Rosswald* nicht zu berücksichtigen. Es handelt sich um Zonen, die bereits weitgehend überbaut sind, sich jedoch aufgrund der Lage nicht für eine bauliche Weiterentwicklung und Erstwohnsitze eignen. Es wird deshalb vorgeschlagen, diese Gebiete in einer Bauzone gemäss Artikel 15 RPG zu belassen. Im Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde soll aber für diese Zone festgelegt werden, dass der Neubau von Erstwohnungen nicht zulässig ist. Mit dieser Massnahme wird in diesen Gebieten ein Nullwachstum sichergestellt. Dennoch muss auch gewährleistet werden, dass es sich nicht um Kleinbauzonen handelt, sondern um Zonen, welche einen Siedlungscharakter aufweisen. Da es bei diesen Gebieten hauptsächlich um den Erhalt der bestehenden Strukturen geht, wird als Be-

zeichnung «Strukturerhaltungszone» vorgeschlagen. Die detaillierten Zonenbestimmungen sind im Rahmen der Gesamtrevision zu erarbeiten.

In den vorstehend skizzierten «Strukturerhaltungszonen» ist es gerechtfertigt, dass theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotenzial gemäss der kantonalen Berechnungsmethode nicht zu berücksichtigen. Die betroffenen Zonen werden quasi «eingefroren» und baulich nicht weiterentwickelt.

Gleichzeitig soll durch eine differenzierte Berechnung der Bauzonendimensionierung die bauliche Entwicklung und die Innenverdichtung auf andere, raumplanerisch sinnvolle Standorte der Gemeinde gelenkt werden, im Fall der Gemeinde Termen zum Beispiel auf die Hauptsiedlung im Tal. Konkret sollen unabhängig voneinander Berechnungen für die Hauptsiedlung und die Strukturerhaltungszone erfolgen. Dadurch wird der gebauten (und bewilligten) Realität Rechnung getragen und ein Beitrag geleistet, um eine differenzierte und sachgerechte Umsetzung des kantonalen Richtplans zu ermöglichen.

5 Entwurf des Siedlungsgebiets

Beim Entwurf des zukünftigen Siedlungsgebiets von Termen 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)

Für die Dimensionierung des zukünftigen Siedlungsgebiets werden die Zahlen des Bundesamtes für Statistik verwendet.

- Statpop 2021 (Einwohner)
- Statemp 2020 (Arbeitsplätze)

5.1 Termen (ohne Rosswald)

5.1.1 Termen (ohne Rosswald) - Ausgangslage

Ohne raumplanerische Massnahmen verfügt die Gemeinde Termen (ohne Rosswald) im homologierten Zonennutzungsplan von 2010 eine Wohnbauzone von 34.6 ha, in welcher 1'117 EA Platz finden. Dies entspricht einem Dichtewert von 309 m²/EA.



Abb. 12 Termen mit Luftbild (2020)

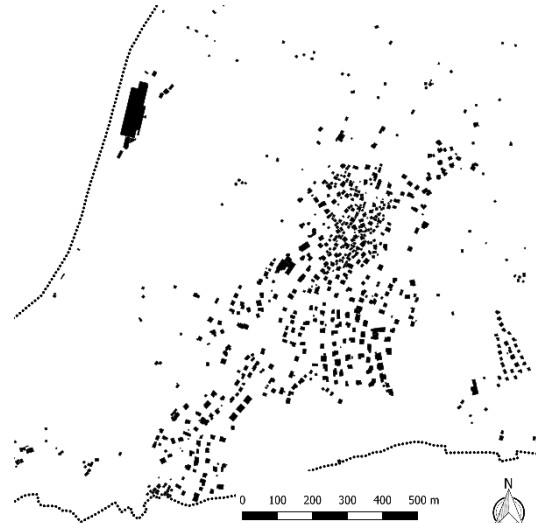


Abb. 13 Termen im Schwarzbild

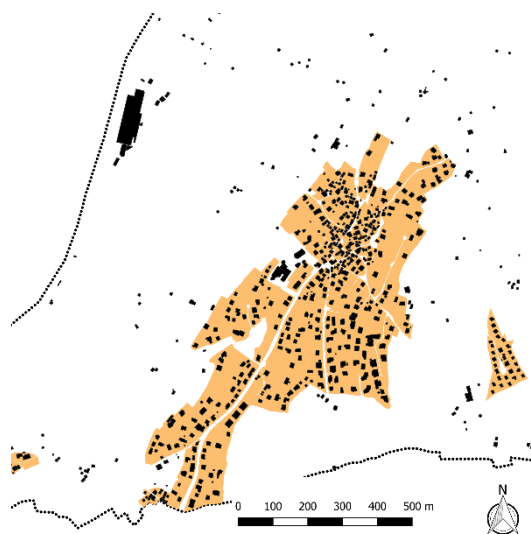


Abb. 14 Termen mit Wohnbauzone

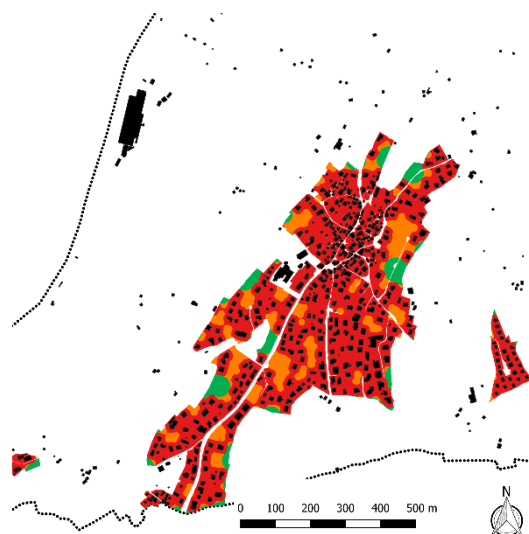


Abb. 15 Termen mit ARE-Puffermethode

Termen Ausgangslage		
1. Klassifizierung der Gemeinde		
Unterregion MS2	Brig-Naters	
Typologie	periurban	
Demografische Prognose	110	[%]
2. Grundlagen		
a) Einwohner / Arbeitsplätze Wohnbauzone	1117	[E/A]
b) Überbaute Wohnbauzone	32.36	[ha]
c) Unüberbaute Wohnbauzone	2.21	[ha]
3. Berechnungsschritte		
d) Bevölkerungsprognose	1229	[E/A]
e) Bevölkerungsveränderung	112	[E/A]
f) Referenzdichte	263	[m ² /EA]
g) Innenentwicklungspotential	38	[E/A]
h) Kapazität unüberbauten Wohnbauzone	84	[E/A]
i) Theoretische Aufnahmekapazität	1239	[E/A]
4. Schätzung Bedarfs & Überschusses		
Bedarf an Wohnbauzone	2.94	[ha]
Überschuss an Wohnbauzone	0.27	[ha]

5.1.2 Termen (ohne Rosswald) mit planerischen Massnahmen

Die einzelnen planerischen Massnahmen sind im Plan Nr. 15005.19.002_01 «Siedlungsstrategie Termen – Planungszonen» vom 2. April 2024 ersichtlich und sind nummeriert von 1 bis 20.

Nr.	[ha]	Vorhaben	Aktuelle Zone	Vorgesehene Zone	betroffene Parzellen
1	0.08	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	1578
2	0.04	Rückzonung	Dorfzone D	Landwirtschaftszone LWZ	1334
3	0.14	Etappierung	Dorfzone D	Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung	1350
4	0.09	Etappierung	Dorfzone D	Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung	3303
5	0.04	Rückzonung	Wohnzone W2 E	Landwirtschaftszone LWZ	253
6	0.16	Etappierung	Wohnzone W2 D	Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung	1210, 1211, 1212
7	0.15	Umzonung	Wohnzone W2 D	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	348, 349, 350, 1250, 1251
8	0.06	Umzonung	Wohn- und Gewerbezone WG3	Wohnzone W3	314, 315, 316
9	0.68	Rückzonung	Wohn- und Gewerbezone WG3 + ZöBA	Freihaltezone FZ	281, 282, 283, 284, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 302, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 317, 319, 320, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 747, 748
10	0.23	Etappierung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung	3360, 3362, 3364
11	0.21	Rückzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Landwirtschaftszone LWZ	495, 750, 1584
12	0.14	Umzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	542, 543
13	0.09	Umzonung	Wohn- und Gewerbezone WG2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	545, 548, 743
14	0.02	Umzonung	Wohn- und Ge-	Zone für öffentliche Bauten	1268

			werbezone WG3	und Anlagen ZöBA	
15	0.03	Umzonung	Dorfzone D	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	554, 555
16	0.53	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	717, 719, 894, 897, 900
17	0.11	Rückzonung	Dorfzone D + Verkehrszone VZi	Landwirtschaftszone LWZ	918, 959, 960
18	0.09	Rückzonung	Dorfzone D	Landwirtschaftszone LWZ	953, 954, 956, 957
19	0.21	Rückzonung	Dorfzone D + Wohnzone W2 + W2 E	Landwirtschaftszone LWZ	1063, 1064, 1065, 1066, 1068, 1069
20	0.02	Rückzonung	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone LWZ	428

Mit diesen raumplanerischen Massnahmen verfügt die Gemeinde Termen (ohne Rosswald) im homologierten Zonennutzungsplan von 2010 unter Berücksichtigung der Planungszonen eine Wohnbauzone von 31.8 ha, in welcher 1'117 EA Platz finden. Dies entspricht einem Dichtewert von 285 m²/EA.

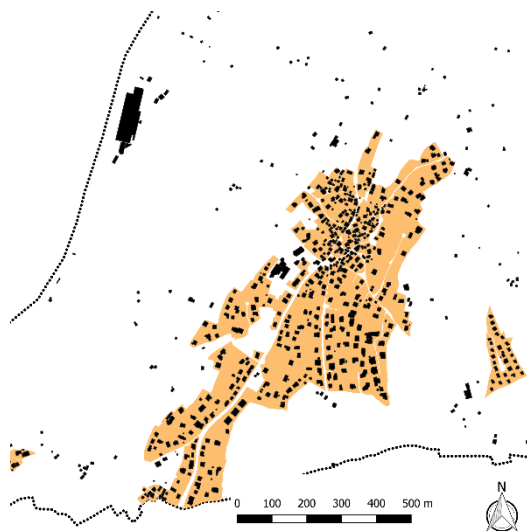


Abb. 16 Termen mit Wohnbauzone unter Berücksichtigung der Planungszonen

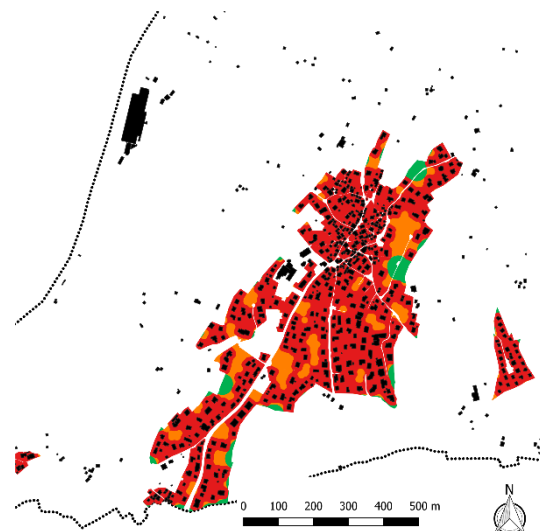


Abb. 17 Termen mit ARE-Puffermethode unter Berücksichtigung der Planungszonen

	Termen Ausgangslage	Termen mit Massnahmen
1. Klassifizierung der Gemeinde		
Unterregion MS2	Brig-Naters	Brig-Naters
Typologie	Periurban	Periurban
Demografische Prognose	110 [%]	110 [%]
2. Grundlagen		
a) Einwohner / Arbeitsplätze Wohnbauzone	1117 [E/A]	1117 [E/A]
b) Überbaute Wohnbauzone	32.36 [ha]	30.46 [ha]
c) Unüberbaute Wohnbauzone	2.21 [ha]	1.34 [ha]
3. Berechnungsschritte		
d) Bevölkerungsprognose	1229 [E/A]	1229 [E/A]
e) Bevölkerungsveränderung	112 [E/A]	112 [E/A]
f) Referenzdichte	263 [m ² /EA]	263 [m ² /EA]
g) Innenentwicklungspotential	38 [E/A]	14 [E/A]
h) Kapazität unüberbauten Wohnbauzone	84 [E/A]	51 [E/A]
i) Theoretische Aufnahmekapazität	1239 [E/A]	1182 [E/A]
4. Schätzung Bedarfs & Überschusses		
Bedarf an Wohnbauzone	2.94 [ha]	2.94 [ha]
Überschuss an Wohnbauzone	0.27 [ha]	-1.23 [ha]

5.2 Rosswald (ohne Termen)

5.2.1 Rosswald (ohne Termen) - Ausgangslage

Ohne raumplanerische Massnahmen verfügt der *Rosswald* (ohne Termen) im homologierten Zonennutzungsplan von 2010 eine Wohnbauzone von 15.9 ha, in welcher 20 EA Platz finden. Dies entspricht einem Dichtewert von 7'950 m²/EA.

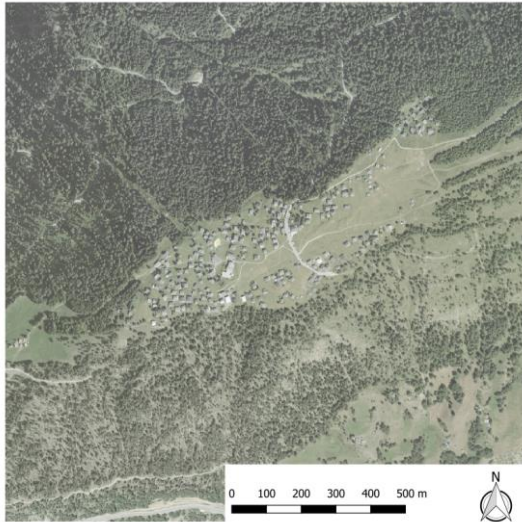


Abb. 18 Rosswald mit Luftbild (2020)

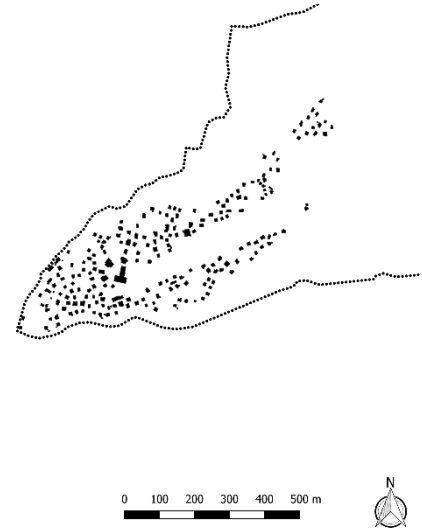


Abb. 19 Rosswald im Schwarzbild

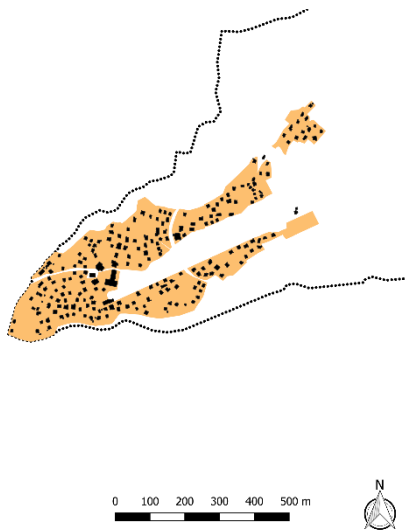


Abb. 20 Rosswald mit Wohnbauzone

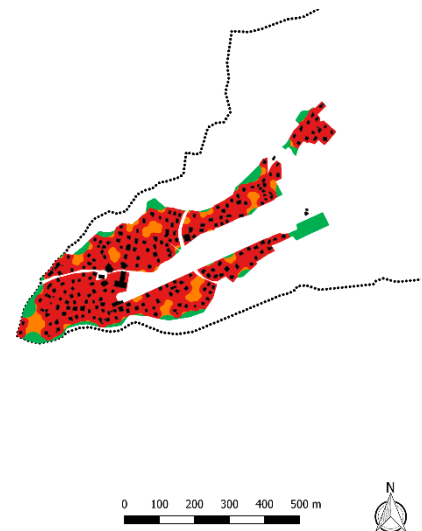


Abb. 21 Rosswald mit ARE-Puffermethode

Rosswald Ausgangslage		
1. Klassifizierung der Gemeinde		
Unterregion MS2	Brig-Naters	
Typologie	periurban	
Demografische Prognose	110	[%]
2. Grundlagen		
a) Einwohner / Arbeitsplätze Wohnbauzone	20	[E/A]
b) Überbaute Wohnbauzone	14.11	[ha]
c) Unüberbaute Wohnbauzone	1.79	[ha]
3. Berechnungsschritte		
d) Bevölkerungsprognose	22	[E/A]
e) Bevölkerungsveränderung	2	[E/A]
f) Referenzdichte	263	[m ² /EA]
g) Innenentwicklungspotential	172	[E/A]
h) Kapazität unüberbauten Wohnbauzone	68	[E/A]
i) Theoretische Aufnahmekapazität	260	[E/A]
4. Schätzung Bedarfs & Überschusses		
Bedarf an Wohnbauzone	0.05	[ha]
Überschuss an Wohnbauzone	6.26	[ha]

5.2.2 Rosswald (ohne Termen) mit planerischen Massnahmen

Die einzelnen planerischen Massnahmen sind im Plan Nr. 15005.19.002_02 «Siedlungsstrategie Rosswald – Planungszone» vom 2. April 2024 ersichtlich und sind nummeriert von 21 bis 41.

Nr.	[ha]	Vorhaben	Aktuelle Zone	Vorgesehene Zone	betroffene Parzellen
21	0.41	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	2002, 2050, unvermessenes Gebiet
22	1.01	Umzonung	Ferienhauszone F2	Strukturerhaltungszone Rosswald	Diverse
23	0.11	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	3399, unvermessenes Gebiet
24	0.16	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1972, 1973, 1976, 1977, 1983, 1984, 1988, 2071, 2080
25	0.37	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1891, 1892, 2064, 2065, 2066, 2072,

					2073
26	0.02	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1888
27	0.19	Umzonung	Ferienhauszone F2 und Landwirtschaftszone LWZ	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	1860, 2056, 2057
28	5.47	Umzonung	Ferienhauszone F2 und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Strukturerhaltungszone Rosswald	Diverse
29	0.71	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1754, 1784, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793
30	0.62	Umzonung	Ferienhauszone F2	Strukturerhaltungszone Rosswald	1715, 1717, 1720, 1721, 1722, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 2070, 2072, 2076
31	0.29	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1708, 1711, 1712, 1714, 1715, 1717, 1718, 1723, 1724
32	0.29	Umzonung	Ferienhauszone F2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	1705, 1719
33	0.12	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1700
34	2.79	Umzonung	Ferienhauszone F2	Strukturerhaltungszone Rosswald	Diverse
35	0.18	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1807, 1808
36	3.05	Umzonung	Ferienhauszone F2	Strukturerhaltungszone Rosswald	Diverse
37	0.14	Rückzonung	Dorfzone D	Landwirtschaftszone LWZ	2002
38	0.19	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	1914, 2002
39	0.04	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	3400
40	0.05	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	2002
41	0.92	Rückzonung	Ferienhauszone F2	Landwirtschaftszone LWZ	3400

Mit diesen raumplanerischen Massnahmen verfügt der *Rosswald* (ohne Termen) im homologierten Zonennutzungsplan von 2010 unter Berücksichtigung der Planungszonen eine «Strukturerhaltungszone» von 12.7 ha, in welcher 20 EA Platz finden. Dies entspricht einem Dichtewert von 6'340 m²/EA.

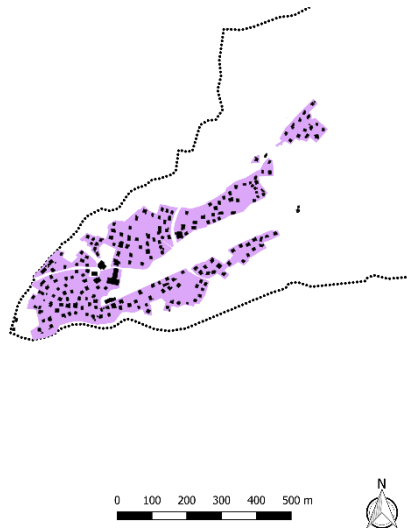


Abb. 22 Rosswald mit Strukturerhaltungszone unter Berücksichtigung der Planungszonen

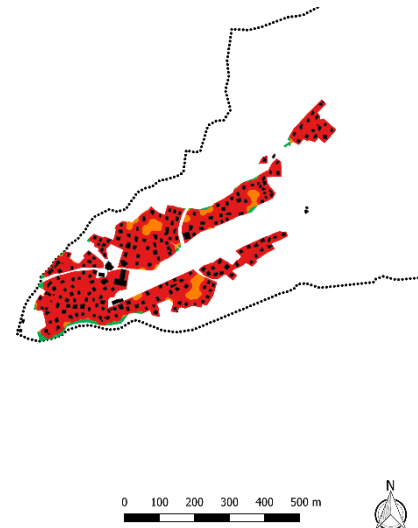


Abb. 23 Rosswald mit ARE-Puffermethode unter Berücksichtigung der Planungszonen

	Rosswald Ausgangslage		Rosswald mit Massnahmen	
1. Klassifizierung der Gemeinde				
Unterregion MS2	Brig-Naters		Brig-Naters	
Typologie	periurban		periurban	
Demografische Prognose	110	[%]	100	[%]
2. Grundlagen				
a) Einwohner / Arbeitsplätze Wohnbauzone	20	[E/A]	20	[E/A]
b) Überbaute Wohnbauzone	14.11	[ha]	13.60	[ha]
c) Unüberbaute Wohnbauzone	1.79	[ha]	1.10	[ha]
3. Berechnungsschritte				
d) Bevölkerungsprognose	22	[E/A]	20	[E/A]
e) Bevölkerungsveränderung	2	[E/A]	0	[E/A]
f) Referenzdichte	263	[m²/EA]	263	[m²/EA]
g) Innenentwicklungspotential	172	[E/A]	0	[E/A]
h) Kapazität unüberbauten Wohnbauzone	68	[E/A]	42	[E/A]
i) Theoretische Aufnahmekapazität	260	[E/A]	62	[E/A]
4. Schätzung Bedarfs & Überschusses				
Bedarf an Wohnbauzone	0.05	[ha]	0.00	[ha]
Überschuss an Wohnbauzone	6.26	[ha]	1.10	[ha]

5.3 Zusammenfassung der differenzierten Betrachtung

Für die Dimensionierung des Siedlungsgebiets (insbesondere der Wohnbauzone) werden die einzelnen Betrachtungen der Siedlungsgebiete in *Termen* und *Rosswald* zusammengeführt.

	Termen Ausgangslage	Termen mit Massnahmen
Schätzung Bedarfs & Überschusses		
Bedarf an Wohnbauzone	2.94 [ha]	2.94 [ha]
Überschuss an Wohnbauzone	0.27 [ha]	-1.23 [ha]

	Rosswald Ausgangslage	Rosswald mit Massnahmen
Schätzung Bedarfs & Überschusses		
Bedarf an Wohnbauzone	0.05 [ha]	0.00 [ha]
Überschuss an Wohnbauzone	6.26 [ha]	1.10 [ha]

	Termen mit Massnahmen & Rosswald mit Massnahmen
Schätzung Bedarfs & Überschusses	
Bedarf an Wohnbauzone	2.94 [ha]
Überschuss an Wohnbauzone	-0.13 [ha]

Die Zusammenfassung der Siedlungsbereiche *Termen* und *Rosswald* zeigt, dass die Gemeinde Termen einen theoretischen Bedarf an Wohnbauzone von 2.9 ha aufweist und der theoretische Überschuss an Wohnbauzone mit dieser differenzierten Betrachtung der beiden Siedlungsbereiche und unter Berücksichtigung der Planungszonen angemessen reduziert werden kann. Die vorgesehenen Massnahmen sind im Plan Nr. 15005.19.002_01 «Siedlungsstrategie Termen – Planungszonen» und Plan Nr. 15005.19.002_02 «Siedlungsstrategie Rosswald – Planungszonen» vom 2. April 2024 ersichtlich. Neben einigen Rückzonungen am Rande des heutigen Siedlungsgebietes sind Etappierungen (Zuweisung in Zonen mit späterer Nutzungszulassung - ZsN) sowie Umzonungen (vorwiegend die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - ZöBA) vorgesehen. Auf dem *Rosswald* wird die neue «Strukturerhaltungszone» eingeführt, deren genaue Zonenbestimmungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung festzulegen sind.

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist zudem eine qualitative Innenverdichtung an geeigneten Orten in Termen anzustreben, da die anzustrebende Dichte von 263 m²/EA auch im Siedlungsbereich *Termen* nicht erreicht wird.

5.4 Vormeinung DRE

Die kantonale Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) hat die vom Gemeinderat erarbeiteten Planungszonen geprüft und die Berechnung betreffend Dimensionierung verifiziert. Ebenso äusserte sich die DRE positiv betreffend Aufhebung der erlassenen Planungszonen vom 11. Dezember 2020 und dem Erlass von neuen Planungszonen, welche Einführung einer neuen «Strukturerhaltungszone» vorsehen.

6 Planungszonen

6.1 Aufhebung der erlassenen Planungszonen vom 11. Dezember 2020

Nach längeren Beratungen und im Austausch mit der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) konnte der Gemeinderat folgende im öffentlichen Interesse liegende Lösung erarbeiten:

1. Die am 11. Dezember 2020 durch den Gemeinderat erlassene Planungszone für das Gemeindegebiet von Termen wird aufgehoben.
2. Damit die Gemeinde den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben in Bezug auf die Dimensionierung der Bauzone gerecht werden kann, erlässt der Gemeinderat auf der Grundlage einer überarbeiteten Planungsabsicht neue Planungszonen gemäss Art. 19 kRPG und legt diese öffentlich auf.
3. Die eingereichten Einsprachen und die Unterlagen zum Erlass der bisherigen Planungszone vom 11. Dezember 2020 werden dem Staatsrat des Kanton Wallis zur Weiterbearbeitung und Erledigung überwiesen.

Aufhebung der Planungszone vom 11. Dezember 2020

Der Gemeinderat von Termen gibt bekannt, dass er in seiner Sitzung vom 2. April 2024 beschlossen hat, gestützt auf Artikel 27 des Bundesgesetztes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie Artikel 19 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG) die erlassene Planungszone vom 11. Dezember 2020 aufzuheben. Der Gemeinderat beabsichtigt für das überbaute Gebiet «Rosswald» eine «Strukturerhaltungszone» zu schaffen. Aus dieser Absicht ergibt sich eine neue Ausgangslage für die Berechnung der Dimensionierung der Wohnbauzone in Termen. Damit die Gemeinde den gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Dimensionierung der Bauzone gerecht werden kann, erlässt der Gemeinderat neue Planungszonen und legt diese in einem neuen Verfahren öffentlich auf.

6.2 Erlass von neuen Planungszonen

In Zusammenarbeit mit der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) und dem Ortsplaner will der Gemeinderat auf der Basis des ausgearbeiteten Plans für das überbaute Gebiet *Rosswald* eine «Strukturerhaltungszone» schaffen. Aus dieser Absicht ergibt sich eine neue Ausgangslage für die Berechnung der Wohnbauzone in Termen.

Der Erlass der Planungszonen *Termen* und *Rosswald* erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 kRPG für die Dauer von 5 Jahren. Der Rat hofft in dieser Zeit die Arbeiten zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes abschliessen zu können.

Der vorliegende Entwurf des zukünftigen Siedlungsgebietes der Gemeinde Termen ist zusammen mit dem hier vorliegenden Bericht im Gemeinderat behandelt und genehmigt worden.

Das zukünftige Siedlungsgebiet ist durch den Gemeinderat mittels Planungszonen rechtlich zu sichern. Die Bevölkerung ist zu informieren über das Verfahren der Planungszonen und das weitere Vorgehen betreffend der nun anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Schaffung von neuen Planungszonen

Der Gemeinderat von Termen gibt bekannt, dass er in seiner Sitzung vom 2. April 2024 beschlossen hat, gestützt auf Artikel 27 des Bundesgesetztes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie Artikel 19 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG), neue Planungszonen zu erlassen, gemäss den Perimetern in den von der Gemeinde öffentlich aufgelegten Plänen.

Die Planungsabsicht besteht darin, innerhalb dieser Planungszonen den Nutzungsplan und die diesbezügliche Reglementierung anzupassen, um die Realisierung der kommunalen Raumplanungsziele auf den betroffenen Parzellen sicherzustellen, für das bereits überbaute Gebiet «Rosswald» eine «Strukturerhaltungszone» zu schaffen und eine dem revidierten kantonalen Richtplan und den neuen eidgenössischen und kantonalen Rechtsgrundlagen der Raumplanung entsprechende Entwicklung zu fördern. Innerhalb dieser Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die vorerwähnte Planungsabsicht beeinträchtigen könnte.

Die Planungszonen gelten für eine Dauer von 5 Jahren. Sie werden mit der heutigen Publikation des Gemeinderatsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt rechtskräftig.

Interessierte Personen können während den Bürozeiten auf der Gemeindekanzlei Termen oder über die Homepage der Gemeinde Einsicht in das Dossier nehmen.

Begründete Einsprachen, namentlich gegen die Notwendigkeit der Planungszone, deren Dauer oder die Zweckmässigkeit der Planungsabsicht, sind gemäss Art. 19 Abs. 3 kRPG schriftlich per Einschreiben und unterzeichnet innert 30 Tagen ab dem heutigen Erscheinen der Publikation bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Über die Einsprachen entscheiden wird der Staatsrat (Art. 19 Abs. 4 kRPG).

7 Schlusswort

Mit der Festlegung des zukünftigen Siedlungsgebietes kommt die Gemeinde Termen 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.