



Gemeinde Niederwald

Anpassung Zonennutzungsplan

Vorgezogene Einzonung Landwirtschaftszone I. Priorität in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Homologation

Vom Staatsrate genehmigt
14. Jan. 2015
In der Sitzung vom

Siegelgebühr: Fr. 250.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



Niederwald, 02.10.2014

1	Einleitung und Antrag	3
2	Bedürfnisnachweis und Standortgebundenheit	4
2.1	Bedürfnisnachweis	4
2.1.1	Ist-Zustand	4
2.1.2	Dringlichkeit	5
2.2	Standortgebundenheit.....	5
2.2.1	Standortanalysen	5
2.2.2	Verkehrskonzept / Erschliessung Einstellhalle	5
2.2.3	Kurzbeschrieb Einstellhalle (Projektstudie)	6
3	Einzonungsbegehren	8
3.1	Einzonungsperimeter	8
3.2	Nichteinzonung.....	9
3.3	Weitere raumplanerische Rahmenbedingungen	10
3.3.1	Erschliessung der einzuzonenden Parzellen	10
3.3.2	Bau- und Zonenreglement	10
4	Umweltkonflikte.....	11
4.1	Natur- und Landschaftsschutz	11
4.2	Quell- und Grundwasserschutzzonen	11
4.3	Walderhaltung.....	11
4.4	Naturgefahren.....	11
4.5	Heimatschutz/Denkmalschutz/Archäologie.....	11
4.6	Lärm.....	11
5	Schlussbemerkungen.....	12
Anhang I	Homologierter Zonennutzungsplan.....	13
Anhang II	ZNP 3. Vorprüfung	14
Anhang III	Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	15
Anhang IV	Protokollauszug Urversammlung 27.5.2014.....	16

I Einleitung und Antrag

Die Gemeinde Niederwald ist seit einigen Jahren an der Revision des Nutzungsplans und des Bau- und Zonenreglements. Der homologierte ZNP vom 6. April 1983 ist nicht RPG-konform. Am 8. Oktober 2012 wurde die 3. Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme der Dienststelle für Raumentwicklung datiert vom 6. Januar 2014. Die Auflage kann voraussichtlich im Herbst dieses Jahres erfolgen.

Bestandteil der ZNP-Revision ist die Einzonung von landwirtschaftlichem Boden in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Bezüglich dieser Einzonung sind in der Vernehmlassung keine negativen Vormeinungen eingegangen.

Die Gemeinde Niederwald beabsichtigt auf diesen neue eingezonten Parzellen Nr. 122, 123 östlich des Dorfes oberhalb der alten Kantonsstrasse eine unterirdische Einstellhalle mit 20 Parkplätzen, sowie einer zusätzlichen separaten Garage für ein Feuerwehrfahrzeug zu erstellen. Das Projekt ist von öffentlichem Interesse und wurde im Gemeinderat am 3. Dezember 2006 und von der Urversammlung am 16. Dezember 2006 genehmigt. Wegen der Revision des Nutzungsplans ist das Projekt seither auf Eis gelegt.

Der Bau dieser Einstellhalle ist für die Gemeinde sehr wichtig. Sie verfügt nur über wenige Parkplätze im Dorf. Die Bewohner und die Gäste des Dorfes haben nur wenige Möglichkeiten ihr Fahrzeug in einer Garage unterzubringen. Aufgrund des schützenswerten Ortsbildes sind Neubauten von Garagenboxen in der Dorfzone nicht zulässig. Die Einstellhalle stellt ein wichtiges Bedürfnis für die Bewohner dar. Die Gemeinde möchte mit dem Bau noch in diesem Jahr beginnen.

Der Staatsrat hat am 9. April 2014 im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens eine positive Vormeinung für die Einzonung abgegeben.

2 Bedürfnisnachweis und Standortgebundenheit

2.1 Bedürfnisnachweis

2.1.1 Ist-Zustand

Für die Bewohner des Dorfes Niederwald gibt es an wenigen Orten Parkierungsmöglichkeiten.



Abbildung I: roter Kreis: einzige offene Parkierungsmöglichkeit der Gemeinde Niederwald (8 Parkplätze)

2.1.2 Dringlichkeit

Es gibt zu wenige Parkplätze für die Bewohner und Besucher. Innerhalb des Dorfes sind die Strassen bzw. Wege nicht mit dem Auto befahrbar. Nur die Alte Kantonsstrasse kann befahren werden. Es besteht eine kleine Einstellhalle mit 10 Plätzen an der Kantonsstrasse. Die Parkplätze beim Bahnhof gehören der Matterhorn-Gotthard-Bahn. Im Winter ist Niederwald Ausgangspunkt für die Langlaufloipe und im Sommer für die Wander- und Bikewege des Obergoms. Es kommt immer wieder zu gefährlichen Zuständen bezüglich der Parkierung im Dorf und beim Bahnhof.

2.2 Standortgebundenheit

2.2.1 Standortanalysen

Das Ortsbild von Niederwald ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung klassifiziert. Innerhalb des Dorfes bzw. innerhalb der bestehenden Dorfzone sind Neubauten deshalb nicht möglich. Es kommt nur ein Standort ausserhalb der Dorfzone in Frage. Aufgrund der Topographie und der Gefahrenkarten ist an der Ostseite des Dorfes ein geeignetes Gebiet.



Abbildung 2: Ansicht Parzelle Nr. 122 und 123

2.2.2 Verkehrskonzept / Erschliessung Einstellhalle

Der Zugang zur Einstellhalle erfolgt über die bestehende Dorfstrasse.

2.2.3 Kurzbeschreibung Einstellhalle (Projektstudie)

Bei folgendem Kurzbeschreibung handelt es sich lediglich um eine Projektstudie einer möglichen Einstellhalle. Diese Projektstudie diente als Grundlage um einen entsprechenden Gesetzesartikel im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Niederwald zu formulieren. Im Rahmen der Umzonung wird „nur“ über die künftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und den dazugehörigen Artikel abgestimmt und nicht über ein eigentliches Bauprojekt.

Das Projekt sieht eine unterirdische Einstellhalle mit 20 Parkplätzen sowie einer zusätzlichen separaten Garage für ein Feuerwehrfahrzeug vor.

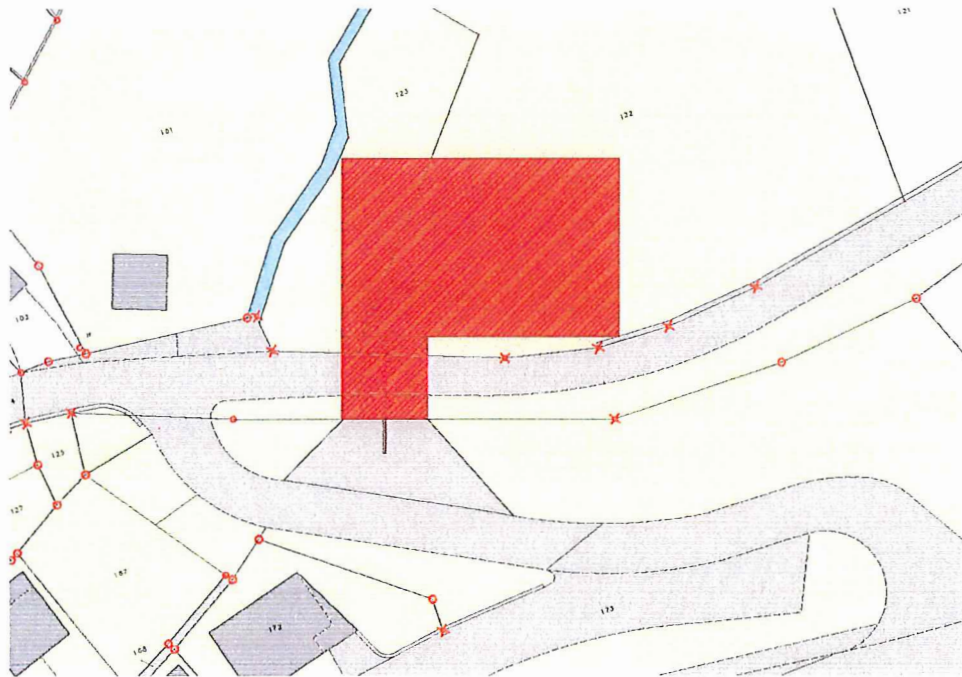


Abbildung 3: Situation

QUERSCHNITT A - A

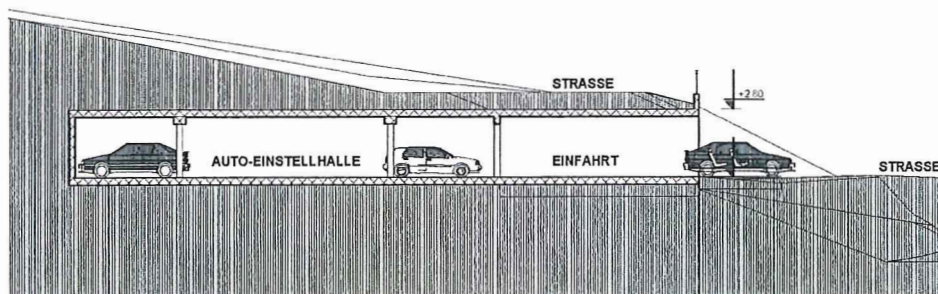


Abbildung 4: Längsschnitt

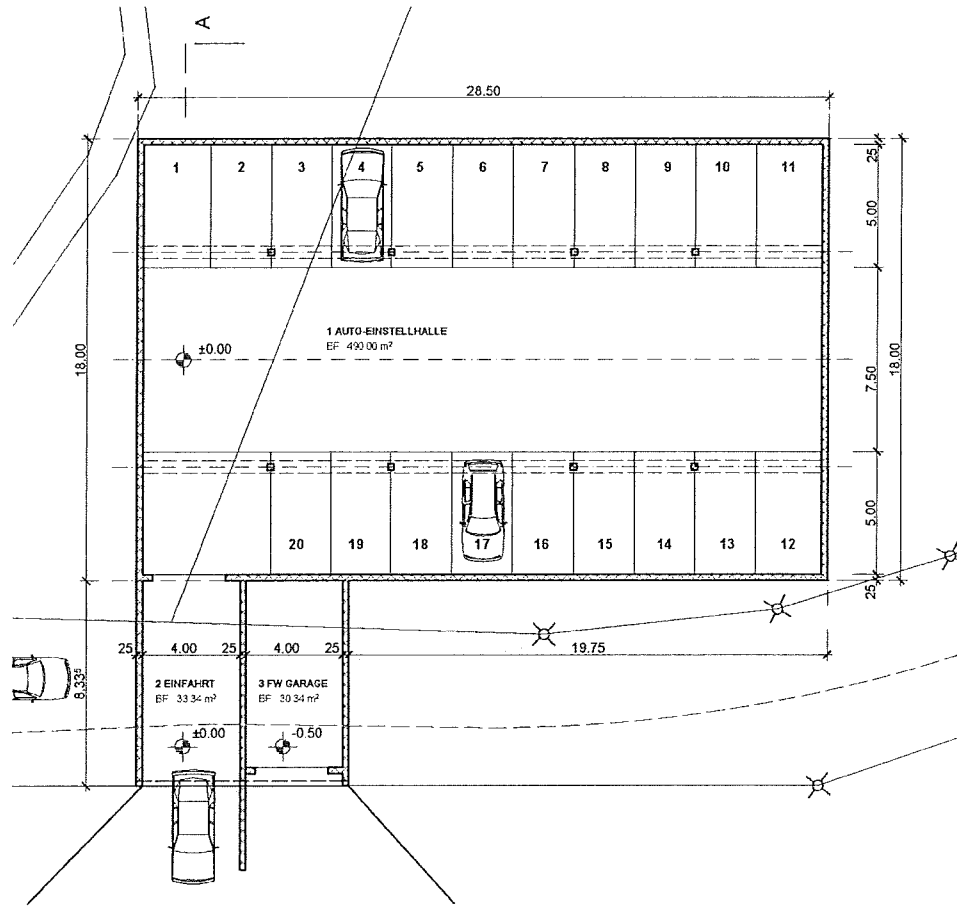


Abbildung 5: Grundriss Erdgeschoss

3 Einzonungsbegehren

Die tangierten Parzellen befinden sich gemäss rechtsgültigem Zonennutzungsplan der Gemeinde Niederwald (homologiert durch den Staatsrat am 6. April 1983) im „Bau-erwartungsland landschaftlich empfindliches Baugebiet WI“, das jedoch nach konstanter Rechtssprechung der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG und Art. 22 kRPG) gleichzustellen ist. Es kann deshalb von einer Neueinzonung gesprochen werden.

3.1 Einzonungssperimeter

Für den Bau einer öffentlichen Einstellhalle müssen die Parzellen Nr. 122 und 123 einzont werden (siehe Abbildung 6). Die Parzellen sollen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einzont werden.

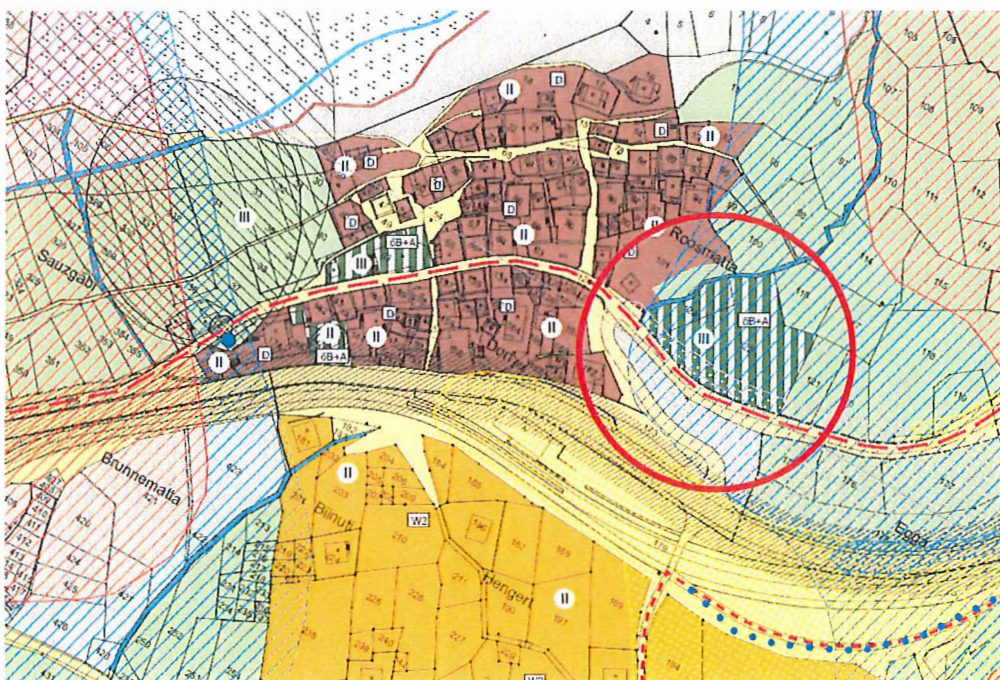


Abbildung 6: Die Parzellen Nr. 122 und 123 sollen einzont werden



Abbildung 7: links: heute: Landwirtschaftszone I. Priorität, rechts: neu: Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen

3.2 Nichteinzonung

Im Rahmen der 3. Vorprüfung zur Revision des Nutzungsplanes wurden im Gebiet „Bord“ Parzellen in der Wohnzone 2 vorgesehen.

Als Kompensation für die Einzonung der Parzellen für die Zone öB+A könnte auf diese Parzellen Nr. 264 – 268 in der Wohnzone 2 verzichtet werden.

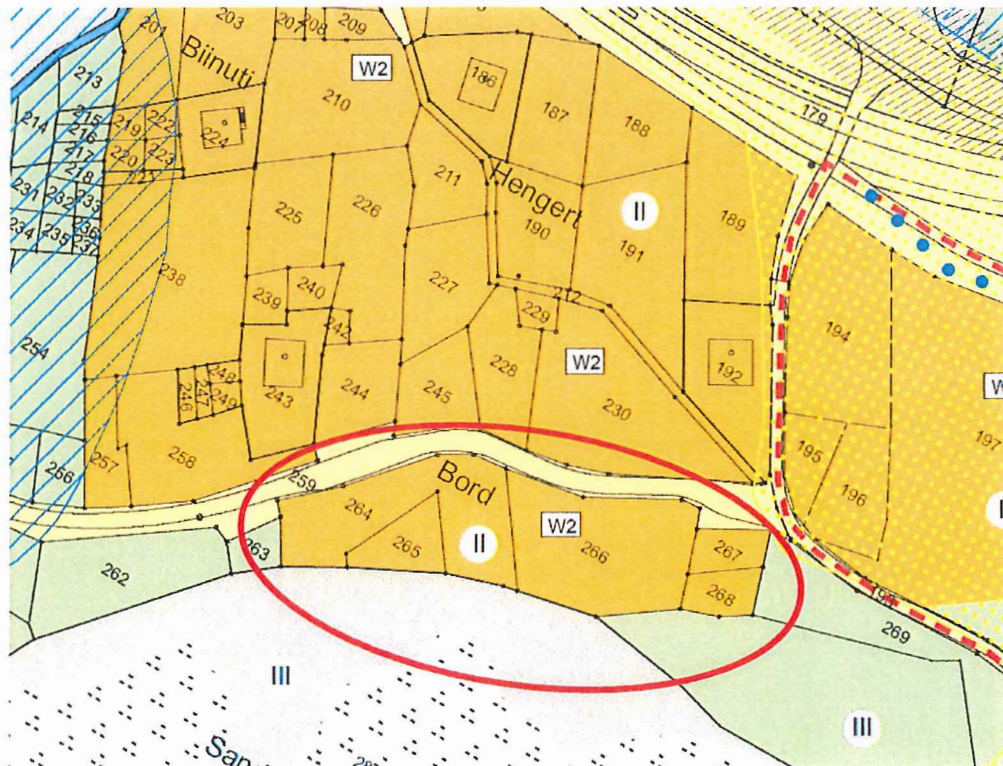


Abbildung 8: Die Parzellen Nr. 264, 265, 266, 267 und 268 werden nicht eingezont



Abbildung 9: links: heute Wohnzone W2, neu: Landwirtschaftszone I. Priorität

Flächenbilanz:

Parzellen Nr. 122 und 123

Heute: Landwirtschaftszone I. Priorität, neu Zone öB+A: 2283 m²

Parzellen Nr. 264 – 268

Heute: W2, neu Landwirtschaftszone I. Priorität: 2336 m²

Die Flächenbilanz fällt mit +53 m² zugunsten der Landwirtschaftszone I. Priorität aus.

3.3 Weitere raumplanerische Rahmenbedingungen

3.3.1 Erschliessung der einzuzonenden Parzellen

Die Erschliessung der Parzellen bzw. die Einfahrt zur geplanten Einstellhalle erfolgt über die bestehende Dorfstrasse.

Die Parzellen sind mit Trinkwasser und Kanalisation erschlossen.

3.3.2 Bau- und Zonenreglement

Im Homologierten Bau- und Zonenreglement ist im Art. 82 die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beschrieben:

Art. 82	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Zweck der Zone	
Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Ueberbauung ist untersagt.	
Bauweise	: offen
Grenzabstand	: kleiner und grosser Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m.

Es ist keine Anpassung des Bau- und Zonenreglements notwendig.

4 Umweltkonflikte

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die Einzonung tangiert keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete von kommunaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung. Auch fällt sie nicht in die Bundesinventare nach Art. 18 a und b NHG.

4.2 Quell- und Grundwasserschutzzonen

Das betroffene Gebiet befindet sich in keiner Grund- oder Quellschutzzone.

4.3 Walderhaltung

Im Gebiet der vorgesehenen Zonenänderung ist kein Wald vorhanden.

4.4 Naturgefahren

Das Gebiet liegt im Bereich „Lawinenzone mittlere Gefährdung“.

4.5 Heimatschutz/Denkmalschutz/Archäologie

Das Ortsbild von Niederwald ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung klassifiziert. Der Ortsbildschutz in Niederwald hat höchste Priorität. Die geplante Einstellhalle kommt daher komplett unterirdisch zu stehen.

4.6 Lärm

Die Einzonungsfläche kommt nicht in einen lärmbelasteten Bereich gemäss Lärmkataster zu liegen. In der neuen Zone sind keine Wohnbauten zulässig, so dass die Lärmbelastung vernachlässigt werden kann.

5 Schlussbemerkungen

Die Gemeinde ist dringend auf die neue Einstellhalle angewiesen.

In der 3. Vorprüfung sind betreffend der Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine negativen Vormeinungen eingegangen.

Der Staatsrat hat am 9. April 2014 im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens eine positive Vormeinung für die Einzonung abgegeben.

Die Auflage des Dossiers fand ab dem 25. April 2014 für 30 Tage statt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Die Bevölkerung hat den Antrag für die Umzonung an der Urversammlung vom 27. Mai 2014 einstimmig angenommen.

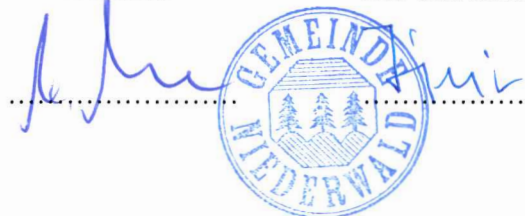
Der Entscheid der Urversammlung wurde am 29. August 2014 im Amtsblatt publiziert. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Niederwald, 02.10.2014

GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERWALD

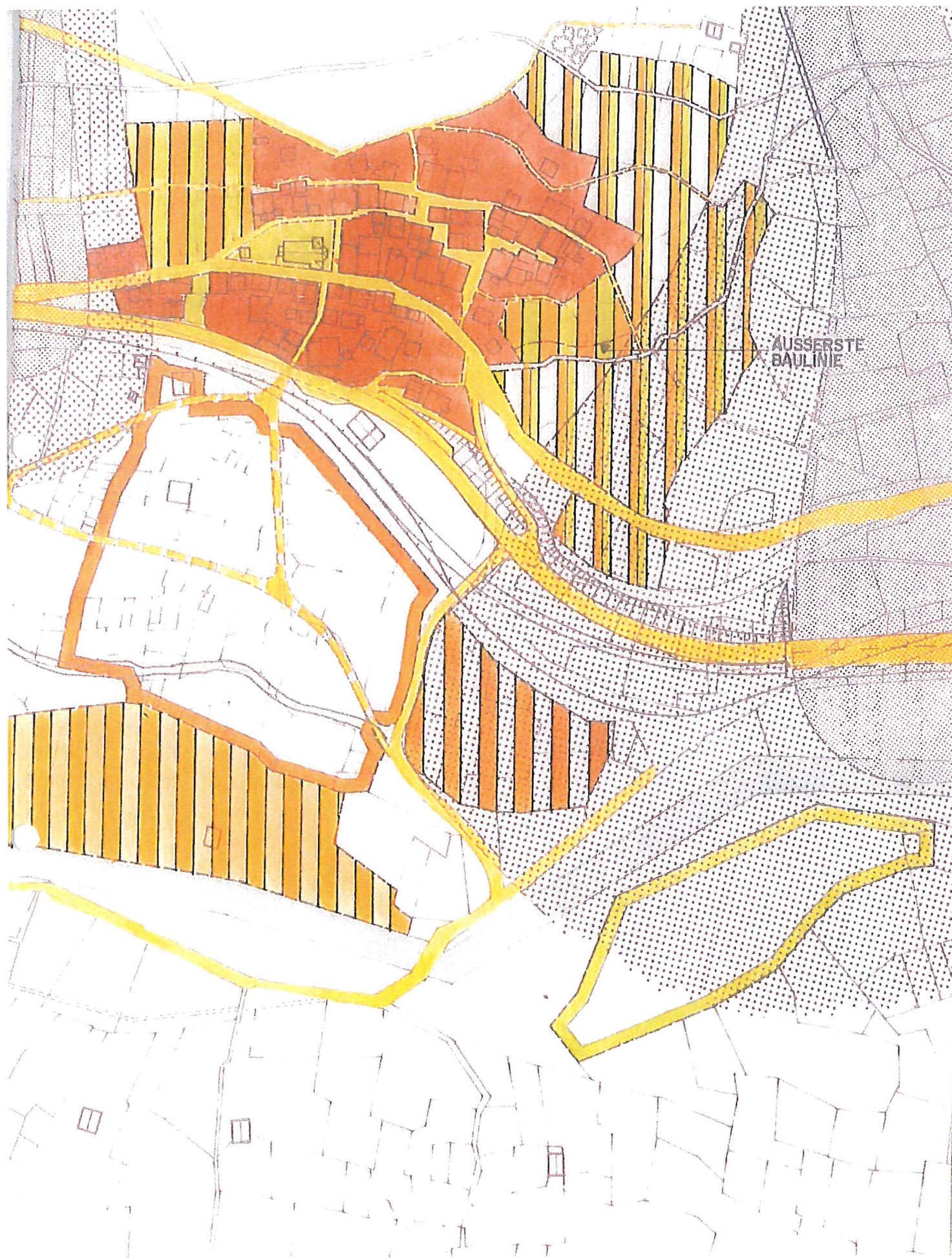
Der Präsident

Der Schreiber

The block contains two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for the President, and the signature on the right is for the Secretary. Between the two signatures is a circular official stamp of the Gemeindeverwaltung Niederwald. The stamp features a central emblem with three pine trees and the text 'GEMEINDE NIEDERWALD' around the perimeter.

Anhang I Homologierter Zonennutzungsplan

(homologiert durch den Staatsrat am 6. April 1983)



Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom -6 April 1983

Stempelgebühr: Fr. 120.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

Müller



VON DER URVERSAMMLUNG GENEHMIGT AM 3.9.77/2.10.82

DER PRÄSIDENT:

Meier

DER SCHREIBER:

W. Müller



DURCH DEN STAATSRAT GENEHMIGT:

-  DORFZONE
-  BAUERWARTUNGSLAND F 1 III
-  LANDSCHAFTLICH EMPFINDLICHES BAUGEBIET W1 IV
-  BAUERWARTUNGSLAND LANDSCHAFTLICH EMPFINDLICHES BAUGEBIET W1 III
-  WOHNZONE W2 RESERVE II
-  BAUERWARTUNGSLAND W2 II  GEWERBEZONE IV
-  CAMPING W1C II
-  ÖFFENTLICHE BAUTEN+ANLAGEN II-IV
-  ÖFFENTLICHE BAUTEN+ANLAGEN-RESERVE
-  VERKEHR (STRASSEN, WEGE, PARKPLÄTZE)
-  GEWÄSSER
-  LAWIENENZONE 1
-  LAWIENENZONE 2

94-OP NIEDERWALD

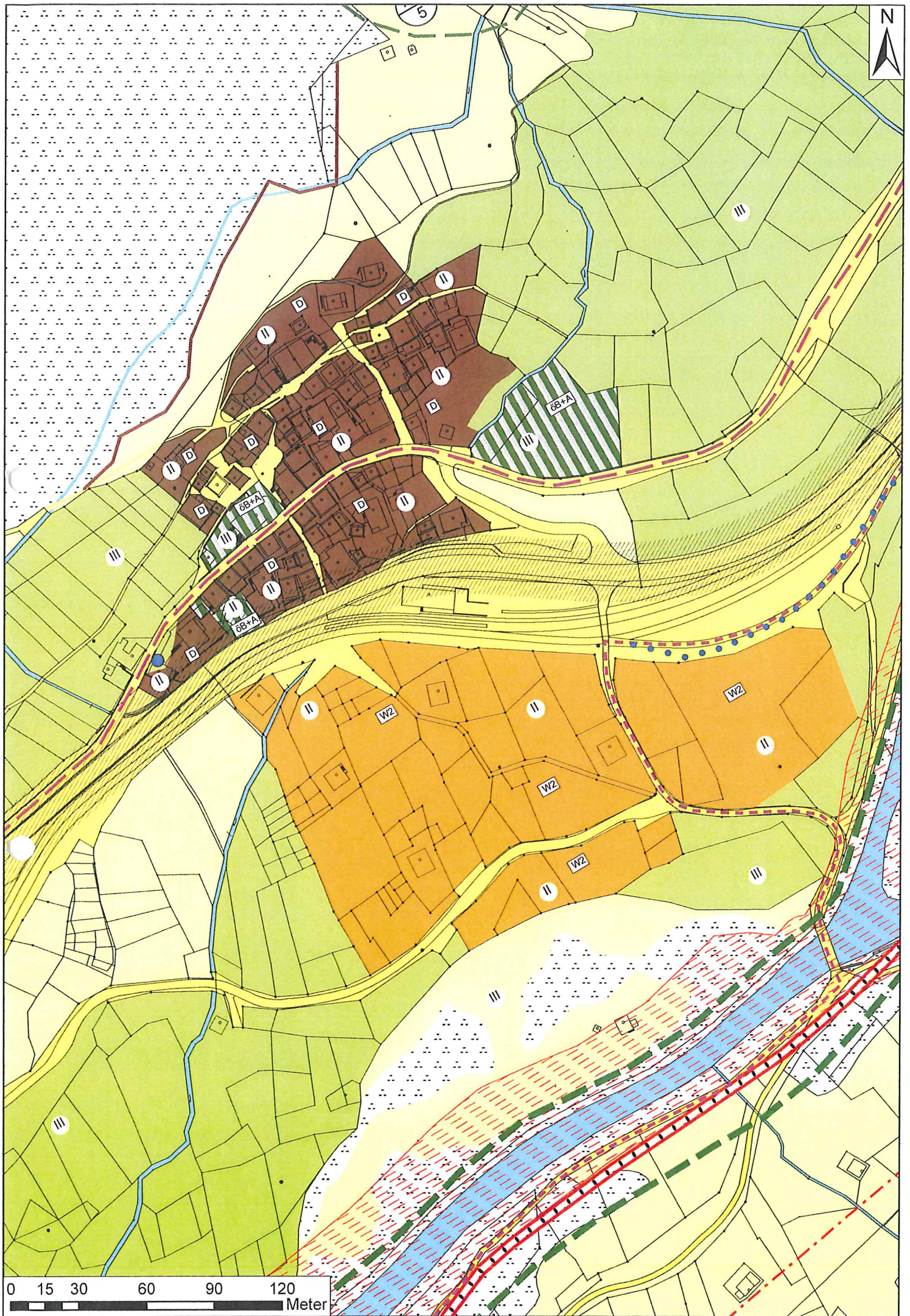
1:2000

ZONENPLAN

1. REVISION

DAT. SEPT. 77	REV. 16.6.82 ba
GEZ. BM	REV. 20.8.82 ba
KONTR.	REV.
GR.	REV. 0,63m2

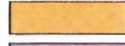
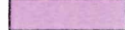
Anhang II ZNP 3. Vorprüfung



313 Zonennutzungsplan

4. Vorprüfung

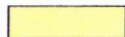
Bauzone (kant. RPG: Art. 21)

	Dorfzone D
	Dorfzone D1
	Wohnzone W2
	Gewerbezone

Lärmempfindlichkeitsstufen

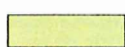
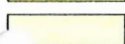
II
II
II
IV

Weitere Nutzungszonen (kant. RPG: Art. 11)

	Öffentliche Bauten und Anlagen ÖB+A
	Erhaltungszone EZ
	Verkehr (MGB-Bahn, Strassen, Wege, Plätze)

II / III
III

Landwirtschaftszonen (kant. RPG: Art. 22)

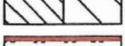
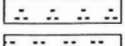
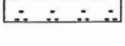
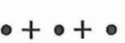
	Landwirtschaftszone 1. Priorität
	Landwirtschaftszone 2. Priorität (inkl. Sömmerungs- und Alpweiden)

III
III

Schutzzonen (kant. RPG: Art. 23)

	Lkt: Landschaftsschutzzone von kantonaler Bedeutung
	Nko: Naturschutzzone von kommunaler Bedeutung
	Lkt / Lko: Bäche, Flüsse, Seen (inkl. Ufer)

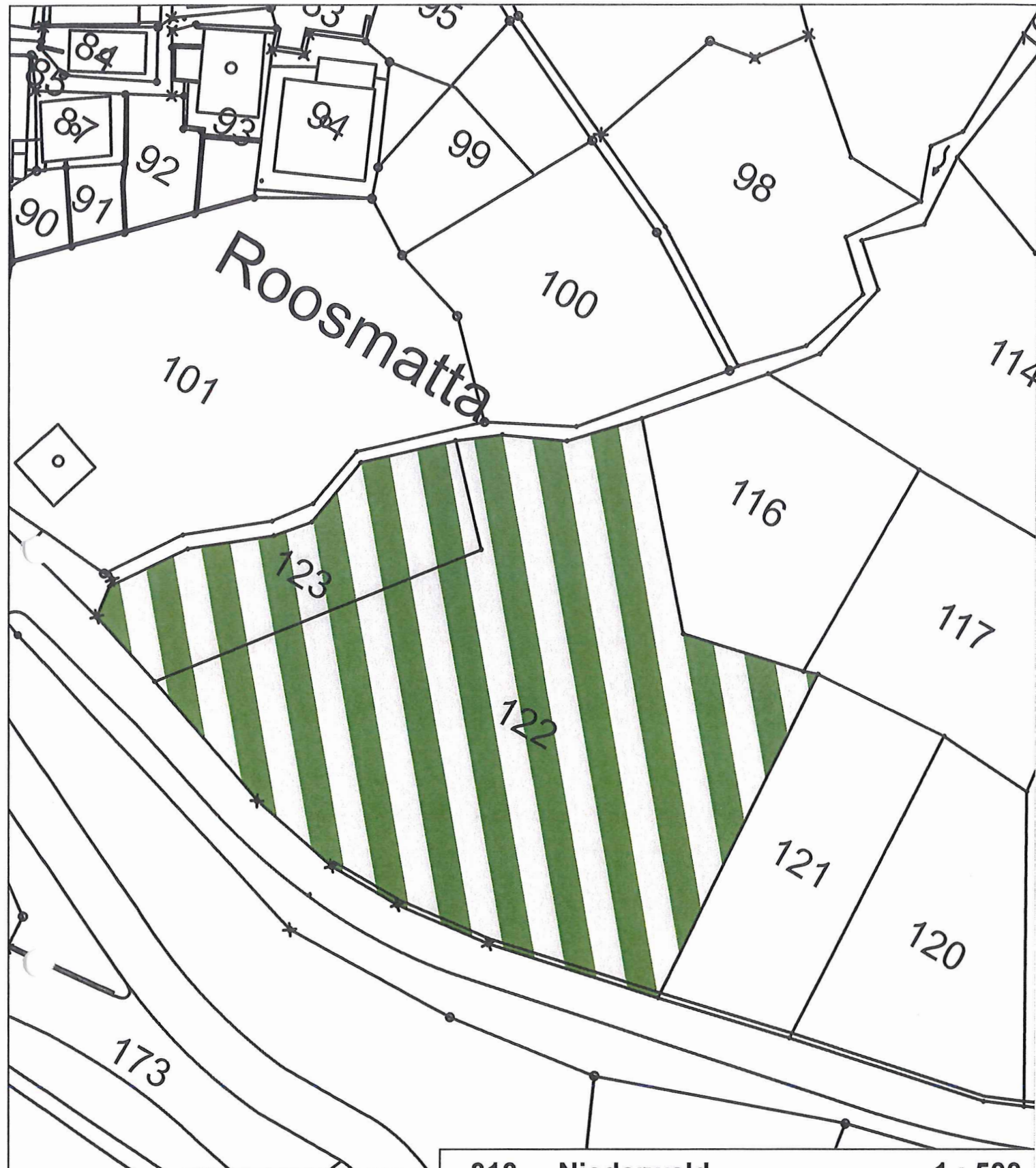
Übriges

	Lärmbelasteter Bereich (60db(A) gemäss Lärmkataster)
	Lawinenzone (erhebliche Gefährdung)
	Lawinenzone (mittlere Gefährdung)
	Lawinenzone (geringe Gefährdung)
	Hochwasser (erhebliche Gefährdung)
	Hochwasser (mittlere Gefährdung)
	Hochwasser (geringe Gefährdung)
	Hochwasser (restliche Gefährdung)
	Hochwasser (Hinweiszone)
	Rhonefreiraum (roter Bereich)
	Quelle
	Quellschutzzone I (Fassungsbereich)
	Quellschutzzone II / III
	Wald gemäss homologiertem Waldkataster
	Wald (Hinweisender Charakter, gemäss Luftbilddauswertung)
	Baulinie
	Gasleitung
	Kantonaler Radweg
	Veloweg Rhoneroute
	Langlaufloipe
	Gemeindegrenze



2

Anhang III Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Niederwald, den

Der Präsident:

Der Schreiber:



313 Niederwald

1 : 500

Umzonung Parzelle 122 und 123



Heute : Landwirtschaftszone 1. Priorität
Nachher : öffentliche Bauten und Anlagen

Michlig + Partner - Raumplaner/Umweltfachleute
Furkastrasse 3, 3904 Naters
www.michlig-partner.ch



Druckdatum: 05.02.2014
Datei: Umzonung_W2_6BA.mxd
Format: A4

Gez: 05.02.14, MP Kontr: KS
Rev: Kontr:

Anhang IV Protokollauszug Urversammlung 27.5.2014



GEMEINDE NIEDERWALD

CH-3989 Niederwald

Tel. 027 971 40 65

Fax 027 971 40 75

E-Mail: gemeinde@niederwald.ch

Protokollauszug der Urversammlung vom 27. Mai 2014

Traktandum 7. Beschlussfassung Teilrevision Zonen- & Nutzungsplanung

Der Gemeinderat konnte beim Kanton durchsetzen, dass man wenigstens eine Teilrevision des ZNP durchführen kann, damit das gewünschte Parkhaus und Einstellhalle gebaut werden kann.

Deshalb werden die Parzellen 122 und 123 umgezont von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Auflage des Zonen- und Nutzungsplanes lag 30 Tage zur öffentlichen Vernehmlassung auf. Es gingen keine Einsprachen ein. Nach der heutigen Abstimmung muss das Projekt noch einmal 30 Tage öffentlich aufgelegt werden. Erst danach wird der Staatsrat die Teilrevision homologieren.

Die Urversammlung stimmt mit 16 (sechszehn) Ja und 1 (einer) Enthaltung der Teilrevision zu.

Für richtigen Auszug:
Niederwald, 04. September 2014

Der Präsident

Reinhard Ritz



Der Schreiber

Roland Diezig