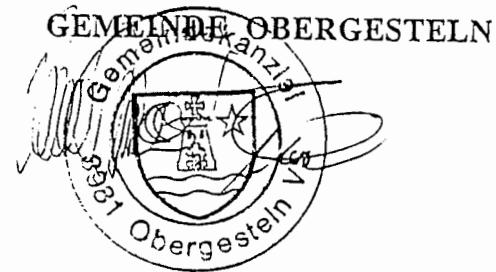


KANTON WALLIS



Zonenplan Obergesteln

Teilrevision Obermatte

Bericht

Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom 20. Sep. 2000

Siegelgebühr: Fr. 120

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



RAUMPLANUNG UND UMWELT
J. Aufderegg, Raumplaner ETH/NDS
Sebastiansplatz 1
3900 BRIG

Brig, 18. März 1996

Zonenplan Obergesteln

Teilrevision Obermatte/W2

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Obergesteln (homologiert am 29. September 1993) musste aufgrund der Lawinensituation die Wohnzone W2 im Gebiet Obermatte im mittleren östlichen Bereich gegenüber dem früher homologierten Zonenplan reduziert werden.

2. Zonenausscheidung Obermatte

2.1 Gefahrenzone

In der Zwischenzeit wurde vorwiegend mit Aushubmaterial der Galerie Obergesteln-Oberwald der Lawinenablenkdamm am Mühlebach realisiert. Der Ablenkdammb, der einerseits den Eingangsbereich West der Galerie schützt, hat die Lawinengefahrsituation im Gebiet Obermatte wesentlich verbessert. Der durch den Damm veränderte Lawinenverlauf wurde vom Ingenieurbüro A. Burkard (5. Mai 1995) neu überprüft und festgehalten.

Danach wird der Lawinenverlauf des Mühlebaches, namentlich im westlichen Bereich, wesentlich reduziert.

2.2 Wohnzone W2/Baulandumlegung

Die Wohnzone W2 in der Obermatte konnte bisher trotz der in der Subregion nach wie vor anhaltenden günstigen Nachfrage nur punktuell (4 Ferienhäuser) überbaut werden, da nur wenige Parzellen eine Überbaubarkeit zuließen. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Gemeinderat schon frühzeitig eine Baulandumlegung angestrebt und angeordnet. Die Baulandumlegung wurde mit der Erfassung des Altbaubestandes begonnen, konnte jedoch noch nicht abgeschlossen werden, weil der definitive Verlauf der Kantonsstrasse im südlichen Bereich nicht feststand. Erst im Rahmen der Gesamtrevision konnte der definitive Verlauf der A19 in die Zonenplanung aufgenommen werden.

Da aus verfahrenstechnischen Gründen die Fertigstellung des Lawinenablenkdamms im Rahmen der Gesamtrevision nicht berücksichtigt werden konnte, wurde das Baulandumlegungsverfahren sistiert.

Aufgrund der veränderten Gefahrensituation erachtet es der Gemeinderat als zweckmässig und für eine haushälterische Nutzung und eine geordnete Besiedlung als notwendig, dass vor einer definitiven Baulandumlegung eine Zonenbereinigung im Gebiet Obermatte vorgenommen wird.

Mit einer Baulandumlegung soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass das gesamte potentielle Bauland in der Obermatte in die Baulandumlegung einbezogen werden kann, und die Erschliessung für das gesamte Gebiet gleichzeitig vorgenommen wird.

In der Beurteilung der vorgesehenen Zonenanpassung gilt es zu berücksichtigen, dass die Gemeinde eine bescheidene Baulandreserve aufweist, eine überdurchschnittliche Bautätigkeit nachweisen kann, namentlich im Gebiet Schlüsselacker, sowie im südlichen Teil der Bauzone Obermatte durch die projektierte Strassenführung ein beachtlicher Anteil nicht für eine Überbauung freigegeben werden kann.

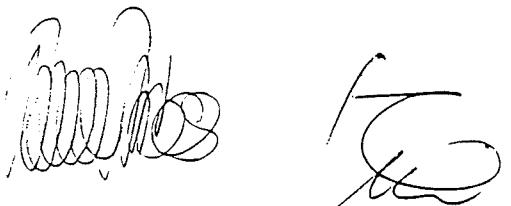
2.21 Flächenveränderung

Gegenüber der heute in der Obermatte homologierten Bauzone von 22'250 m² werden durch die Anpassung 9'150 m² zusätzlich ausgeschieden. Damit stehen in diesem Gebiet insgesamt 31'400 m² W2 zur Verfügung.

2.3 Schlussfolgerung und Antrag

Aufgrund der Bauenentwicklung der letzten Jahren in der Gemeinde Obergesteln, insbesondere im Gebiet Schlüsselacker aber auch in den Matten (westlicher Dorfteil), konnte die Zahl der Fremdenbetten auf 645 erhöht werden. Nach erfolgter Zonenanpassung gemäss beiliegendem Vorschlag in der Obermatte beträgt der Erweiterungsfaktor 1996 lediglich 1,5. (vgl. Flächenberechnung im Anhang)

Der Gemeinderat beantragt, die Zonenanpassung in der Obermatte in der unterbreiteten Form zu genehmigen und damit die Voraussetzung für die Baulandumlegung und die Gesamterschliessung in diesem Gebiet zu schaffen.

Two handwritten signatures are present. The first signature on the left is a stylized, cursive 'J. B. B.' with a small '1' above the 'J'. The second signature on the right is a stylized, cursive 'F. G.'.

Flächenberechnung der Bauzonen der Gemeinde OBERGESTELN

ZONE	BZF ha	Anteile in %	abzüglich 10%-40%	NBF ha	AZ	ag %	BGF/Kopf m2	Bauzone E+FB+A
Dorfzone	1.9500	10.01	0.7800	1.1700	1.0	75	40	219
Dorferweiterungszone	3.3905	17.40	1.3562	2.0343	1.0	65	40	331
Wohn- und Geschäftszone WG3	1.0810	5.55	0.1081	0.9729	0.8	65	35	145
Wohnzone W3	2.9600	15.19	0.2960	2.6640	0.8	60	35	365
Wohn- und Gewerbezone	1.5600	8.01	0.1560	1.4040	0.8	50	75	75
Wohnzone W2	4.9800	25.56	0.4980	4.4820	0.4	60	40	269
Total	15.9215	81.71	3.1943	12.7272				1,404

NBF	12.7272	65.32	Stand E+FB+A			
öBöA	0.6200	3.18				
FE	3.1943	16.39	Einwohner	217	1995	
Freiflächen	0.3980	2.04	Fremdenbetter	645	1995	
VA	2.5454	13.06	Arbeitsplätze	83	1985	
NSF	19.4850	100.00	Total	945		
			NSF/EGW bei Vollausbau in m2		139	
			Erweiterungsfaktor 1993		1.5	

NBF = Nettobaufläche

öB+öA = öffentliche Bauten und Anlagen

FE = Feinerschliessung

BZF = Bauzonenfläche

NSF = Nettosiedlungsfläche

VA = Verkehrsanlagen