

Erlass von Planungszonen

In folgenden Gebieten:

- Aroleit
- Findeln
- Bodmen
- Howete

Erläuternder Bericht

Auflageexemplar

Beschlossen durch den Gemeinderat am

..... 22. MAI 2019

Der Vizepräsident:



Mark Aufdenblatten

Der Leiter Verwaltung:



Beat Grütter



PLANAX AG
Ingenieure, Geometer, Raumplaner
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer
Brig - Visp - Ulrichen - Zermatt
www.planax.ch, info@planax.ch

Dossier-Nr. 062035

Gez	Kontr	Datum
ab	fi	28.05.2019
	stl	31.05.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage.....	3
2.	Gegenstand der Planungszonen.....	3
2.1	Aroleit.....	4
2.2	Findeln.....	4
2.3	Bodmen.....	4
2.4	Howete.....	5
3.	Verfahren.....	5
4.	Schlussbemerkungen.....	5

ANHANG

- Anhang 1: Übersichtsplan Planungszonen
- Anhang 2: Planungszone Aroleit
- Anhang 3: Planungszone Findeln
- Anhang 4: Planungszone Bodmen
- Anhang 5: Planungszone Howete

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Zermatt ist zurzeit daran, eine Harmonisierung der Nutzungsplanung sowie deren Anpassung an die neuen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes über das gesamte Gemeindegebiet vorzunehmen.

Um einerseits den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung, des kantonalen Ausführungsgesetzes und des kantonalen Richtplanes in Bezug auf die Dimensionierung der Bauzonen gerecht zu werden und andererseits eine erwünschte räumliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der veränderten Ausgangslage aufgrund des neuen Bundesgesetzes über den Zweitwohnungsbau, erreichen zu können, soll die Bauzone von Zermatt gesamthaft überprüft werden.

Um die Überprüfung nicht zu präjudizieren, erachtet es der Gemeinderat als zweckmässig, für die landschaftlich empfindlichen, nicht oder nur zum Teils erschlossenen Bauzonen abseits der Siedlungsschwerpunkte Planungszonen zu erlassen.

Rechtliche Grundlage dafür bilden Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie Art. 19 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG).

2. Gegenstand der Planungszonen

Die vorgesehenen Gebiete für den Erlass einer Planungszone umfassen die Perimeter Aroleit, Findeln, Bodmen und Howete.

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, hält in Art. 15 fest, dass Bauzonen Land umfassen, welches sich für eine Überbauung eignet und dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht. Ausserdem sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren.

Die Zweckmässigkeit bzw. die zonennutzungsplanerische Festlegung der Flächen innerhalb der Planungszone soll im Rahmen der künftigen Raumentwicklung überprüft und gegebenenfalls neu geregelt werden. In diesem Sinne stellt diese Planungsmassnahme eine vorsorgliche Massnahme dar.

Für den Erlass der Planungszonen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Lage in Bezug auf den Siedlungsschwerpunkt;
- Stand der Erschliessung und der Erschliessungsvoraussetzungen;
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Für die entsprechenden Gebiete wurde anhand dieser Kriterien jeweils eine Zielsetzung für die Überprüfung definiert.

2.1 Aroleit

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.

Der Erlass einer Planungszone von 12.36 ha im Gebiet Aroleit (exakter Perimeter im Anhang 2), soll genutzt werden, um grundsätzliche Überlegungen zur Funktion, Eignung und Nutzung des Gebietes anzustellen.

2.2 Findeln

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 Bauzonen befinden sich in einem Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutsamkeit und die Bauzone um den Weiler „zer Gassa“ tangiert gar ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutsamkeit, was zu potenziell räumlichen Konflikten führen kann.

Der Erlass einer Planungszone von 1.85 ha im Gebiet Findeln (exakter Perimeter im Anhang 3), soll genutzt werden, um dem Aspekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes die notwendige Beachtung zu schenken.

2.3 Bodmen

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.

Der Erlass einer Planungszone von 1.13 ha im Gebiet Bodmen (exakter Perimeter im Anhang 4) soll genutzt werden, um grundsätzliche Überlegungen zur Funktion und Eignung des Gebietes anzustellen.

2.4 Howete

Das Gebiet Howete, in der heutigen Wohnzone Z3, liegt in zum Teil landschaftlich empfindlichem Gebiet.

Das Gebiet liegt abseits des Siedlungsschwerpunktes und besitzt momentan keine ganzjährig genügende Erschliessung (teilweise Rückfuhrpiste im Winter).

Das Gebiet ist für die Nutzung als Erstwohnungen und für die touristische Beherbergung nur bedingt geeignet.

Der Erlass einer Planungszone von 4.2 ha im Gebiet Howete (exakter Perimeter im Anhang 4), soll genutzt werden, um grundsätzlich zu überprüfen, welche Gebiete sich als langfristige Bauzonen eignen, mit welcher Funktion und über welchen Zeitraum.

3. Verfahren

Es werden folgende Verfahrensschritte für den Erlass der Planungszonen durchgeführt:

- 22. Mai 2019 Gemeinderatsentscheid über die Planungszonen
- 31. Mai 2019 öffentliche Auflage der Planungszonen (30 Tage)

4. Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Erlass von Planungszonen sollen vorsorgliche Massnahmen getroffen werden, um unter Berücksichtigung der veränderten Randbedingungen die Raumentwicklung in die erwünschte Richtung lenken zu können.

Im Perimeter der Planungszonen soll nichts unternommen werden, was die Planungsabsicht beeinträchtigen könnte. Insbesondere dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche eine allfällige spätere Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone verunmöglichen.

Bei rechtskräftigen Baubewilligungen ist die Realisierung möglich, eine allfällige Verlängerung der Bewilligungen kann jedoch verweigert werden, weil keine hinreichenden Gründe bestehen und sich seit dem Zeitpunkt des Bauentscheides die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse massgebend verändert haben (Art. 51 kantonales Baugesetz, BauG).

Zermatt, den 31. Mai 2019