

Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom 2. Juni 2010

Siegelgebühr: Fr.

Kanton Wallis

Beste Gemeinde Obergoms
Der Staatskanzler:



OP-Obergesteln

Ausschnitt Zonennutzungsplan 1 : 2'500

Teilrevision Tourismuszone Spa SNP/ Goms Village

Lokalisation Einsprachen

Zonennutzungsplan homologiert

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Dorfzone | | Lärmempfindlichkeitsstufe |
| | Dorfzone "Obergesteln 1868" | | Hochspannungsleitung |
| | Dorferweiterungszone | | Archäologische Zone |
| | Dorferweiterungszone "Obergesteln 1868" | | Landschaftsschutzzone von kantonalen Bedeutung |
| | Wohnzone 3 | | Landwirtschaftszone 1 |
| | Wohn- und Geschäftszone | | Landwirtschaftszone 1 / Schutzzone |
| | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | | Gefahrenzone 1 |
| | Sport- und Erholungszone | | Gefahrenzone 2 |
| | Langlaufloipe | | Verkehrsanlagen |
| | | | Gewässer |

Zonennutzungsplan Teilrevision

- | | |
|--|----------------------------|
| | TZ Spa SNP/ Goms Village |
| | TZ Umgebungszone |
| | Perimeter Bauten & Anlagen |

Genehmigt vom Gemeinderat am 1. Juli 2009
Genehmigt von der Urversammlung am 9. Oktober 2009
Homologiert vom Staatsrat am

Plangrundlage ohne Garantie für Genauigkeit und Vollständigkeit der Grenzen und Flächen

**RAUMPLANUNG
+UMWELT**

AUFDEREGGEN, JULEN + ZENZÜNEN AG

Postfach 20, Sebastiansplatz 1, 3900 Brig, Tel. 027 924 34 01, Fax 027 923 98 85, eMail: raum.umwelt@rhone.ch

PLAN-NR.: 614.2-1 GEZEICHNET: 10.09 GEÄNDERT: NAME: LB PLANGRÖSSE: 0.18 m²

Lokalisation Einsprache Nr.1

- | | |
|----------|-----------------------------|
| Antrag 1 | Keine Umzonung Lwz > UIB |
| Antrag 2 | Projekt-Erschliessungsplan |
| Antrag 3 | Linienführung Loipe |
| Antrag 4 | WG4: Gh _{max} / AZ |
| Antrag 5 | Terminologie SNP / QP |



Lokalisation Einsprache Nr.2

- | | |
|----------|--|
| Antrag 1 | Keine Teilrevision ZNP, GBR |
| Antrag 2 | Keine Revision GBR > Gh _{max} |



Lokalisation Einsprache Nr.3

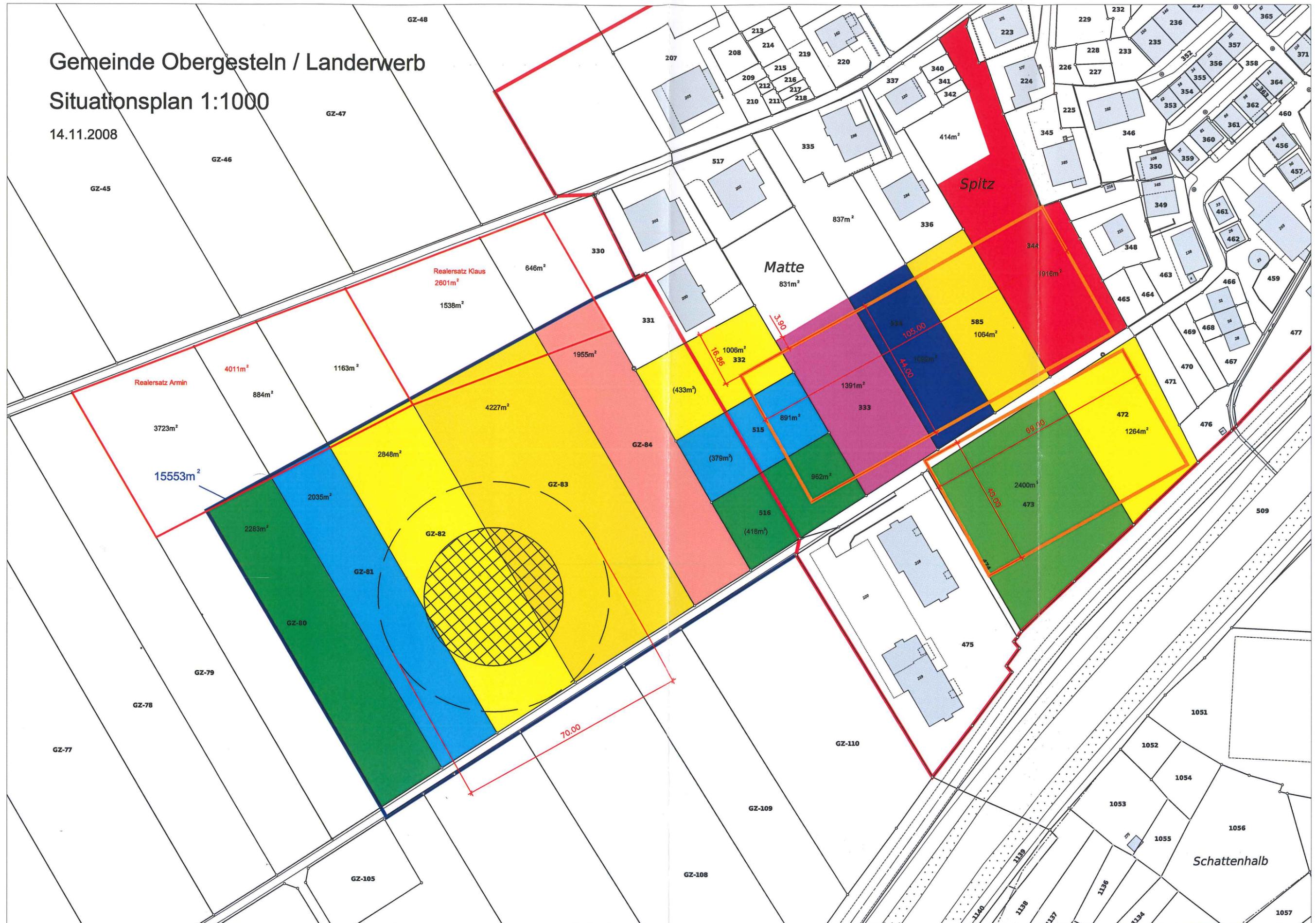
- | | |
|----------|--|
| Antrag 1 | Gh _{max} nur Perimeter Quartierplan |
| Antrag 2 | Keine Erschliessung via Parz. 344 |



Gemeinde Obergesteln / Landerwerb

Situationsplan 1:1000

14.11.2008



Nr.	Einsprecher	Einsprachegegenstand	Begründung und Antrag	Entscheid Gemeinderat
1	N.N	1 Umzonung Landwirtschaftszone	Wellnessanlage ist zu massiv; Gemeinde verfügt über ausreichend Baulandreserven; Zonenbezeichnung ist problematisch; unklare Funktion der Umgebungszone ➤ Auf Umzonung verzichten resp. nur unterirdische Bauten zulassen	Die Umzonung ist projektbedingt, die räumliche und sichtbare Trennung von Hotel- und Spabereich ist wesentliches Element des Konzeptes. Die Zonenbezeichnung TZ ist laut RPG und kRPG zulässig; die Umgebungszone ist als Freihaltezone konzipiert und nicht überbaubar, wodurch der Bodenverbrauch stark verringert wird. → Der GR: lehnt den Antrag ab
		2 Projekt-Erschliessungsplan	Erschliessung des Hotelkomplexes ist nicht verbindlich festgelegt. Bleiben bestehende Zufahrten erhalten? ➤ Erschliessung verbindlich festlegen	Die Groberschliessung ist aus dem Quartierplan-Entwurf ersichtlich, die öffentlichen Verkehrswege bleiben gewährleistet. Die Detailerschliessung ist Gegenstand des Quartierplanverfahrens und nicht der Zonenrevision. → Der GR: lehnt den Antrag ab
		3 Linienführung Loipe	Das Projekt beeinträchtigt bestehende Loipenführung ➤ Neue Loipenführung verbindlich festlegen	Die Loipenführung im Projektperimeter ist bisher nicht parzellengenau, sondern nur indikativ festgelegt. Die definitive Festlegung einer alternativen Loipenführung ist Gegenstand des Quartierplanverfahrens. → Der GR: lehnt den Antrag ab
		4 Wohn- und Geschäftszone WG4: Gebäudehöhe, AZ	Max. Gebäudehöhe von 14.80m und AZ = 1.0 sind zu massiv ➤ Reduktion der Gebäudehöhe auf 12.50m und AZ auf 0.88	Die Mehrhöhe von neu 14.50m für den Hotelkomplex (einzelne Kopfbauten) ist projektbedingt. Bei der AZ=1.0 ist ein Energiebonus von maximal 15% berücksichtigt → Der GR: lehnt den Antrag ab
		5 Terminologie SNP / QP	Die Terminologie: Sondernutzungsplan, Quartierplan, Gestaltungsplan ist verwirrend und zu vereinheitlichen	Die Terminologie wird – soweit möglich und erforderlich - vereinheitlicht. → Der GR: stimmt dem Antrag zu

Nr.	Einsprecher	Einsprachegegenstand	Begründung und Antrag	Entscheid Gemeinderat
2	N.N	1 Teilrevision NP insgesamt	<p>Durch den geplanten Hotelkomplex wird durch Gebäudehöhe und Anordnung der Bauten der Dorfcharakter und die Wohnqualität beeinträchtigt</p> <p>➤ Auf die Teilrevision ist insgesamt zu verzichten</p>	<p>Die Einsprache enthält keine Argumente gegen die Umzonung der Landwirtschaftszone in Tourismuszone.</p> <p>Revision GBR: Die Mehrhöhe von neu 14.50m für die Bauten des Hotelkomplexes (nur Kopfbauten) ist projektbedingt, die Massstäblichkeit der Bauvolumen in Relation zur bebauten Umgebung wird berücksichtigt.</p> <p>→ Der GR: lehnt den Antrag ab</p>
		2 Revision GBR	<p>Aus denselben Gründen ist - eventualiter – das Baureglement in seiner derzeitigen Form zu belassen.</p>	
3	N.N	1 Perimeter Quartierplan, Gebäudehöhe	<p>Die maximale Gebäudehöhe von 14.80m darf nur für den Quartierplanperimeter Goms Village Gültigkeit haben.</p>	<p>Die definitive Festlegung des Perimeters ist Gegenstand des Quartierplanverfahrens. Die Mehrhöhe von neu 14.50m gilt per definitionem nur für diesen Perimeter.</p> <p>→ Der GR: stimmt dem Antrag zu</p>
		2 Projekt-Erschliessungsplan	<p>Die Erschliessung der Hotelanlage muss von Westen her über die bestehende Strasse erfolgen und möglichst nicht über Parzelle 344 (Lärm- und Geruchsemissionen, Sicherheit der Hausbewohner)</p>	

EINSPRACHEENTSCHEID

Der **Gemeinderat der Gemeinde Obergoms**

erlässt in Sachen **Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement 09**

folgenden **Einspracheentscheid**.

1. Verfahren

Anwendbar sind Art. 12 und Art. 33 ff. RPG-VS mit den in dieser Gesetzgebung enthaltenen Erleichterungen für die teilweise Änderung der Zonennutzungspläne und des Baureglements. Die Teilrevision ist im Kantonalen Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2009 unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit veröffentlicht und während dreissig Tagen aufgelegt worden. In Zusammenhang mit einem kürzlichen Bundesgerichtsentscheid ist die reduzierte Einsprachefrist von zehn Tagen in Analogie zur ordentlichen Einsprachefrist auf dreissig Tage festgelegt worden.

Die Teilrevision stützt sich auf den Bericht gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 1. Juli 2009 inklusive Anhang, welcher die redaktionellen Änderungen der einschlägigen Artikel des Bau- und Zonenreglements umfasst. Auf die entsprechenden Akten wird ausdrücklich verwiesen, namentlich auch auf die zusätzliche Gebäudehöhe und Fassadenhöhe, allerdings ausdrücklich beschränkt auf ein Quartierplanverfahren sowie auf die neu geschaffene Tourismuszone/Spa Goms Village SNP, in welcher nur nach Sondernutzungsplan/Gestaltungsplan gebaut werden darf und in deren Umgebungszone die landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten bleibt sowie oberirdische Bauten und Anlagen untersagt sind.

Die gesetzlich vorgesehene Einigungsverhandlung im Rahmen des Einspracheverfahrens hat ordnungsgemäss stattgefunden. Verwiesen wird auf das sich bei den Akten befindliche Protokoll. Insoweit keine Einigung zustande kommt, hat der Gemeinderat über die Einsprache zu entscheiden. Die Nutzungszonenpläne und Reglemente sowie die Einspracheakten, zu welchen die Stellungnahme des Gemeinderates im Sinne eines Entwurfs des Einspracheentscheids gehört, sind der Urversammlung zu unterbreiten, welche darüber berät und beschliesst. Der Entscheid der Urversammlung wird während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt mit Bekanntgabe der Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt und als öffentlicher Anschlag.

Die Entscheide des Gemeinderates und der Urversammlung unterliegen der Beschwerde an den Staatsrat. Hierzu berechtigt sind Personen, welche ihre Einsprache aufrechterhalten und solche, die wegen allfälligen Änderungen durch die Urversammlung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Die Beschwerde muss innert dreissig Tagen nach der Veröffentlichung der Entscheide der Urversammlung im Amtsblatt erfolgen. In Übereinstimmung mit dem Grundsatz der Koordination hat der Staatsrat über die Beschwerden gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates einerseits und über die Genehmigung der Revision andererseits im gleichen Verfahren zu entscheiden.

2. Einsprache Partei Anthenien

Frau Anthenien Häusler Doris und Herr Anthenien Raymund sind Eigentümer der Grundstücke Kat. Nr. 878 entsprechend GBV Nr. 477 sowie Kat. Nr. 2092 entsprechend GBV Nr. 349. Die beiden erwähnten Grundstücke grenzen zwar nicht direkt an den Perimeter der Zonenplanrevision, sind jedoch benachbart und die Grundeigentümer können durch die Planungsmassnahmen berührt sein und damit ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Ohne Präjudiz für das Beschwerdeverfahren wird davon ausgegangen, dass die Einsprecher legitimiert sind. Die Einsprecher rügen insbesondere

die im Rahmen eines Quartierplanverfahrens mögliche Gebäudehöhe von 14.80 m und beantragen, dass die gemäss derzeitigem Bau- und Zonenreglement festgehaltene Höhe von 12.50 m auch für das Quartierplanverfahren Geltung haben soll. Im Weiteren wird auch die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile bemängelt, wobei ausdrücklich anerkannt wird, dass das definitive Bauprojekt noch nicht aufliege. Mit den Einsprechern hat am 10. August 2009 eine Einigungsverhandlung stattgefunden. An der Einspracheverhandlung konnte keine einvernehmliche Regelung erreicht werden.

3. Einspracheentscheid

Der Nutzungsplan ist jener Raumplan, durch welchen Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung für ein bestimmtes Gebiet allgemein verbindlich festgelegt wird. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann zudem diese allgemeine Ordnung teilweise auch geändert werden. Nutzungspläne halten vor der Verfassung stand, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Sie können für den Einzelnen unter Umständen auch mit einer empfindlichen Eigentumsbeschränkung verbunden sein, welche grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen ist.

Im vorliegenden Fall wird die maximale Gebäudehöhe der Wohn- und Geschäftszone WG4 grundsätzlich wie bis anhin beibehalten. Arealüberbauungen, insbesondere mit Hotels und hotelähnlichen Betrieben, sind zulässig und der Gemeinderat kann für solche Überbauungen Sondernutzungspläne erlassen oder verlangen. Der Sondernutzungsplan wird vorliegend als Oberbegriff des Quartierplans verstanden. Eine Überschreitung der bisherigen Gebäudehöhe ist damit nur im Rahmen der im Reglement enthaltenen besonderen Bestimmungen der Sondernutzungsplanung möglich. Diesen Vorgaben wird im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen, in welchem die gesetzlichen Rechtsmittelmöglichkeiten gewahrt sind.

Die Problematik der „kalten Betten“ in den Ferienregionen kann als bekannt vorausgesetzt werden und ist vorliegend nicht näher zu erläutern. Eine hotelähnliche Bewirtschaftung führt weitgehend zu einer Entschärfung dieser Problematik. Die Führung eines Hotelbetriebs ist aus wirtschaftlicher aber auch aus funktioneller Sicht auf andere Gebäudemasse angewiesen, als der Bau von Ferienwohnungen, welcher zur bereits erwähnten Problematik der „kalten Betten“ führt. Es ist daher sowohl vertretbar als auch verhältnismässig, für solche Bauvorhaben, welche dieser grundsätzlichen Problematik entgegenstehen, eine Erhöhung der Gebäudehöhe zuzugestehen. Eine kompakte Baustruktur trägt gleichzeitig dem Grundsatz des verdichteten Bauens Rechnung und steht der Zersiedelung des Bodens mit heterogenen Gebäudetypen und dem grösseren Bodenbedarf der Überbauungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen entgegen. Die gleichzeitige Umnutzung von Stall-Scheunen durch Integrierung in den Hotelbetrieb schützt erhaltenswerte und schützenswerte Objekte vor dem „stillen Untergang“ oder der Derektion an die Standortgemeinde.

Zu den beiden Einsprachepunkten im Besonderen wird festgehalten was folgt:

(1) Für die im Quartierplanverfahren mögliche Erhöhung der Gebäudemasse kann auf die Ausführungen in Zusammenhang mit der hotelmässigen Bewirtschaftung verwiesen werden. Ein funktioneller und wirtschaftlicher Betrieb ist nur über die mögliche, bauliche Verdichtung zu erreichen. Nur am Rande und der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses der Urversammlung die Gebäudehöhe gemäss Quartierplan herabgesetzt worden ist und zwar auf 14.50 m. Diese durch den Urversammlungsbeschluss zusätzlich reduzierte Mehrhöhe im Sinne einer Ausnahmeregelung trägt den tatsächlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen Rechnung und ist im öffentlichen Interesse. Sie stellt insbesondere auch keine unverhältnismässige Einschränkung der Grundrechte der Einsprecher dar.

(2) Die Einsprecher sind sich bewusst, dass die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens sein wird und dementsprechend im Verfahren der Zonenplanrevision nicht berücksichtigt werden können. Insoweit ist auf diesen Punkt an sich nicht einzutreten. Gleichwohl wird auf die angestrebte Reglementsänderung verwiesen, wonach im Rahmen der Sondernutzungsplanung den höheren Ansprüchen bezüglich Landschaftsschutz und der generellen Gestaltung der Bauten Rechnung zu tragen ist. Im Weiteren sind gemäss Art. 84 Baureglement Baugesuche der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung zu unterbreiten. Diese Behörde ist auch zuständig für die Bereiche des Landschaftsschutzes. Damit wird den öffentlichen Interessen Genüge getan und auch in diesem Punkt ergibt sich keine unverhältnismässige Einschränkung von Grundrechten der Einsprecher. Es liegt in der Natur der Sache, dass im Übergangsbereich von einer Zone in eine andere verschiedenartige gesetzliche Vorgaben bestehen. Andernfalls würde die Schaffung von verschiedenen Bauzonen inklusive Sondernutzungszonen keinen Sinn machen.

Zusammenfassend ist die unterbreitete Revision aus den dargelegten Gründen im öffentlichen Interesse und stellt insbesondere auch keine unverhältnismässige Einschränkung der Grundrechte der Einsprecher dar. Die Voraussetzungen für eine gesetzliche Grundlage werden mit dem vorliegenden Verfahren durch den Beschluss der Urversammlung und die Genehmigung durch den Staatsrat geschaffen.

Aus all diesen Erwägungen verfügt der Gemeinderat:

1. Die Einsprache von Frau Anthenien Häusler Doris und Herr Anthenien Raymund wird - soweit darauf eingetreten werden kann - abgewiesen.
2. Der vorliegende Entscheid kann gestützt auf Art. 37 RPG-VS innert dreissig Tagen nach der Veröffentlichung des Entscheids der Urversammlung im Amtsblatt beim Staatsrat des Kantons Wallis in Sitten angefochten werden. In Übereinstimmung mit dem Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege ist die Beschwerdeschrift in so vielen Doppeln einzureichen als Interessierte bestehen. Sie hat eine gedrängte Darstellung des Sachverhalts und der Begründung unter Angabe der Beweismittel sowie die Begehren zu enthalten und ist vom Beschwerdeführer oder seinem Vertreter zu unterzeichnen und zu datieren. Eine Ausfertigung der angefochtenen Verfügung und die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit der Beschwerdeführer sie in Händen hat.

4. Eröffnung

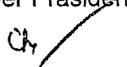
Der vorliegende Einspracheentscheid wird im Nachgang an den Beschluss der Urversammlung mit eingeschriebener Postsendung eröffnet:

- Frau Doris Anthenien Häusler, Seefeldstrasse 147, 8008 Zürich
- Herr Raymund Anthenien, Haus Talbick, 3984 Fiesch.

Obergoms, den 12. Oktober 2009

Der Gemeinderat Obergoms:

Der Präsident:


Christian Imsand

Der Schreiber:


Daniel Biderbost

EINSPRACHEENTSCHEID

Der Gemeinderat der Gemeinde Obergoms

erlässt in Sachen **Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement 09**

folgenden **Einspracheentscheid**.

1. Verfahren

Anwendbar sind Art. 12 und Art. 33 ff. RPG-VS mit den in dieser Gesetzgebung enthaltenen Erleichterungen für die teilweise Änderung der Zonennutzungspläne und des Baureglements. Die Teilrevision ist im Kantonalen Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2009 unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit veröffentlicht und während dreissig Tagen aufgelegt worden. In Zusammenhang mit einem kürzlichen Bundesgerichtsentscheid ist die reduzierte Einsprachefrist von zehn Tagen in Analogie zur ordentlichen Einsprachefrist auf dreissig Tage festgelegt worden.

Die Teilrevision stützt sich auf den Bericht gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 1. Juli 2009 inklusive Anhang, welcher die redaktionellen Änderungen der einschlägigen Artikel des Bau- und Zonenreglements umfasst. Auf die entsprechenden Akten wird ausdrücklich verwiesen, namentlich auch auf die zusätzliche Gebäudehöhe und Fassadenhöhe, allerdings ausdrücklich beschränkt auf ein Quartierplanverfahren sowie auf die neu geschaffene Tourismuszone/Spa Goms Village SNP, in welcher nur nach Sondernutzungsplan/Gestaltungsplan gebaut werden darf und in deren Umgebungszone die landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten bleibt sowie oberirdische Bauten und Anlagen untersagt sind.

Die gesetzlich vorgesehene Einigungsverhandlung im Rahmen des Einspracheverfahrens hat ordnungsgemäss stattgefunden. Verwiesen wird auf das sich bei den Akten befindliche Protokoll. Insoweit keine Einigung zustande kommt, hat der Gemeinderat über die Einsprache zu entscheiden. Die Nutzungszonenpläne und Reglemente sowie die Einspracheakten, zu welchen die Stellungnahme des Gemeinderates im Sinne eines Entwurfs des Einspracheentscheids gehört, sind der Urversammlung zu unterbreiten, welche darüber berät und beschliesst. Der Entscheid der Urversammlung wird während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt mit Bekanntgabe der Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt und als öffentlicher Anschlag.

Die Entscheide des Gemeinderates und der Urversammlung unterliegen der Beschwerde an den Staatsrat. Hierzu berechtigt sind Personen, welche ihre Einsprache aufrechterhalten und solche, die wegen allfälligen Änderungen durch die Urversammlung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Die Beschwerde muss innert dreissig Tagen nach der Veröffentlichung der Entscheide der Urversammlung im Amtsblatt erfolgen. In Übereinstimmung mit dem Grundsatz der Koordination hat der Staatsrat über die Beschwerden gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates einerseits und über die Genehmigung der Revision andererseits im gleichen Verfahren zu entscheiden.

2. Einsprache Partei Andereggen

Die vier Einsprecherinnen, alle vertreten durch Herrn Advokat Dr. Willy Borter, sind Eigentümer beziehungsweise Miteigentümer der Parzellen Nr. 223 und Nr. 473. Das letztere Grundstück befindet sich innerhalb des Perimeter der Zonenplanrevision und dem Grundstück Nr. 223 ist ein schmaler Bodenstreifen des Perimeter mit einer mittleren Breite von etwa sechs bis sieben Meter vorgelagert, wobei die westlich dieses Bodenstreifens gelegenen Grundstücke nicht im Perimeter der Zonenplanrevision liegen.

Die Grundeigentümer können durch die Planungsmassnahmen berührt sein und damit ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben und sind dementsprechend in der Sache grundsätzlich legitimiert. Die Einsprecher rügen insbesondere die im Rahmen eines Quartierplanverfahrens mögliche Gebäudehöhe von 14.80 m und beantragen, dass die gemäss derzeitigem Bau- und Zonenreglement festgehaltene Höhe von 12.50 m auch für das an die eigene Liegenschaft angrenzende Grundstück Nr.344 Geltung haben soll. Im Weiteren wird auch die die Frage der Erschliessung aus Gründen der Verkehrssicherheit und in Zusammenhang mit Immissionen bemängelt. Mit den Einsprechern hat am 11. August 2009 eine Einigungsverhandlung stattgefunden.

3. Einspracheentscheid

Der Nutzungsplan ist jener Raumplan, durch welchen Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung für ein bestimmtes Gebiet allgemein verbindlich festgelegt wird. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann zudem diese allgemeine Ordnung teilweise auch geändert werden. Nutzungspläne halten vor der Verfassung stand, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Sie können für den Einzelnen unter Umständen auch mit einer empfindlichen Eigentumsbeschränkung verbunden sein, welche grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen ist.

Im vorliegenden Fall wird die maximale Gebäudehöhe der Wohn- und Geschäftszone WG4 grundsätzlich wie bis anhin beibehalten. Arealüberbauungen, insbesondere mit Hotels und hotelähnlichen Betrieben, sind zulässig und der Gemeinderat kann für solche Überbauungen Sondernutzungspläne erlassen oder verlangen. Der Sondernutzungsplan wird vorliegend als Oberbegriff des Quartierplans verstanden. Eine Überschreitung der bisherigen Gebäudehöhe ist damit nur im Rahmen der im Reglement enthaltenen besonderen Bestimmungen der Sondernutzungsplanung möglich. Diesen Vorgaben wird im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen, in welchem die gesetzlichen Rechtsmittelmöglichkeiten gewahrt sind.

Die Problematik der „kalten Betten“ in den Ferienregionen kann als bekannt vorausgesetzt werden und ist vorliegend nicht näher zu erläutern. Eine hotelähnliche Bewirtschaftung führt weitgehend zu einer Entschärfung dieser Problematik. Die Führung eines Hotelbetriebs ist aus wirtschaftlicher aber auch aus funktioneller Sicht auf andere Gebäudemasse angewiesen, als der Bau von Ferienwohnungen, welcher zur bereits erwähnten Problematik der „kalten Betten“ führt. Es ist daher sowohl vertretbar als auch verhältnismässig, für sol-

che Bauvorhaben, welche dieser grundsätzlichen Problematik entgegenstehen, eine Erhöhung der Gebäudehöhe zuzugestehen. Eine kompakte Baustruktur trägt gleichzeitig dem Grundsatz des verdichteten Bauens Rechnung und steht der Versiedelung des Bodens mit heterogenen Gebäudetypen und dem grösseren Bodenbedarf der Überbauungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen entgegen. Die gleichzeitige Umnutzung von Stall-Scheunen durch Integrierung in den Hotelbetrieb schützt erhaltenswerte und schützenswerte Objekte vor dem „stillen Untergang“.

Zu den beiden Einsprachepunkten im Besonderen wird festgehalten was folgt:

(1) Vorerst ist unter Hinweis auf die Einigungsverhandlung festzustellen, dass sich die Rüge in Zusammenhang mit der Höhenbeschränkung nur auf die Parzellen in der Wohn- und Geschäftszone WG4 bezieht, nicht jedoch auf die Tourismuszone Spa, wie dies der schriftlichen Eingabe allenfalls entnommen werden könnte. Bei der Wohn- und Geschäftszone WG4 beantragen die Einsprecher „dass die ohne Quartierplan geltende Maximalhöhe für Gebäude von 12.50 m für die ihrem Grundstück vorgelagerte Fläche der Zonenplanänderung auch im Falle eines Quartierplans Gültigkeit haben soll“. Die Einsprecher werden auf den Ausschnitt des Zonnennutzungsplans verwiesen, in welchem der Perimeter für Bauten und Anlagen „dunkelrot gestrichelt“ eingezeichnet ist. Die für den Quartierplan möglichen Abweichungen gelten ausdrücklich nur innerhalb dieses „dunkelrot gestrichelten“ Bereichs. Damit steht fest, dass für den anderen Bereich der Zonenplanrevision der Wohn- und Geschäftszone die Ausnahmebestimmungen

des Quartierplans bezüglich der Höhen keine Anwendung finden, sondern die Gebäudehöhe von 12.50 m beziehungsweise Fassadenhöhe von 10.50 m. Dies deckt sich mit dem Antrag der Einsprecher, welcher somit in diesem Punkt hinfällig wird. Nur am Rande und der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses der Urversammlung die Gebäudehöhe gemäss Quartierplan herabgesetzt worden ist und zwar auf 14.50 m. Eine Rechtsverletzung gegenüber den Einsprechern durch die Planungsmassnahmen ist somit in diesem Punkt nicht gegeben.

(2) Die Zufahrtsfrage bezüglich der von der Zonenplanrevision erfassten Grundstücke wird vom tatsächlichen Projekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abhängig sein, in welchen die Einsprecher erneut ihre Rechte wahrnehmen können. Die Erschliessungsregelung kann verschieden aussehen, ob die Überbauung im Quartierplanverfahren entsprechend der Sondernutzungsplanung erfolgt oder im Rahmen der bisherigen Überbaumöglichkeit der Grundstücke. Dies wird zugegebenermassen auch davon abhängig sein, ob die Einsprecher als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 473 mit der Bauherrschaft eine privat-rechtliche Regelung erreichen. Letzteres ist allerdings nicht Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Zonenplanrevision. Diese Feststellung gilt ebenso für die Möglichkeit der Erschliessung einer hotelmässigen Überbauung direkt von Norden ab der Kantonsstrasse über das Grundstück Nr. 221, in welchem Fall das „Umfahren der Hausecke des Gebäudes der Einsprecher“ hinfällig wird und damit auch die in diesem Zusammenhang geäusserten Bedenken entfallen. Die Erschliessung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens, weshalb auf die entsprechende Rüge nicht eingetreten werden kann.

Zusammenfassend ist die unterbreitete Revision aus den dargelegten Gründen im öffentlichen Interesse und stellt insbesondere auch keine unverhältnismässige Einschränkung der Grundrechte der Einsprecher. Die Voraussetzungen für eine gesetzliche Grundlage werden mit dem vorliegenden Verfahren durch den Beschluss der Urversammlung und die Genehmigung durch den Staatsrat geschaffen.

Aus all diesen Erwägungen verfügt der Gemeinderat:

1. Die Einsprache von Frau Paula Anderegggen-Imwinkelried, Frau Astrid Gitz-Anderegggen, Frau Priska Michlig-Anderegggen und Frau Charlotte Anderegggen, wird - soweit darauf eingetreten werden kann - abgewiesen.
2. Der vorliegende Entscheid kann gestützt auf Art. 37 RPG-VS innert dreissig Tagen nach der Veröffentlichung des Entscheids der Urversammlung im Amtsblatt beim Staatsrat des Kantons Wallis in Sitten angefochten werden. In Übereinstimmung mit dem Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege ist die Beschwerdeschrift in so vielen Doppelten einzureichen als Interessierte bestehen. Sie hat eine gedrängte Darstellung des Sachverhalts und der Begründung unter Angabe der Beweismittel sowie die Begehren zu enthalten und ist vom Beschwerdeführer oder seinem Vertreter zu unterzeichnen und zu datieren. Eine Ausfertigung der angefochtenen Verfügung und die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit der Beschwerdeführer sie in Händen hat.

4. Eröffnung

Der vorliegende Einspracheentscheid wird im Nachgang an den Beschluss der Urversammlung mit eingeschriebener Postsendung eröffnet:
- Herr Advokat Dr. Willy Borter, Bahnhofstrasse 9, Postfach 43, 3900 Brig.

Obergoms, den 12. Oktober 2009

Der Gemeinderat Obergoms:

Der Präsident:



Christian Imsand

Der Schreiber:



Daniel Biderbost

EINSPRACHEENTSCHEID

Der Gemeinderat der Gemeinde Obergoms

erlässt in Sachen **Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement 09**

folgenden **Einspracheentscheid**.

1. Verfahren

Anwendbar sind Art. 12 und Art. 33 ff. RPG-VS mit den in dieser Gesetzgebung enthaltenen Erleichterungen für die teilweise Änderung der Zonennutzungspläne und des Baureglements. Die Teilrevision ist im Kantonalen Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2009 unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit veröffentlicht und während dreissig Tagen aufgelegt worden. In Zusammenhang mit einem kürzlichen Bundesgerichtsentscheid ist die reduzierte Einsprachefrist von zehn Tagen in Analogie zur ordentlichen Einsprachefrist auf dreissig Tage festgelegt worden.

Die Teilrevision stützt sich auf den Bericht gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 1. Juli 2009 inklusive Anhang, welcher die redaktionellen Änderungen der einschlägigen Artikel des Bau- und Zonenreglements umfasst. Auf die entsprechenden Akten wird ausdrücklich verwiesen, namentlich auch auf die zusätzliche Gebäudehöhe und Fassadenhöhe, allerdings ausdrücklich beschränkt auf ein Quartierplanverfahren sowie auf die neu geschaffene Tourismuszone/Spa Goms Village SNP, in welcher nur nach Sondernutzungsplan/Gestaltungsplan gebaut werden darf und in deren Umgebungszone die landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten bleibt sowie oberirdische Bauten und Anlagen untersagt sind.

Die gesetzlich vorgesehene Einigungsverhandlung im Rahmen des Einspracheverfahrens hat ordnungsgemäss stattgefunden. Verwiesen wird auf das sich bei den Akten befindliche Protokoll. Insoweit keine Einigung zustande kommt, hat der Gemeinderat über die Einsprache zu entscheiden. Die Nutzungszonenpläne und Reglemente sowie die Einspracheakten, zu welchen die Stellungnahme des Gemeinderates im Sinne eines Entwurfs des Einspracheentscheids gehört, sind der Urversammlung zu unterbreiten, welche darüber berät und beschliesst. Der Entscheid der Urversammlung wird während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt mit Bekanntgabe der Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt und als öffentlicher Anschlag.

Die Entscheide des Gemeinderates und der Urversammlung unterliegen der Beschwerde an den Staatsrat. Hierzu berechtigt sind Personen, welche ihre Einsprache aufrechterhalten und solche, die wegen allfälligen Änderungen durch die Urversammlung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Die Beschwerde muss innert dreissig Tagen nach der Veröffentlichung der Entscheide der Urversammlung im Amtsblatt erfolgen. In Übereinstimmung mit dem Grundsatz der Koordination hat der Staatsrat über die Beschwerden gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates einerseits und über die Genehmigung der Revision andererseits im gleichen Verfahren zu entscheiden.

2. Einsprache Partei René Grimm

Herr René Grimm mit Zustelladresse c/o Chalettour AG, Englisch-Gruss-Strasse 17, erhebt im Namen und Auftrag und damit als Vertreter von insgesamt sechsundzwanzig Parteien Einsprache. Der Einsprecher bezieht sich dabei ausdrücklich auf ein früheres Verfahren ohne entsprechende Vollmachten zu hinterlegen. Bei den angeführten Grundeigentümern handelt es sich offensichtlich um Stockwerkeigentümer der sogenannten Überbauung „Rubin“ der Grundparzelle Nr. 475. Eine beträchtliche Zahl der „vertretenen“ Stockwerkeigentümer hat sich mit schriftlichen Eingaben an die Gemeinde ausdrücklich von der eingereichten Einsprache distanziert und

zudem die Initiative der Standortgemeinde und der Investoren in Zusammenhang mit dieser Zonenplanrevision ausdrücklich begrüsst. Die Firma A. Kenzelmann AG hat in ihrem Schreiben vom 13. August 2009 ausdrücklich festgehalten, als „Verwalter der Hausgemeinschaft Rubin“ lediglich im vorausgegangenen, vorliegend nicht zur Diskussion stehenden Verfahren gehandelt zu haben. Der Einsprecher Herr René Grimm ist über die Abstandserklärung von verschiedenen Stockwerkeigentümern ausdrücklich in Kenntnis gesetzt worden. Gleichwohl ist bezüglich der Vertretung weder eine Ergänzung noch eine Präzisierung der Einsprache erfolgt und ebenso wenig wurden Vollmachten vorgelegt, welche die behaupteten Vertretungsverhältnisse beweismässig aufzeigen.

Unabhängig von dieser Ausgangslage wird davon ausgegangen, dass der Einsprecher Herr René Grimm und seine Gattin Frau Therese Grimm-Studer persönlich als Stockwerkeigentümer der vom Perimeter der Planrevision durch das Strassengrundstück Nr. 460 getrennten Parzelle durch die Planungsmassnahmen allenfalls berührt sein könnten und damit ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hätten. Für einzelne Planungsmassnahmen wäre noch die genaue Lage und Exposition des Stockwerkanteils des Einsprechers zu klären, um die Beschwer rechtlich beurteilen zu können. Unter diesem Vorbehalt und ohne Präjudiz für das Beschwerdeverfahren wird daher davon ausgegangen, dass der Einsprecher Herr René Grimm persönlich legitimiert ist und daher auf dessen ansonsten ordnungsgemässe und fristgerechte Einsprache eingetreten wird. Mit dem Einsprecher hat am 10. August 2009 eine Einigungsverhandlung stattgefunden, an welcher ansonsten von der behaupteten Einsprecherseite niemand teilgenommen hat.

Herr Grimm rügt in seiner Einsprache vom 27. Juli 2009 insbesondere die nachfolgenden Punkte, nämlich

- (1), dass der zum Hotelprojekt gehörende Wellnessbereich mit ober- und unterirdischen Anlagen und Bauten des Spa in die heutige Landwirtschaftszone - eine bisher unberührte Landschaftskammer - zu liegen kommen soll; in Zusammenhang mit den in diesem Bereich geplanten Anlagen wird die Beeinträchtigung der bis anhin unverbauten Aussichtslage der angrenzenden Liegenschaften und Eigentumswohnungen gerügt und daraus eine Wertverminderung abgeleitet. Im Weiteren wird geltend gemacht, dass die Standortgemeinde genügend Baulandreserven besitzt und behauptet, der Zweck der Umgebungszone sei völlig unklar.
- (2), dass die Verkehrsführung mit Zufahrt zum Hotel und zur Tiefgarage sowie für die Anlieferung nicht verbindlich festgelegt sei mit gleichzeitiger Anmeldung der Bedenken, ob der Zufahrtsweg zur Liegenschaft „Rubin“ ein öffentlicher Verkehrsweg bleibt und die Erreichbarkeit durch die öffentlichen Dienste gewährleistet bleibe. Gleichzeitig wird die Frage der Notwendigkeit der Verlegungen der Erschliessungsleitungen der Liegenschaft „Rubin“ aufgeworfen.
- (3), dass die durch das Bauprojekt erforderlich werdende Loipenführung der Langlaufloipe unklar sei und verbindlich festzulegen ist.
- (4), dass zum einen die Terminologie uneinheitlich und unklar sei, welcher Punkt im Rahmen der Einigungsverhandlung von Seiten der Gemeinde klargestellt worden ist, während gleichzeitig die Möglichkeit der Erhöhung der Gebäude im Rahmen eines „Quartierplanverfahrens“ sowie die Heraufsetzung der Ausnützungsziffer auf 1.0 gerügt wird.

3. Einspracheentscheid

Der Nutzungsplan ist jener Raumplan, durch welchen Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung für ein bestimmtes Gebiet allgemein verbindlich festgelegt wird. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann dann zudem diese allgemeine Ordnung teilweise auch geändert beziehungsweise präzisiert werden. Nutzungspläne halten vor der Verfassung stand, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Sie können für den Einzelnen unter Umständen auch mit einer empfindli-

chen Eigentumsbeschränkung verbunden sein, welche grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen ist.

Zu den einzelnen Einsprachepunkten wird nachfolgend in der vorausgehenden Reihenfolge Stellung genommen, wobei vorausschickend folgendes festzuhalten ist. Die Tourismuszone kann aufgrund der gesetzlichen Regelung nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes und ausschliesslich für Bauten und Anlagen zum Wellnessbereich Spa Goms Village gebaut werden, also in Zusammenhang mit einer Arealüberbauung im östlichen Bereich der Bauzone zum Betrieb von Hotels und hotelähnlichen Anlagen. Der Problematik der „kalten Betten“ in den Ferienregionen kann offenkundig nur durch die Schaffung einer hotelmässigen Bewirtschaftung begegnet werden. Aus wirtschaftlicher Sicht bedarf ein Hotelbetrieb in dieser Höhenlage einer Wellnessanlage mit einem entsprechenden, grosszügigen Angebot. Ein „kleines Familienhotel“ vermag bereits aus Kapazitätsgründen ein solches Angebot nicht zu befriedigen. Der funktionelle und wirtschaftliche Betrieb einer Hotelanlage mit Wellnessbereich hat zwangsläufig zur Folge, dass eine solche Einrichtung nicht innerhalb der bestehenden, teilweise bereits überbauten Bauzone mit bestehenden Ferienhäusern und Ferienanlagen erstellt werden kann, sondern es ist zwingend eine räumlich konzentrierte Lösung anzustreben. Die im Rahmen der Zonenplanrevision ausgeschiedene Fläche erfüllt diese Voraussetzungen optimal, da dieses bereits weitgehend als Wohn- und Geschäftszone WG4 (Art. 84 BZR) eine zusammenhängende und damit funktionelle Überbauung zulässt. Die örtliche Nähe zum Ortskern ermöglicht überdies die gleichzeitige Umnutzung von Stall/Scheunen und diese in den gesamten Hotelbetrieb zu integrieren. Damit werden erhaltenswerte und schützenswerte Objekte vor dem „stillen Untergang“ oder der Dereliktion an die Standortgemeinde bewahrt.

Zu den einzelnen Einsprachepunkten lassen sich überdies die nachfolgenden Feststellungen machen:

(1) Im Rahmen der zugegebenermassen rechtlich nicht verbindlichen Einigungsverhandlung hat der Einsprecher beantragt, den Wellnessbereich für den Rundbau auf maximal 5.00 m zu beschränken. Es wird festgehalten, dass die definitive Höhe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen und unter den restriktiven Auflagen des Reglements zu prüfen und gegebenenfalls zu bewilligen sein wird. Die maximale Höhe von 10.00 m darf dabei in keinem Fall überschritten werden. Unabhängig von der noch zu klärenden Exposition der Wohnung des Einsprechers ist darauf hinzuweisen, dass die Entfernung von der Überbauung „Rubin“ gegen zirka 100 m ausmacht und sich im rückwärtigen, nördlichen Bereich auf der Westseite des Eigentums des Einsprechers befindet. Eine Beeinträchtigung der unverbauten - rechtlich allerdings in keiner Art und Weise garantierten - Aussichtslage und die sich dadurch ergebende Wertverminderung der Eigentumswohnungen ist nicht auszumachen, insbesondere und namentlich nicht als enteignungsähnliche Planungsmassnahme, welche entschädigungswürdig wäre.

Die Wellnessanlage wurde bewusst vom eigentlichen Dorfbereich entfernt, um den Bedenken des Einsprechers Rechnung zu tragen. Die maximale Höhe einer möglichen Baute ist gemäss Reglement jedoch um 2.5 m tiefer, als dies die bereits jetzt bestehende, der Überbauung „Rubin“ benachbarte Bauzone ermöglichen würde. Der Einsprecher rügt die Erstellung dieser Wellnessanlage auch, weil dadurch ein Ausfransen des Baugebiets in die Landwirtschaftszone hinein erfolge. Diese Behauptung ist falsch, da einerseits der Bereich der Anlagen raumplanerisch klar festgelegt ist und in der Umgebungszone oberirdische Bauten und Anlagen untersagt sind und die landwirtschaftliche Nutzung ausdrücklich vorbehalten bleibt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wie die schützenswerten privaten Interessen des Einsprechers bezüglich einer Baute im Abstand in der Grössenordnung von 100 m verletzt sein sollen, welche 2.5 m tiefer zu stehen kommt, als dies in der unmittelbar benachbarten Parzellen aufgrund des aktuellen Baureglements möglich wäre. Zudem übersieht der Einsprecher, dass die eigentliche Bauzone einzig im Bereich der drei Grundstücke Nr. 332, Nr. 515 und Nr. 516 minimal erweitert wird, indem zirka die Hälfte der entsprechenden Grundstückflächen eingezont wird, um die weiter oben erwähnte minimale Quartierplanfläche für den funktionellen und wirtschaftlichen Betrieb einer Hotelanlage gewährleisten zu können.

(2) Die Zufahrtsfrage bezüglich der von der Zonenplanrevision erfassten Grundstücke wird vom tatsächlichen Projekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abhängig sein, in welchen die Einsprecher erneut ihre Rechte wahrnehmen können. Die Erschliessungsregelung kann verschieden aussehen, ob die Überbauung im Quartierplanverfahren entsprechend der Sondernutzungsplanung erfolgt oder im Rahmen der bisherigen Überbaumöglichkeit der Grundstücke. Die Erschliessung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens, weshalb auf die entsprechende Rüge nicht eingetreten werden kann. Materiell kann gleichwohl festgestellt werden, dass entgegen den Bedenken des Einsprechers die bisherige Zufahrt zur Liegenschaft „Rubin“ entsprechend der Wegparzelle Nr. 460 ein öffentlicher Verkehrsweg bleibt und dementsprechend die Zugänglichkeit nicht nur für die Grundeigentümer, sondern auch für die technischen Dienste der Gemeinde gewährleistet ist. Die entsprechende Rüge ist somit auch aus materieller Sicht hinfällig. Diese grundsätzliche Feststellung gilt auch für die Frage der Verlegung von Erschliessungsleitungen. Insoweit es sich um öffentliche Werkleitungen handelt, hat die Gemeinde von Gesetzes wegen den Bestand und den Betrieb der Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Bei privaten Werkleitungen gelten im Fall einer Verlegung die gesetzlichen Vorschriften der Zivilgesetzgebung, durch welche die begünstigten Grundeigentümer abgesichert sind. Auch in diesem Zusammenhang wird allerdings zum einen darauf hingewiesen, dass die theoretische Möglichkeit der Verlegung von Leitungen nicht Bestandteil einer Zonenplanrevision ist und sich damit diese Frage zum anderen - wenn überhaupt - im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens stellen wird. Zudem wird abschliessend in diesem Punkt darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu einer Hotelanlage gemäss Planung von Norden her vorgesehen ist und damit die Überbauung „Rubin“ nicht tangieren wird. Allerdings wird auch dieser Punkt Bestandteil eines Baubewilligungs- beziehungsweise Quartierplanverfahrens sein.

(3) Der Einsprecher übersieht offenbar, dass die Frage der Loipenführung sowohl im Begleitbericht des Gemeinderats als auch in den besonderen Bestimmungen über den Sondernutzungsplan ausdrücklich berücksichtigt wird und geregelt werden muss, wie übrigens auch Rad-, Fuss- und Wanderwege sowie unter Hinweis auf den vorausgegangenen Rügepunkt ebenfalls auch sämtliche Fragen der Versorgung. Auch die vorliegend aufgeworfene Rüge ist somit nicht Bestandteil der Zonenplanrevision, weshalb die Einsprache auch in diesem Punkt abzuweisen ist.

(4) Bezüglich der Terminologie kann auf das Protokoll der Einspracheverhandlung verwiesen werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Planungsmassnahmen stufengerecht zu entwickeln und zu entscheiden sind. In einem ersten Schritt geht es vorliegend bei der Nutzungsplanung darum, Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung allgemein verbindlich festzulegen. Es handelt sich rechtlich um einen Rahmennutzungsplan. In einem zweiten Schritt geht es um die Sondernutzungspläne, welche die im Rahmennutzungsplan enthaltene Grundordnung näher ausschaffen. Die Praxis kennt verschiedene Sondernutzungsplanungen, darunter auch den Begriff des Quartierplans und einer Arealüberbauung sowie beispielsweise auch Gestaltungspläne oder Strassenprojektpläne. Der Einsprecher rügt die Bezeichnung „Tourismuszzone“. Gestützt auf Art. 18 RPG können die Kantone ausdrücklich weitere Nutzungszonen vorsehen. Aufgrund der staatsrechtlichen Organisation des Kantons Wallis und insbesondere auch der verfassungsrechtlich garantierten Gemeindeautonomie liegt die Zonennutzungsplanung in der Zuständigkeit der Gemeinden, wie sich dies auch aus der Überschrift zum 3. Kapitel der kantonalen Ausführungsgesetzgebung ergibt. Dementsprechend haben die Gemeinden gestützt auf Art. 11 Abs. 1 RPG-VS einen Zonennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen, der unter anderem mindestens die Bauzonen festlegt und es können bei Bedarf (Art. 11 Abs. 2 RPG-VS) weitere Zonen festgelegt werden. Die Rüge des Einsprechers ist somit auch in diesem Punkt nicht zu hören.

Für die im Quartierplanverfahren mögliche Erhöhung der Gebäudemasse kann auf die Ausführungen in Zusammenhang mit der hotelmässigen Bewirtschaftung verwiesen werden. Ein funktioneller und wirtschaftlicher Betrieb ist nur über die mögliche, bauliche Verdichtung zu erreichen. Nur am Rande und der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses der Urversammlung die Gebäudehöhe gemäss Quartierplan herabgesetzt worden ist und zwar auf 14.50 m. Diese durch den Urversammlungsbeschluss zusätzlich reduzierte Mehrhöhe im Sinne einer Ausnahmeregelung trägt den tatsächlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen Rechnung und ist im öffentlichen Interesse. Sie stellt insbesondere

auch keine unverhältnismässige Einschränkung der Grundrechte der Einsprecher dar. Die gleiche Feststellung gilt sachlich und zwangsläufig auch für die im Rahmen des Quartierplanverfahrens mögliche Erhöhung der Ausnützung. Dass es sich vorliegend auch nicht um eine unverhältnismässige Regelung handelt, ergibt sich auch daraus, dass sich eine Vielzahl von Stockwerkeigentümern der Überbauung „Rubin“ ausdrücklich von den Ausführungen des Einsprechers Herrn René Grimm distanziert hat. Das öffentliche Interesse wird in Zusammenhang mit dieser Ausnahmeregelung bezüglich Höhe und Ausnützungsziffer insoweit gewahrt, als gemäss Art. 84 Baureglement die Baugesuche der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung zu unterbreiten sind, welche auch für den Bereich des Landschaftsschutzes zuständig ist. Im Weiteren liegt es in der Natur der Sache, dass entsprechend den konkreten Bedürfnissen die reglementarischen Vorschriften von einer Bauzone zur anderen abweichen, insbesondere wenn über einen Sondernutzungsplan und in Übereinstimmung mit den Bauvorschriften zusätzlich und wesentlich auf ein Gesamtprojekt Einfluss genommen werden kann.

Zusammenfassend ist die unterbreitete Revision aus den dargelegten Gründen im öffentlichen Interesse und stellt insbesondere auch keine unverhältnismässige Einschränkung der Grundrechte des Einsprechers dar. Die Voraussetzungen für eine gesetzliche Grundlage werden mit dem vorliegenden Verfahren durch den Beschluss der Urversammlung und die Genehmigung durch den Staatsrat geschaffen.

Aus all diesen Erwägungen verfügt der Gemeinderat:

1. Die Einsprache der Ehegatten Grimm-Studer René und Therese wird - soweit darauf eingetreten werden kann - abgewiesen.
2. Der vorliegende Entscheid kann gestützt auf Art. 37 RPG-VS innert dreissig Tagen nach der Veröffentlichung des Entscheids der Urversammlung im Amtsblatt beim Staatsrat des Kantons Wallis in Sitten angefochten werden. In Übereinstimmung mit dem Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege ist die Beschwerdeschrift in so vielen Doppeln einzureichen als Interessierte bestehen. Sie hat eine gedrängte Darstellung des Sachverhalts und der Begründung unter Angabe der Beweismittel sowie die Begehren zu enthalten und ist vom Beschwerdeführer oder seinem Vertreter zu unterzeichnen und zu datieren. Eine Ausfertigung der angefochtenen Verfügung und die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit der Beschwerdeführer sie in Händen hat.

4. Eröffnung

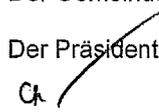
Der vorliegende Einspracheentscheid wird im Nachgang an den Beschluss der Urversammlung mit eingeschriebener Postsendung eröffnet:

- Herr und Frau René und Therese Grimm-Studer, Im Eggacker 33, 8312 Winterberg.

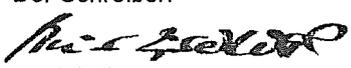
Obergoms, den 12. Oktober 2009

Der Gemeinderat Obergoms:

Der Präsident:


Christian Imsand

Der Schreiber:


Daniel Biderbost