



## Homologation

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 20. März 2013

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

## Eischoll

### Erläuternder Bericht zur Nutzungsplanung

(Art. 33 kRPG, Art 47 RPV)

Der Präsident :



Der Schreiber :

<b>I</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Aufgaben des Bundes	4
2.2	Kantonale Aufgaben	5
2.3	Kommunaler Nutzungsplan	6
2.3.1	Inhalt (kRPG Art. 21ff)	6
2.4	Spezielle Probleme der Nutzungsplanung Eischoll	7
<b>3</b>	<b>Bisheriger Planungsablauf</b>	<b>7</b>
3.1	Frühere Ortsplanungsarbeiten	7
3.2	Kantonaler Richtplan	7
3.3	Zum Ablauf der Nutzungsplanung	8
3.3.1	Vorentwurf und Anträge	8
3.3.2	Eingegangene Anträge (vgl. Plan Nr. 3)	9
3.3.3	Vorprüfungsverfahren	11
3.3.4	Auflage	11
3.3.5	Einsprachen	11
3.3.6	Pilotdossier	12
3.3.7	Homologationsentscheid	12
<b>4</b>	<b>Darstellungsformen</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Beurteilung der Nutzungszonen der Gemeinde Eischoll</b>	<b>12</b>
5.1	Die Bauzonen	12
5.1.1	Bauzonenordnung	12
5.1.2	Zonenänderungen (vgl. Plan 4)	13
5.1.3	Stand der Überbauung (vgl. Plan 5)	15
5.1.4	Kapazität der Bauzonen	17
5.2	Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG)	19
5.2.1	Landwirtschaftszonen 1. Priorität	19
5.2.2	Landwirtschaftszonen 2. Priorität	19
5.3	Schutzzonen (Art. 17 RPG)	20
5.3.1	Naturschutzgebiete	21
5.3.2	Landschaftsschutzgebiete	22
5.4	Weitere Zonen	23
5.4.1	Maiensässzonen	23
5.4.2	Deponiezone	25
5.4.3	Skigebiete	25
5.4.4	Zone mit unbestimmter Nutzung	25
<b>6</b>	<b>Zonen gemäss Spezialgesetzgebung</b>	<b>25</b>
6.1	Waldareal	25
6.2	Gefahrenzonen	26
6.3	Gewässerschutzzonen	26
6.4	Gebiete mit schädlichen Einwirkungen	26
6.4.1	Lärmzone	26
6.4.2	Schiessstand	27
6.4.3	Neueinzonungen in lärmbelasteten Gebieten	27
<b>7</b>	<b>Bau- und Zonenreglement</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>28</b>
8.1	Zur Erschliessung der Bauzonen	28
8.2	Verkehr (vgl. Plan 6)	28
8.2.1	Stand der Erschliessung der Bauzonen	28
8.2.2	Parkierung	28
8.2.3	Fuss- und Wanderwegnetz	28

8.2.4	Touristische Erschliessung	28
8.3	Versorgung (vgl. Plan 7)	30
8.3.1	Wasserversorgung	30
8.3.2	Abwasserbeseitigung	30
8.3.3	Energieversorgung	30
8.3.4	Kehricht- und Abfallbeseitigung	30
9	Schlussbemerkungen	32



## I Einleitung

Gemäss Art. 33 RPG erarbeitete 1992 der Gemeinderat, nach den 60 Tagen Orientierungsaufgabe eines Vorentwurfes und nach Prüfung der eingegangenen Vorschläge von Seiten der Betroffenen, den Entwurf der Nutzungsplanung Eischoll.

Dieser Entwurf wurde zusammen mit dem Erläuternden Bericht dem Staatsrat zur Vorprüfung eingereicht.

Zum 1. Synthesebericht vom 28. Februar 1997 gab der Gemeinderat von Eischoll am 9. April 1999 eine 1. Stellungnahme ab.

Die Gemeinde Eischoll erhielt von der Dienststelle für Raumplanung am 28. Juli 2003 den Bericht zur Vorprüfung der Nutzungsplanung (Detailbereinigung).

Am 29. Dezember 2008 wurde die 3. Vorprüfung eingereicht

Die Nutzungsplanung wurde aufgrund des Berichtes der DRE vom 29. März 2011 zur 3. Vorprüfung angepasst und ergänzt.

Nach Erhalt des Vorprüfungsentscheides am 29. Februar 2012, legte die Gemeinde die Nutzungsplanung ab dem 13. April 2012 während 30 Tagen zur Einsprache öffentlich auf.

An der Urversammlung vom 28. Juni 2012 nahmen die Stimmberechtigten der Gemeinde Eischoll die Nutzungsplanung mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement an.

Die Beschwerdeaufgabe erfolgte am 06. Juli 2012.

Am 10. September 2012 wurden die Unterlagen und das Gesuch mit dem Antrag auf Homologation dem Staatsrat unterbreitet.

Der Staatsrat hat an seiner Sitzung vom 20. März 2013 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des Bau- und Zonenreglements samt Inventar der schützenswerten Objekte sowie dem Hinweisinventar zu den Sonderzonen unter Auflagen homologiert.

Die an die Auflagen angepassten Unterlagen werden dem Staatsrat am 29. April 2013 zum Anbringen des Homologationsvermerks unterbreitet.

## 2 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben

### 2.1 Aufgaben des Bundes

1979 wurde das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) gutgeheissen; am 1. Januar 1980 setzte der Bundesrat dieses Gesetz in Kraft.

Gemäss Art. 22 quater der Bundesverfassung hat der Bund dafür zu sorgen, dass die Ziele der Raumplanung, d.h. die Erlangung einer 'zweckmässigen Nutzung des Bodens und einer geordneten Besiedlung des Landes' durch die Kantone und Gemeinden verwirklicht werden.





### **Inhalt der Raumplanung (Art. 2 RPG)**

Die Raumplanung will festlegen, wie der Boden künftig genutzt werden soll. Dazu werden, Ziele und Grundsätze formuliert sowie die Behörden von Bund, Kantonen und Gemeinden angehalten, ihre raumwirksamen Tätigkeiten zu koordinieren.

Raumplanung kann somit folgendermassen umschrieben werden:

- Festlegen von Zielen, um den Lebensraum zu gestalten, bzw. für kommende Generationen zu erhalten;
- Bestimmen von Grundsätzen, nach denen die raumwirksamen Tätigkeiten erfolgen sollen;
- Koordination dieser Tätigkeiten zwischen den verschiedenen Behörden;

### **Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG)**

Oberster Grundsatz der Raumplanung ist die haushälterische Nutzung des Bodens. Hieraus abgeleitete Grundsätze (Art. 3 RPG) sind:

- Die Landschaft ist zu schonen, insbesondere sollen:
  - See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
  - naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben.
- Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten, diese in die Landschaft einzuordnen und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.
- Für die öffentlichen Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.
- Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben.

## **2.2 Kantonale Aufgaben**

Der Kanton Wallis hatte bis 1987 kein eigentliches Anschlussgesetz an das eidgenössische Raumplanungsgesetz erarbeitet. Der Staatsrat hatte aber für die Übergangszeit eine Verordnung erlassen, in der im Wesentlichen das Verfahren für die Festlegung und Änderung von Baureglement und Zonenplänen, sowie Bestimmungen für das Erstellen von Bauten ausserhalb der Bauzonen formuliert sind.

Am 14. Juni 1987 hat nun das Walliser Volk das kantonale Ausführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz angenommen. Dieses Gesetz ist am 1. Januar 1989 in Kraft getreten.

Neben dem Erlass des kantonalen Raumplanungsgesetzes sind die Kantone verpflichtet, gestützt auf die Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes, eine kantonale Richtplanung auszuarbeiten. In dieser sind Konzepte und Sachpläne des Bundes integriert und sie zeigt insbesondere, welche raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden müssen. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich. Er bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Neben dem kantonalen Richtplan legt der Kanton Verfahren und Rechtssätze fest, welche den Planungsablauf und die Information der Bevölkerung regeln.

## 2.3 Kommunalen Nutzungsplan

Aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Ausführungsgesetzes werden die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungsplanung durchzuführen.

Auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes legt nun der kommunale Nutzungsplan fest, wie der Boden parzellenweise genutzt werden soll. Der Nutzungsplan grenzt das ganze Gemeindegebiet mindestens ab in Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen.

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

Es gehört zu den übergeordneten Grundsätzen der Raumplanung, dass die gesamte Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung informiert und bei der Planung und Festlegung der Bodennutzung einbezogen wird.

Die Nutzungsplanung beinhaltet mindestens folgende Teilgebiete:

### 2.3.1 Inhalt (kRPG Art. 21ff)

- Bauzonen (Art. 21 kRPG)

Sie umfassen Land, das weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

- Landwirtschaftszonen (Art. 22 kRPG)

Sie umfassen Land, das für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

- Schutzzonen (Art. 23 kRPG)

Sie umfassen Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer, wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, Lebensräume wie Hecken, Feld- und Ufergehölze für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

- Weitere Zonen (Art. 18 RPG)

Bei Bedarf können noch weitere Zonen nach Art. 18 RPG bezeichnet werden. z.B.:

- Gewerbezone laut Art. 21 kRPG
- Zonen Öffentliche Bauten und Anlagen laut Art. 24 kRPG
- Zonen Sport und Erholung laut Art. 25 kRPG
- Maiensässzone (Voralpen, Weiler und Stafel) laut Art. 27 kRPG
- Erhaltungszonen

- Zonen nach Spezialgesetzgebung

Darüber hinaus müssen im Nutzungsplan als Hinweis auch die Gebiete bezeichnet werden, deren Nutzungen durch die Spezialgesetzgebung bestimmt wird. Dazu gehören insbesondere das Waldareal, die Gefahrenzone, die Gebiete mit schädlichen Einwirkungen und die Gewässerschutzzonen (Art. 11, Abs. 3, kRPG).

- Bau- und Zonenreglement (Art. 13 kRPG)



Zum Nutzungsplan der Gemeinde muss ebenfalls ein Zonenreglement erlassen werden, welches die innerhalb der Zonen zulässigen Nutzungen bestimmt.

## 2.4 Spezielle Probleme der Nutzungsplanung Eischoll

Das Voralpengebiet von Eischoll weist die Eigenart auf, dass neben typischen Voralpensiedlungen vor allem der inneralpine Streuhof (Einzelhof) vorkommt. Diese Art der Besiedlung kann nicht vollumfänglich den eigentlichen Maiensässzonen zugeordnet werden. Ein Hinweisinventar gibt Auskunft, welche dieser Gebäude erhaltens- und schützenswert sind.

## 3 Bisheriger Planungsablauf

### 3.1 Frühere Ortsplanungsarbeiten

Anlass für die ersten Ortsplanungsarbeiten waren das Gewässerschutzgesetz aus dem Jahre 1971 und daraus die Pflicht für die Gemeinde, ein generelles Kanalisationsprojekt zu realisieren, dessen Umfang durch das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet festgelegt wurde. Die Gemeinde war genötigt, unverzüglich eine Zonenplanung durchzuführen. Neben diesem gesetzlichen Auslöser bewogen vor allem nachstehende Gründe eine Bau- und Zonenordnung auszuarbeiten:

- der Gemeinde fehlte bis anhin ein eigentliches Rechtsinstrument um die Siedlungsentwicklung in geordnete Bahnen zu lenken;
- es zeichnete sich eine mögliche touristische Entwicklung ab;
- durch die zunehmende Bautätigkeit wurde ein besserer Schutz des Ortsbildes notwendig;
- es galt, die Planung von öffentlichen und privaten Schul- und Freizeitanlagen an die Hand zu nehmen;
- es mussten verschiedene Infrastrukturanlagen vorbereitet und realisiert werden, die auf Grund der besseren Erschliessungsstrasse Turtmann-Eischoll-Unterbäch und der touristischen Entwicklung notwendig wurden;
- zudem sollte die Ortsplanung als Grundlage für die Finanzplanung dienen.

Anfangs der siebziger Jahre begann die erste Phase der eigentlichen Ortsplanungsarbeiten und bis 1974 wurden in intensiver Zusammenarbeit von Gemeindeverwaltung, Bürgern und Planungsbüro ein Zonenplan und das zugehörige Baureglement erarbeitet.

In der Abstimmung vom Dezember 1974 stimmte die Bevölkerung dem Bau- und Zonenreglement zu. Im September 1977 erfolgte die Homologation durch den Staatsrat.

### 3.2 Kantonaler Richtplan

1986 ging der kantonale Richtplan zur Vernehmlassung. Die Gemeinde Eischoll gab dazu ihre Stellungnahmen ab. Sie hatte besonders zu den nachfolgenden Punkten, die speziell für die Nutzungsplanung von Eischoll Bedeutung haben, Bemerkungen anzubringen:



- Begrenzung der Baugebiete:  
Die Gemeindeverwaltung Eischoll geht davon aus, dass der Zonenplan eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Lösung darstellt. Der Gemeinderat wehrt sich entschieden gegen eine Rückzonung.
- Seilbahnen mit öffentlichem Verkehrsdienst:  
Der Gemeinderat misst der Seilbahn Raron-Eischoll eine zentrale Bedeutung zu.
- Erweiterungen von Skigebieten sind vorrangig zu realisieren:  
Die Erweiterung des Skigebietes Eischoll-Unterbäch ist gemäss regionalem Richtplan Visp/Westlich-Raron in den kantonalen Richtplan aufzunehmen. Insbesondere sind für Eischoll namentlich folgende neue Transportanlagen vorgeschlagen:
  - Färliche-Obri Sengalp
  - Obri Eischilalpa - Raum nördlich von Gorpat
  - Breitmatte - Lomatte
- Landwirtschaftszonen:  
Die aufgrund des Raumplanungsgesetzes vorgeschriebene Anpassung der Zonenpläne und der Festlegung der Landwirtschaftszonen sowie der Schutzgebiete bis Ende 1987 erachtet der Gemeinderat zeitlich als nicht realistisch.

### 3.3 Zum Ablauf der Nutzungsplanung

#### 3.3.1 Vorentwurf und Anträge

Art. 35 RPG verlangt, dass die Gemeinde spätestens 8 Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes (bis Ende 1987) die Nutzungsplanung durchzuführen hat. Das Anschlussgesetz, welches die Ausführung regelt, ist erst am 14. Juni 1987 vom Walliser Volk angenommen und am 1. Januar 1989 in Kraft gesetzt worden.

In mehreren Begehungen und Besprechungen erarbeiteten Gemeindeverwaltung und Planungsbüro einen Vorentwurf zum Nutzungsplan und zum Zonenreglement (gemäss Art. 33 ff kRPG).

Am 22. Februar 1992 erfolgte die Publikation dieses Vorentwurfes im Amtsblatt sowie am Anschlagkasten der Gemeinde. Während 60 Tagen (25. Februar - 25. April 1991) wurde jedermann Gelegenheit gegeben, vom Vorentwurf Kenntnis zu nehmen und seine Anträge und Bemerkungen schriftlich bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Zusätzlich führte die Gemeindeverwaltung am 25. Februar 1991 abends eine Orientierungsversammlung durch.

Nach dem 60-tägigen Orientierungsverfahren wurden die Anträge durchgearbeitet und an der Gemeinderatssitzung vom 27. Juli 1992 abschliessend behandelt. Alle Antragssteller erhielten darauf eine entsprechende Stellungnahme des Gemeinderates schriftlich zugesandt.

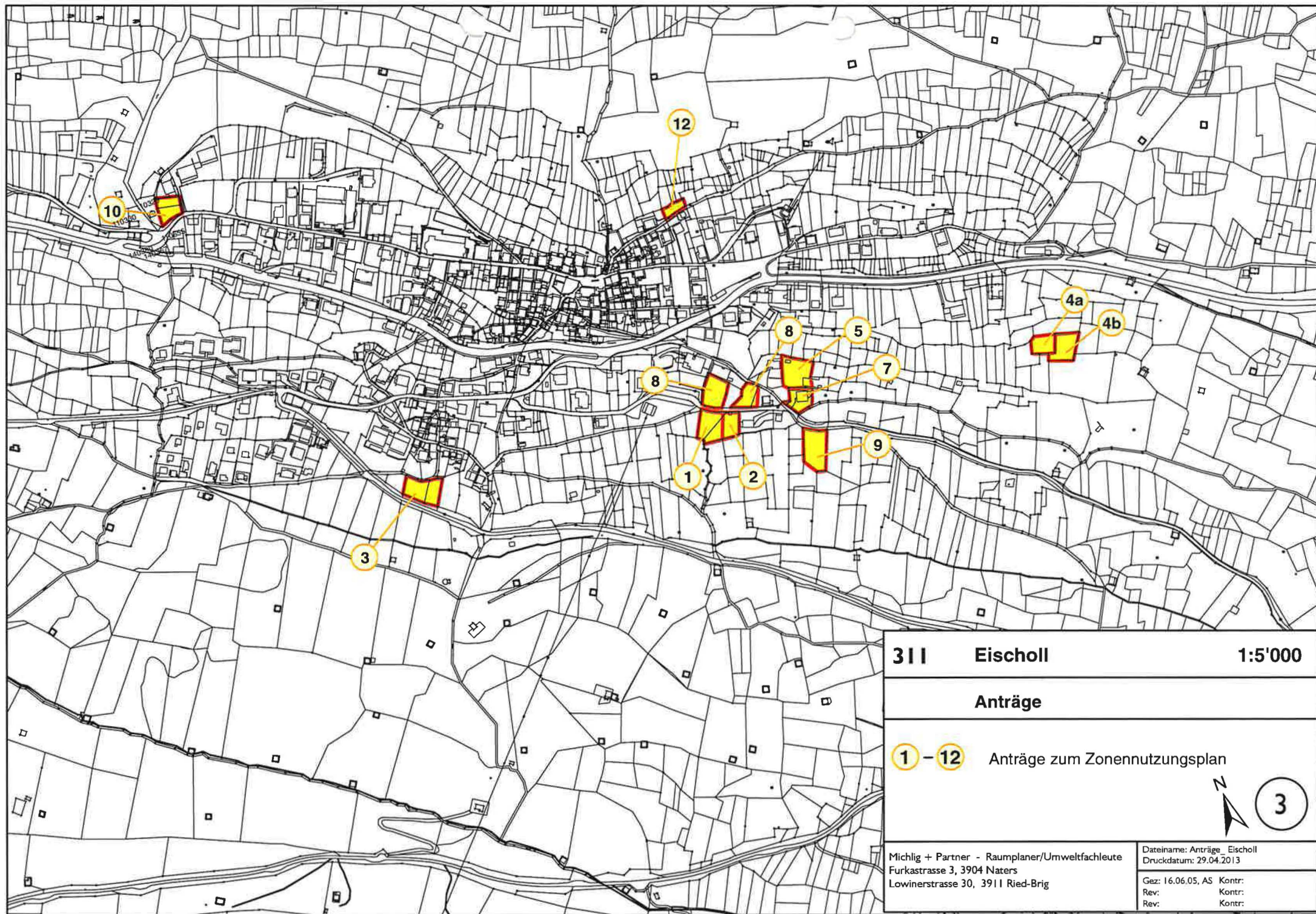
Anschliessend bereinigte der Gemeinderat die Nutzungspläne und das Bau- und Zonenreglement und erarbeitete den Entwurf. Dieser Entwurf wurde zusammen mit dem erläuternden Bericht dem Staatsrat zur Vorprüfung unterbreitet.

### 3.3.2 Eingegangene Anträge (vgl. Plan Nr. 3)

Bei der Gemeindeverwaltung gingen im Rahmen der Orientierungsaufgabe (1992) zwölf schriftliche Anträge ein. Der Gemeinderat hat zusammen mit dem Ortsplaner die Anträge eingehend diskutiert. Dabei ist wie folgt entschieden worden:

Nr. Antragsteller	Antrag	Stellungnahme der Gemeinde
1. Bayard Max	- Erweiterung der Bauzone östlich der Sesselbahn	- Da hier bereits Gebäude ausserhalb der bisherigen Bauzone bestehen, wird die Bauzone ergänzt.
2. Bayard Alfred	- Einbezug seines Wohnhauses in die Bauzone	- Der Gemeinderat ist einverstanden.
3. Pfammatter Martin	- Einzonung als Bauzone	- Da die Parzelle stark bestockt ist, muss abgeklärt werden, ob es sich um Wald handelt.
4. Pfammatter Edwin	- Erweiterung der Bauzone im Gebiet „Hitzernen“	- Der Gemeinderat ist bereit, die Bauzone gesamthaft gegen Osten zu erweitern.
5. Brunner Anton	- Erweiterung der Bauzone östlich der Sesselbahn	- Da hier bereits Gebäude ausserhalb der bisherigen Bauzone bestehen, wird die Bauzone ergänzt.
6. Imboden Herbert	- Das Gebiet „Jungholz“ soll ebenfalls in den Maiensässperimeter einbezogen werden	- Der Gemeinderat ist einverstanden, weist aber auf die Bedingungen des Hinweisinventares hin.
7. Brunner Gustav	- Erweiterung der Bauzone östlich der Sesselbahn	- Da hier bereits Gebäude ausserhalb der bisherigen Bauzone bestehen, wird die Bauzone ergänzt.
8. Brunner Jörg und Amacker Lothar	- Erweiterung der Bauzone östlich der Sesselbahn	- Da hier bereits Gebäude ausserhalb der bisherigen Bauzone bestehen, wird die Bauzone ergänzt.
9. Bayard Landolt	- Erweiterung der Bauzone östlich der Sesselbahn	- Da die Parzelle schon weiter von der bisherigen Bauzone entfernt liegt, kann sie nicht mehr in eine Bauzonenerweiterung einbezogen werden.
10. Brunner Markus und Brunner Leander	- Erweiterung der Bauzonen westlich des Dorfes	- Der Gemeinderat ist einverstanden, die Bauzone an die natürliche Situation anzupassen.
11. Gebr. Zengaffinen	- Materialdepot in „Schnydrigu“ als Deponiezone	- Der Boden gehört Eischoll, befindet sich aber auf Territorium von Niedergesteln. Der Gemeinderat kann daher auf den Antrag nicht eingehen.
12. Bortolato Paolo	- Einzonung als Bauzone	- Einverstanden, da dies zu klaren Bauzonengrenzen führt.





### 3.3.3 Vorprüfungsverfahren

Zum 1. Synthesebericht vom 28. Februar 1997 gab die Gemeinde am 9. April 1999 eine 1. Stellungnahme ab.

Am 28. Juli 2003 erhielt die Gemeinde von der Dienststelle für Raumplanung den Bericht zur 2. Vorprüfung zur Nutzungsplanung (Detailbereinigung) zugestellt.

Das gemäss dem Synthesebericht des Kantons zur 2. Vorprüfung angepasste und ergänzte Dossier wurde am 29. Dezember 2008 zur 3. Vorprüfung eingereicht.

Am 29. März 2011 erhielt die Gemeinde den Synthesebericht zur 3. Vorprüfung. Aufgrund dieses Berichtes wurden in der Nutzungsplanung die Änderungen der verschiedenen Dienststellen und Ämtern wie verlangt vorgenommen und am 22. November 2011 dem Kanton zur 4. Vorprüfung zugestellt.

Aufgrund des positiven Vorprüfungsentscheides der Dienststelle für Raumentwicklung (Synthesebericht vom 20. Februar 2012), wurde am 29. Februar 2012 der Vorprüfungsentscheid durch den Staatsrat erteilt.

### 3.3.4 Auflage

Die Gemeinde legte die Nutzungsplanung mitsamt dem positiven Vorprüfungsentscheid ab dem 13. April 2012 während 30 Tagen zur Einsprache auf (Amtsblatt Nr. 15, 2012).

### 3.3.5 Einsprachen

Bei der Gemeindeverwaltung gingen im Rahmen der Auflage zwei schriftliche Einsprachen ein. Die Einsprachen wurden an der Gemeinderatssitzung vom 31. Mai 2012 zusammen mit dem Ortsplaner behandelt. Dabei ist wie folgt entschieden worden:

Nr. Antragsteller	Antrag	Stellungnahme der Gemeinde
1. Sterren Regina	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Nr. 5 „Brumbiel“</li> <li>- Parzelle Nr.995-999</li> <li>- Umzonung von öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W3A (Schutzzone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zonenänderung ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll.</li> <li>- Der Gemeinderat beschliesst Annahme des vorliegenden Zonenänderungsgesuches.</li> <li>- Die Zonenänderung wird von der Urversammlung am 28. Juni 2012 angenommen.</li> <li>- Die Zonenänderung wurde in der Nutzungsplanung Stand Pilotdossier ergänzt.</li> </ul>
2. Amacker Julius & Felix	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Nr. 6 „Haltmatte“</li> <li>- Parzelle Nr.1110, 1114</li> <li>- Die Gewerbezone sollte vollständig in den Westen des Dorfes verlegt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Erweiterung des geplanten Zonnennutzungsplanes ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll.</li> <li>- Der Gemeinderat beschliesst Ablehnung der Einsprache.</li> </ul>

Am 28. Juni 2012 nahm die Urversammlung die Nutzungsplanung an.



Ab dem 06. Juli 2012 lag die Nutzungsplanung samt dem dazugehörenden Urversammlungsbeschluss während 30 Tagen zur Beschwerde auf (Amtsblatt Nr. 27, 2012).

### 3.3.6 Pilotdossier

Am 10. September 2012 wurden die Unterlagen und das Gesuch mit dem Antrag auf Homologation dem Staatsrat unterbreitet.

### 3.3.7 Homologationsentscheid

Der Staatsrat hat an seiner Sitzung vom 20. März 2013 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des Bau- und Zonenreglements samt Inventar der schützenswerten Objekte sowie dem Hinweisinventar zu den Sonderzonen unter Auflagen homologiert (Amtsblatt Nr. 14, 2013).

Die an die Auflagen angepassten Unterlagen werden dem Staatsrat am 29. April 2013 zum Anbringen des Homologationsvermerks unterbreitet.

## 4 Darstellungsformen

Für die Darstellung der Nutzungsplanung gelangen zwei Formen zur Anwendung.

- **Nutzungsplan im Massstab 1:10'000** (separat im Dossier)

Der topographische Nutzungsplan im Massstab 1:10'000 zeigt das gesamte Gemeindeterritorium und enthält Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und übrige Zonen. Übersichtlich sollen die verschiedenen Nutzungsarten, ihre Zusammenhänge und eventuelle Überlagerungen aufgezeigt werden. Dieser Plan ist als Richtplan zu verstehen.

- **Zonennutzungsplan im Massstab 1:2'000** (separat im Dossier)

Der Zonennutzungsplan ist eine Darstellungsform im Parzellenplan und erlaubt es, die einzelnen Nutzungsarten parzellenweise aufzuzeigen. Er ermöglicht den Bodeneigentümern klar zu erkennen, welcher Nutzungsart sein Boden zuzurechnen ist. Der Zonennutzungsplan wird nach dem Auflageverfahren und nach Annahme durch die Bevölkerung und durch den Staatsrat eigentümerverbindlich.

## 5 Beurteilung der Nutzungszonen der Gemeinde Eischoll

### 5.1 Die Bauzonen

#### 5.1.1 Bauzonenordnung

Bei der Gestaltung des Zonennutzungsplanes wurde zwischen folgenden Zonen unterschieden:

- Dorfzone D
- Wohnzonen W2, W3, W3A, WG2 und W4
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen



Die gesamte eingezonte Nettobaufläche beträgt ca. 21.76 ha. Dies entspricht einer Aufnahmekapazität von ca. 2'799 EGW (Einwohnergleichwerte = Einwohner + Arbeitsplätze + Ferienwohnungsbetten).

2011 wies die Gemeinde Eischoll ca. 1'303 EGW auf.

Die Gemeinde Eischoll hatte immer die Absicht, eine Ferienhauszone zu bezeichnen. Das Gebiet zwischen der Talstation und den Aegerde würde sich dazu auch besonders eignen. Doch ist es heute kaum möglich, eine derart grosse Bauzonenerweiterung vorzunehmen. Um aber die Möglichkeit offen zu lassen und das Interesse anzumelden, schlägt man vorläufig eine Zone mit unbestimmter Nutzung vor (Bauentwicklungsgebiet).

Die heutige Reservezonen Wildi, Treichi und Schüffle werden in „definitive“ Wohnzonen überführt.

### 5.1.2 Zonenänderungen (vgl. Plan 4)

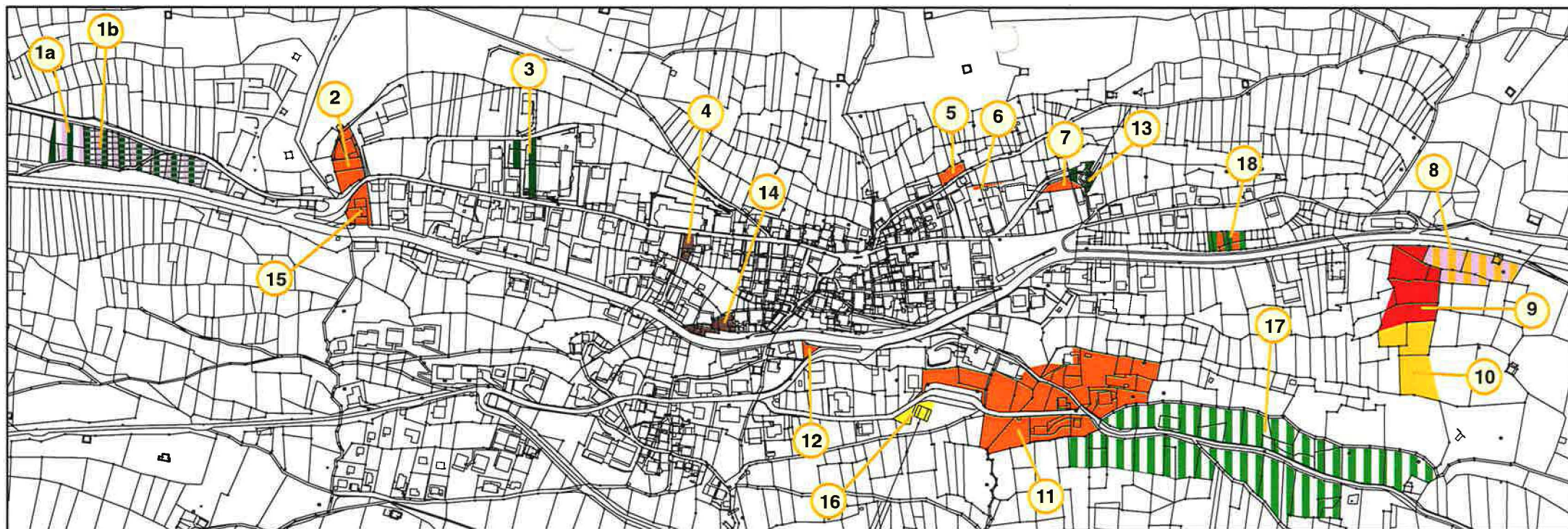
Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden sämtliche Bauzonen der Gemeinde Eischoll überprüft und an Begehungen besprochen.

Dabei beschloss der Gemeinderat folgende Bauzonenänderungen (seit der Homologation 1977 bis zur 4. Vorprüfung 2011):

~~1a von übriges Gemeindegebiet in öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe~~

Ist nicht mehr Bestandteil der Revision der Nutzungsplanung. Die Einzonung erfolgt separat im Rahmen einer Partialrevision. Die Umzonung wurde am 20.06.2012 homologiert.

1b	von übriges Gemeindegebiet	in öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe
2	von Wohnzone W2	in Wohnzone W3 (Homologiert 26.Nov.1997)
3	von Wohnzone W3	in öffentliche Bauten und Anlagen
4	von öffentliche Bauten und Anlagen	in Dorfzone D
5	Erweiterung Wohnzone W3	
6	Anpassung an neue Parzellierung	
7	von übriges Gemeindegebiet	in Wohnzone W3
8	von übriges Gemeindegebiet	in Wohn- und Gewerbezone WG2
9	Einzonung	in Wohnzone W4
10	Einzonung	in Wohnzone W2
11	von übriges Gemeindegebiet	in Wohnzone W3 (Homologiert am 26. Nov. 1997)
12	von übriges Gemeindegebiet	in Wohnzone W3
13	von übriges Gemeindegebiet	in öffentliche Bauten und Anlagen
14	von Wohnzone W3	in Dorfzone D
15	von Verkehr	in Wohnzone W3
16	von übriges Gemeindegebiet	in Verkehr
17	von übriges Gemeindegebiet	in Zone mit unbestimmter Nutzung
18	von öffentliche Bauten und Anlagen	in Wohnzone W3A (Schutzzone)













- 1a Von übriges Gemeindegebiet in Öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe
- 1b Ist nicht mehr Bestandteil der Revision der Nutzungsplanung  
Die Einzonung erfolgt separat im Rahmen einer Partialrevision (Homologiert 20.06.2012)
- 2 Von Wohnzone W2 in Wohnzone W3 (Homologiert 26.11.1997)
- 3 Von Wohnzone W3 in öffentliche Bauten und Anlagen
- 4 Von öffentliche Bauten und Anlagen in Dorfzone D
- 5 Erweiterung Wohnzone W3
- 6 Anpassung an neue Parzellierung
- 7 Von übriges Gemeindegebiet in Wohnzone W3
- 8 Von übriges Gemeindegebiet in Wohn- Gewerbezone WG2
- 9 Einzonung Wohnzone W4
- 10 Einzonung Wohnzone W2
- 11 Von übriges Gemeindegebiet in Wohnzone W3 (Homologiert 26.11.1997)
- 12 Von übriges Gemeindegebiet in Wohnzone W3
- 13 Von übriges Gemeindegebiet in öffentliche Bauten und Anlagen
- 14 Von Wohnzone W3 in Dorfzone D
- 15 Von Verkehr in Wohnzone W3
- 16 Von übriges Gemeindegebiet in Verkehr
- 17 Von übriges Gemeindegebiet in Zone mit unbestimmter Nutzung
- 18 Von öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W3A (Schutzzone)

**311 Eischoll 1:5'000**

### Zonenänderungen

**1-18** Zonenänderungen  
von Homologation 1977 bis Pilotdossier

-  Dorfzone D
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3
-  Wohnzone W3A (Schutzzone)
-  Wohnzone W4
-  Wohn- Gewerbezone WG2
-  Öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe
-  öffentliche Bauten und Anlagen
-  Verkehr (Strassen, Plätze, Wege)
-  Zone mit unbestimmter Nutzung

4

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

Dateiname: Zonenänderungen\_neu  
Druckdatum: 29.04.2013

Gez: 16.06.05, AS Kontr:  
Rev: 18.03.08, AB Kontr:  
Rev: 31.08.12, AB Kontr:

### 5.1.3 Stand der Überbauung (vgl. Plan 5)

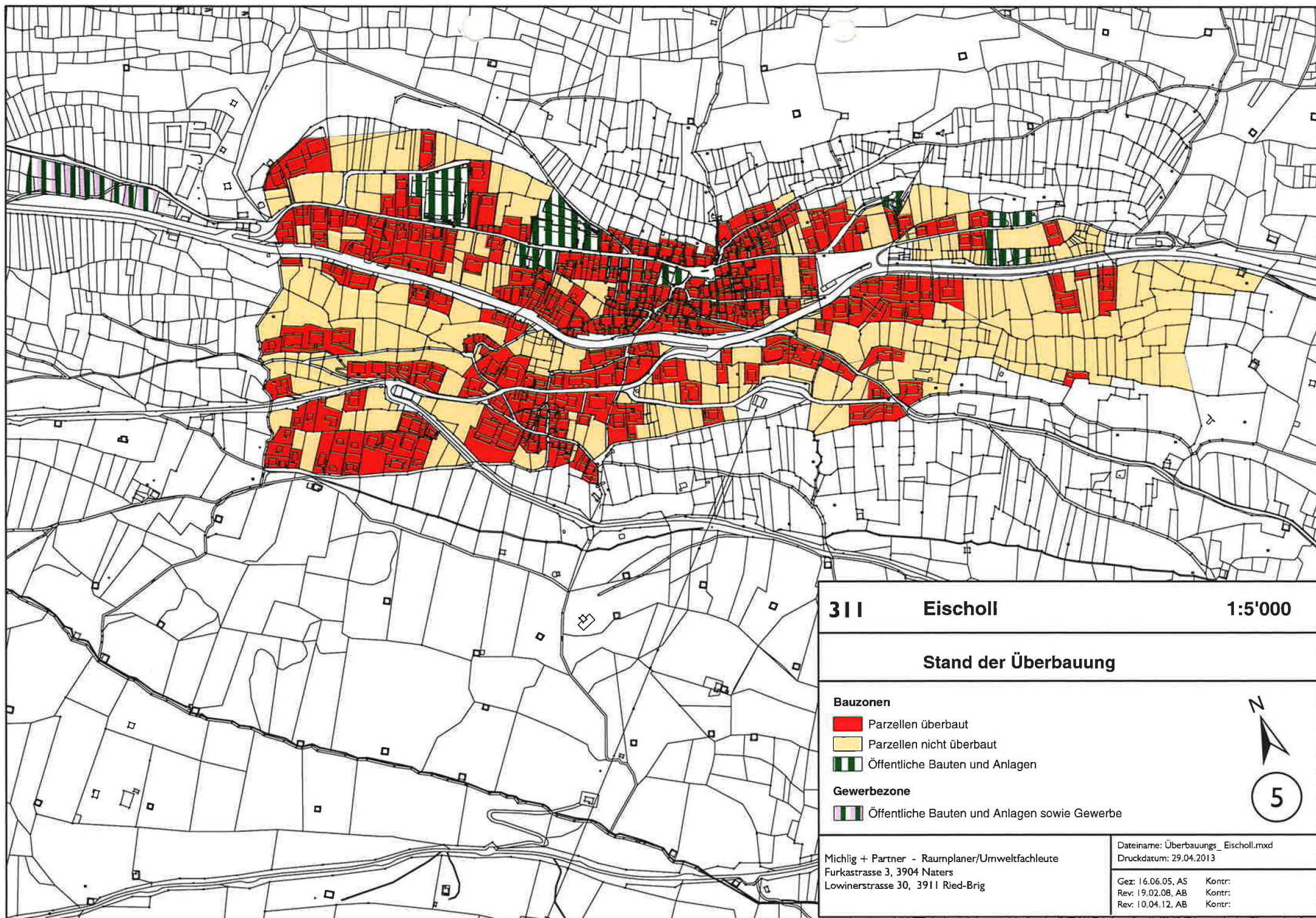
Auf Plan 5 sind die heute überbauten Parzellen dargestellt, um aufzuzeigen, wie gross in etwa die noch zur Verfügung stehenden Bauzonen sind.

- Eine grössere unverbaute Fläche ist praktisch nur noch im Osten des Dorfes, im Gebiet „Hitzernen“ vorzufinden. Ansonsten handelt es sich um vereinzelte Parzellen.

Im Plan nicht berücksichtigt sind die privaten Erschliessungs- und Parkierungsflächen (vgl. Feinerschliessung der Flächenberechnung Seite 14), Vorplätze, Spielflächen sowie Parzellen, die aufgrund der Kleinheit oder ungünstigen Struktur nicht oder nur nach einer Landumlegung bzw. Grenzregulierung baulich nutzbar wären.

Daher kann der obige Plan nur ein grobes und ungenaues Bild der effektiven Parzellennutzung geben. Um diese exakt wiedergeben zu können, wäre eine parzellenweise Betrachtung notwendig und die Rahmenbedingungen (z.B. Baulandumlegung, Besitzverhältnisse) müssten klarer festgehalten werden können.





#### 5.1.4 Kapazität der Bauzonen

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die rechtsgültigen Bauzonen der Gemeinde Eischoll überprüft worden. Durch die Bauzonenerweiterungen, die unter 5.1.2 beschrieben sind, wird die Bauzonenfläche auf 21.76 ha (NBF) erweitert. Dieser Flächenzuwachs kann als eigentliche Bauzonenabrundung betrachtet werden und hat kaum einen nennenswerten Einfluss auf die Grösse der gesamten Bauzone. Ebenfalls angepasst wurde die Berechnung der Bauzonenkapazität, und zwar durch eine Anhebung des Ausbaugrades auf ca. 60 %. Da in Eischoll vielfach Zweifamilienhäuser gebaut werden, dürfte diese Berechnung den effektiven Werten entsprechen.

Durch die Erweiterungen und die geänderten Berechnungen erfahren die Bauzonen eine Kapazitätssteigerung auf ca. 1'303 EGW. Die Aufnahmekapazität der Bauzonen wurde im Rahmen des Pilotdossiers neu berechnet gemäss den neuen SIA-Norm 513 422 „Bauzonenkapazität“ (vgl. Tabelle S. 16). Es stehen folgende Werte gegenüber:

-Einwohner	2011:	470
-Arbeitsplätze	2011:	33
-Ferienwohnungsbetten	2011:	<u>800</u>
		1'303

Die Bauzonenreserve erlaubt eine Steigerung von ungefähr 51 % der heutigen EGW. Obwohl die Bevölkerung von Eischoll in den letzten Jahrzehnten eher stabil blieb, die Gastbettenzahl etwas anwuchs und die Arbeitsplätze ebenfalls stabil blieben, kann gesagt werden, dass die Bauzonen den Bedürfnissen der Gemeinde zu genügen vermögen. Der Gemeinderat ist jedoch gewillt, einerseits der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken und andererseits Bestrebungen für einen vermehrten touristischen Ausbau zu fördern.

Der Fremdenverkehr und die touristische Infrastruktur bilden die Basis der wirtschaftlichen Existenz vieler Einwohner. Daneben sollen aber auch landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebe erhalten bleiben.

Der Gemeinderat von Eischoll ist der Überzeugung, dass die vorgesehene Bau- und Zonenordnung den gesteckten Zielen der Bevölkerung zu entsprechen vermag, den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Rechnung trägt und auch die Grundsätze der Raumplanung gebührend berücksichtigt.



## Eischoll

### Flächenberechnung zu Zonennutzungsplan 1:2'000 Pilotdossier

Naters, den 10.09.2012

Zone	NZF ha	abzüglich 10% FE	NBF ha	az	ag in %	BGF / Kopf m <sup>2</sup>	Anteil E	Einwohner	BGF/A m <sup>2</sup>	Anteil A	Anzahl A	BGF / ZW m <sup>2</sup>	Anteil ZW	Anteil ZB + HB
			F	D	Ag	Be	Pw	E	Ba	Pa	A	Bz	Pz	Z
Dorfzone D	2.3377	0.2338	2.1039	0.8	80	50	0.80	215	85	0.05	8	30	0.15	67
Wohnzone W2	6.2118	0.6212	5.5906	0.6	80	60	0.80	358	85	0.05	16	30	0.15	134
Wohn- und Gewerbezone WG2	2.2350	0.2235	2.0115	0.6	80	40	0.40	97	85	0.60	68	30	0.00	0
Wohnzone W3	10.0686	1.0069	9.0617	1.0	80	60	0.70	846	85	0.00	0	30	0.30	725
Wohnzone W3A	0.0749	0.0075	0.0674	1.0	80	60	0.90	8	85	0.05	0	30	0.05	1
Wohnzone W4	1.7622	0.1762	1.5860	1.0	80	60	0.90	190	85	0.05	7	30	0.05	21
öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe	0.4219	0.0422	0.3797	1.0	80	100	0.01	0	85	0.99	35	30	0.00	0
Öffentliche Bauten und Anlagen	1.0724	0.1072	0.9652	0.1	10	50	0.01	0	85	0.99	1	30	0.00	0
<b>Total</b>	<b>24.1845</b>	<b>2.4185</b>	<b>21.7661</b>					<b>1714</b>			<b>136</b>			<b>948</b>
Angaben gemäss Gemeinde Eischoll 17. November 2011								<b>470</b>			<b>33</b>			<b>800</b>
								Faktor = 3.65			4.13			1.19

Gesamtfaktor	2799 1'303	2.15
--------------	---------------	------

Einwohner E	(Stand 2011)	470
Ferienwohnungsbetten FB	(Stand 2011)	800
Arbeitsplätze A	(Stand 2011)	33
<b>Total E+FB+A+H</b>		<b>1'303</b>

#### Legende:

NZF	=	Nettozonfläche	az	=	Ausnutzungsziffer
NBF	=	Nettobafläche	EGW	=	(Einwohnergleichwerte = E + FB + A + H)
NSF	=	Netto Siedlungsfläche	E+FB+A+H	=	Einwohner + Fremdbetten + Arbeitsplätze
FE	=	Feinerschliessung	E	=	Einwohner
EE	=	Erschliessung	A	=	Arbeitsplätze
BGF/Kopf	=	Bruttogeschossfläche	H / HB	=	Hotelbetten
ag	=	Ausbaugrad	ZW / ZB	=	Zweitwohnungsbetten bzw. Fremdenbetten



**Michlig + Partner GmbH**  
Raumplaner/Umweltfachleute  
3904 Naters

E-Bericht\_Homologation\_Eischoll  
10.09.2012  
DM/BO

## 5.2 Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG)

Landwirtschaftszonen umfassen Land, das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau geeignet ist, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Aufgrund der Eignung werden die Landwirtschaftszonen wie folgt unterteilt.

### 5.2.1 Landwirtschaftszonen 1. Priorität

#### - Fruchtfolgeflächen

Sie beinhalten offenes Ackerland und ackerfähige Kunst- und Naturwiesen, d.h. potentielles Ackerland. Kriterien für die Ausscheidung sind: Ertragsfähigkeit (Beschaffenheit des Bodens), maschinelle Bebaubarkeit, Höhenlage (max. 1'100 m.ü.M.) klimatische Verhältnisse, Geländeform, Flächengrösse. Dieses Land ist wichtig für die Versorgung in Krisenzeiten, z.B. wenn eine Versorgung aus dem Ausland nicht mehr möglich ist.

Die flacheren Gebiete (Gwadre, Region Chriz bis Zube) unterhalb und westlich vom Dorf sind als Fruchtfolgeflächen eingestuft worden. Sie umfassen eine Fläche von ca. 51 ha.

Die Fruchtfolgeflächen gehören zum Sachplan des Bundes. Sie werden vom Kanton nach Anhörung der Gemeinde ausgeschieden.

#### - Übrige Landwirtschaftszonen 1. Priorität

Sie sind aufgrund ihrer Topographie und/oder Bodenqualität landwirtschaftlich weniger wertvoll als die Fruchtfolgefläche, eignen sich aber für eine intensive Bewirtschaftung, insbesondere für die Milchwirtschaft.

In Eischoll sind es die Gebiete Wildi-Habern-Aegerde-Oberhäusern-Obtschuggo-Färliche-Seng-Spitzstei-Breitmatten. Sie umfassen ca. 81 ha.

### 5.2.2 Landwirtschaftszonen 2. Priorität

#### - Übrige Mähwiesen und Weiden

Die an die Flächen 1. Priorität angrenzenden, etwas steileren und daher weniger gut bewirtschaftbaren und ertragsärmeren Gebiete gelten als Landwirtschaftszonen 2. Priorität. Sie werden noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Eischoll besitzt weite Gebiete, die landwirtschaftlich zur 2. Priorität gehören. Dazu sind fast die gesamten Restflächen der Voralpen zu nennen, so Eril-Bielachra-Ifang-Haltmatte-Oberbru-Hofru-Sommerbodu-Eggachra-Ze Stadlu-Seewen-Bifigen- Wase- Purini-Spiss. Total sind es ca. 166 ha.

#### - Sömmerungsweiden

Die höher gelegenen, landwirtschaftlich - hier aber extensiv und zum Alpauftrieb genutzten Gebiete - werden als Sömmerungsweiden bezeichnet. Im Sinne der Verbreiterung der Futterbasis spielen sie in der Landwirtschaft eine wichtige Rolle. Dazu sind die Sengg- und Eischollalpe mit ca. 284 ha Weideland zu rechnen.

### 5.3 Schutzzonen (Art. 17 RPG)

Sie umfassen Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer, wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, Lebensräume wie Trockenstandorte, Obstgärten, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen.

Aufgrund des eidgenössischen wie auch kantonalen Raumplanungsgesetzes ist die Gemeinde verpflichtet, Schutzzonen auszuscheiden und sie umfassend zu erhalten.

In Eischoll wurden mehrere Schutzzonen abgegrenzt.

Mit Hilfe folgender Grundlagen wurde der vorliegende Vorentwurf angefertigt:

- Schutzzonen-Inventar (erarbeitet im Auftrag des kantonalen Raumplanungsamtes, 1985)
- "Walliser Wiesen-Inventar" (erarbeitet im Auftrag des Forstinspektorates und Umweltschutzdepartementes; Econat, 1986)  
(Das Walliser Wiesen-Inventar enthält u.a. Karten mit botanischen Bewertungsklassen. Dabei gelten die Klassen 1-4 als schützenswert, wobei 4 die wertvollste Klasse darstellt. Ausserhalb der Klassen liegen Wiesen ohne speziellen Wert, v.a. Fett- und Halbfettmaten.  
Da die Bewertungsklasse 1 recht verbreitet ist im Wallis, konnte sie in Bezug auf Schutzgebiete kaum berücksichtigt werden.)
- "Bedeutende Natur- und Kulturlandschaften verbunden mit einer naturnahen Bewirtschaftung im Wallis (Oggier/Werner/Zurwerra, 1988; im Auftrag des kantonalen Raumplanungsamtes)

Die genaueren Abgrenzungen erfolgten zum Teil aufgrund von Feldbegehungen.

#### Schutzkategorien

Die unterschiedlichen Schutzzwecke und Schutzbestimmungen erfordern eine Abstufung in verschiedene, konkrete Schutzkategorien:

Die Schutzgebiete werden nach ihrer Wichtigkeit abgestuft in Schutzzonen von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung. Auf dem Gemeindegebiet von Eischoll wurden folgende Natur- und Landschaftsschutzzonen ausgeschieden

- Naturschutzgebiete (N):  
von kommunaler Bedeutung (Nko)
- Landschaftsschutzgebiete (L):  
von kommunaler Bedeutung (Lko)

#### Kompetenzverhältnisse

Die Kompetenzverhältnisse innerhalb dieser Schutzgebiete sind die folgenden:

##### Gebiete von nationaler Bedeutung:

Es sind dies insbesondere die BLN-Gebiete, z.B. das BLN-Gebiet Aletsch-Bietschhorn. Diese Schutzgebiete fallen im Wesentlichen in die Kompetenz des Bundes. Änderungen der Grenzen, wie auch Bauvorhaben innerhalb der Zone sind schwer realisierbar. Sie müssen unbedingt notwendig und ausschliesslich auf diesen Standort angewiesen sein und sie dürfen keine Schäden in Natur und Landschaft verursachen.



Gebiete von kantonaler Bedeutung:

Diese Schutzgebiete fallen in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Massnahmen und Konsequenzen sind im Gemeindereglement festzuhalten.

Gebiete von kommunaler Bedeutung:

Hier ist ausschliesslich die Gemeinde verantwortlich. Sie bestimmt, wenn notwendig, die Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

**5.3.1 Naturschutzgebiete**

Naturschutzzonen weisen floristische und/oder faunistische Besonderheiten und Seltenheiten auf. Deshalb sollen die hier vorkommenden Pflanzen und Tiere einen besonderen Schutz geniessen.

Dabei geht es aber nicht bloss um den Schutz von einzelnen Lebewesen, sondern ihr ganzer Lebensraum muss vor störenden Eingriffen bewahrt bleiben.

Auf Gemeindegebiet von Eischoll sind in den Voralpen Sengg-Strygga und Lomatte-Bifig die Naturschutzzone Nko 52 von kommunaler Bedeutung und folgende Naturschutzzonen vorgesehen:

**Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung****Schutzziel:**

Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Das Schutzziel umfasst insbesondere:

- a) die Erhaltung und Förderung spezifischen Pflanzen und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Grundlagen
- b) die Erhaltung der für die Trockenwiesen typischen Eigenart, Struktur und Dynamik
- c) eine nachhaltige betriebene Land- und Waldwirtschaft

In Vorranggebieten sind die ökologische Qualität der an die Objekte angrenzenden natürlichen und naturnahen Lebensräume und Strukturelemente sowie deren Vernetzung zu fördern, damit die spezifische Funktionsfähigkeit der Objekte verbessert werden kann.

**a) Objekt 7022 Undri Senggalp****Vegetation:**

35% Borstgrasrasen, 30% Echter Halbtrockenrasen, 15% Trockener Halbtrockenrasen,

**Nutzung:**

Dauerweide

**Spez. Schutzziele:**

Funde Gefässpflanzen

**b) Objekt 7023 Meigge**

<b>Vegetation:</b>	40% Echter Halbtrockenrasen, 20% Borstgrasrasen, 15% Nährstoffreicher Halbtrockenrasen
<b>Nutzung:</b>	Dauerweide
<b>Spez. Schutzziele:</b>	Funde Gefäßpflanzen

**c) Objekt 7024 Eggachra**

<b>Vegetation:</b>	65% Subkontinentaler Trockenrasen, 10% Halbruderaler Trockenrasen
<b>Nutzung:</b>	Dauerweide
<b>Spez. Schutzziele:</b>	Funde Gefäßpflanzen

**Voralpen Sengg-Strygga und Lomatte-Bifig Nko 52**

<b>Grenzverlauf:</b>	Das Schutzgebiet befindet sich zwischen 1500 – 1620 m.ü.M im Gebiet der Eischler Voralpen. Die nördliche und Westliche Begrenzung ist durch die Strasse, welche hinauf in die Eischolalpe führt, gegeben. Im Osten grenzt das Nko an das Lko 43 bez. überschneidet sich mit dem TWW 7024.
<b>Bedeutung:</b>	kommunaler
<b>Schutzwürdigkeit:</b>	Trockenrasen- und -wiesen. Der nördliche Teil ist Bestandteil des Walliserwieseninventars.
<b>Schutzziel &amp; Massnahmen:</b>	Unterstützen und Erhalt der traditionellen Bewirtschaftung.

**5.3.2 Landschaftsschutzgebiete**

Es geht hier um zusammenhängende Räume, in denen keine weiteren künstlichen und störenden Veränderungen gemacht werden dürfen. Es soll damit die bestehende Nutzung und natürliche Schönheit aufrechterhalten werden. Daher werden nur Arbeiten zugelassen, die mit der Bewirtschaftung der Gebiete in Zusammenhang stehen.

Die Gemeinde muss durch geeignete Massnahmen dafür sorgen, dass diese Gebiete von einer Technisierung freigehalten werden können; dabei ist eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig, sanfter, landschaftsschonender Tourismus gestattet.

Als Landschaftsschutzzone wurden folgende Gebiete ausgeschieden:

**Milibachschlucht/Eggachra Lko 43**

<b>Grenzverlauf:</b>	Das Schutzgebiet umfasst die Schlucht des Milibaches inklusive den anschliessenden Südhang bis hoch zu den Eggachra und dem Jungholz.
<b>Bedeutung:</b>	kommunaler
<b>Schutzwürdigkeit:</b>	Die Milibachschlucht stellt aufgrund ihrer Topographie und der aktiven Flusserosion ein sehr schönes und naturnahes Gebiet dar. Mit ihren Äckerchen, Suonen und Hecken machen

Schutzziel & Massnahmen:	die Eggachra eine Kulturlandschaft aus, welche dank der Sonnenlage auch bezüglich Flora und Fauna interessant ist. Unterstützen der traditionellen Bewirtschaftung.
<b>Hadoru</b>	<b>Lko 46</b>
Grenzverlauf:	Die Schutzzone beinhaltet den oberen Teil des unterhalb an das Dorf anschliessenden Hanges. Innerhalb des Schutzperimeters liegen die Bielachra und die Ackerhalte.
Bedeutung:	kommunaler
Schutzwürdigkeit:	Es handelt sich um eine vielfältige Landschaft mit vielen Obstbäumen, Hecken und Äckerchen. In der Studie "Bedeutende Natur- und Kulturlandschaften" wird auf die spezielle Ackerbegleitflora hingewiesen, von der man hier folgende seltene Arten finden kann: Sommer-Adonisröschen, Kornrade, Kleinfrüchtiger Leindotter, Sand-Mohn und Acker-Fadenkraut. Daneben finden sich auch andere Zeigerarten, allen voran die schöne blaue Kornblume. Diese reich gegliederte Kulturlandschaft bietet im Weiteren seltenen Vögeln wie dem Wendehals und dem Kleinspecht die geeigneten Lebensbedingungen.
Schutzziel & Massnahmen:	- Keine baulichen Eingriffe - Unterstützen der traditionellen Bewirtschaftung - Erhalten der hochstämmigen Obstbaumbestände.

## 5.4 Weitere Zonen

### 5.4.1 Maiensässzonen

Die Maiensässzone (Art. 27ff kRPG) wurde geschaffen, um den speziellen Verhältnissen des Wallis gerecht zu werden. Die Maiensässe (Voralpen, Weiden und Stafel) gelten als wesentlicher Bestandteil des Walliser Kultur- und Naturgutes. Sie sollen aufgewertet und vor dem Verfall gerettet werden. Die Maiensässzonen sind Sonderzonen gemäss Art. 18 RPG. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sollen sie auch der einheimischen Bevölkerung als Erholungsraum dienen können.

Die Maiensässe oder auch Voralpen liegen normalerweise zwischen dem Dorf und den eigentlichen Alpen. Ihre Nutzung erfolgte meistens im Frühjahr (Mai = Maien); d.h. bevor im Frühjahr die Alpen bestossen werden konnten, weil die Vegetation aufgrund der Höhenlage der Alpen noch zu wenig Futter bot, besuchte man zuerst die Voralpen. Erst anschliessend zog man weiter auf die eigentliche Alpe. Demgegenüber sind die Stafel und Weiden vornehmlich im Alpengebiet anzutreffen. Im Gegensatz zu den Voralpen weisen sie meistens eine bescheidenere Bausubstanz auf: Alphütten mit Schlafmöglichkeiten und Ställen. Vereinzelt ist eine Sennerei (einfache Käseküche) angegliedert.

Da heute meistens das Futter nicht mehr in den Voralpen eingebracht, sondern im Dorf zentral zusammengeführt wird, die Alpen kaum mehr bestossen oder nur noch zum Schafauftrieb genutzt werden, wird der Bedarf an Gebäuden immer kleiner. So trifft man heute vielerorts verlassene, ungenutzte Gebäude, manchmal auch Ruinen an. Dies trifft aber nicht nur auf die Voralpen und Alpen zu. Allgemein ist die Nutzung der Ökonomiegebäude zurückgegangen, zurückzuführen auf den Rückgang der Landwirtschaft und auf die zunehmende Strassener-

schliessung. Der Bausubstanz droht oft der Verfall. Um diesem vorzubeugen, sieht das kantonale Ausführungsgesetz zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz die Schaffung von sogenannten Maiensässzonen vor. In den bezeichneten Maiensässzonen erlaubt das Gesetz, dass bestehende Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden können.

Für die Maiensässzonen erarbeitet die Gemeinde ein Hinweisinventar. Dieses Inventar beinhaltet die Gebäude, welche schutzwürdig sind und zeigt auf, wo Umbauten und Zweckentfremdungen innerhalb des im Nutzungsplan umrissenen Perimeters möglich sind. Im zugehörigen Reglement wird festgehalten, wie die Gestaltung im Einzelnen zu erfolgen hat.

Für Gebiete, in denen allenfalls Neubauten möglich sind, erlässt die Gemeinde einen Detailnutzungsplan. Dieser enthält die bestehenden Bauten und legt die Standorte der Neubauten fest. Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 33ff.

Eischoll weist ein ausgedehntes Voralpengebiet auf, in dem sich einerseits Weiler befinden wie Breitmatten, Oberhäusern, Dinnuhüs, Munter, Ifil, Eggen und Schlüecht und andererseits die Gebäude im Charakter der inneralpinen Streusiedlung vereinzelt dastehen. Es sind Maiensäss- und Erhaltungszonen bezeichnet worden. Zudem wurden nach Absprache mit dem damaligen Vertretern des Natur- und Landschaftschutzes (Herr G. Schmid Sektion Natur und Landschaft) grössere Gebiete der kommunalen Naturschutzzone (Nko 52) zugeteilt. Das Voralpengebiet soll auch künftig in erster Linie der Landwirtschaft dienen, aber auch der einheimischen Bevölkerung einen Erholungsaufenthalt ermöglichen.

Die Gemeinde Eischoll sieht nach Abgleich mit den Stellungnahmen der Kantonalen Dienststellen die folgende Maiensäss- und Erhaltungszonen vor:

<b>Maiensässzonen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Breitmatte</li> <li>- Egga</li> <li>- Seewe</li> <li>- Schlüecht</li> </ul>
<b>Erhaltungszonen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ze Stadlu</li> <li>- Oberhäusern</li> <li>- Munter / Dinnuhüs</li> <li>- Lohn</li> <li>- Zube</li> <li>- Breie</li> <li>- Nieder Ried</li> <li>- Sengg</li> <li>- Strygge</li> <li>- Obere Senggalp</li> <li>- Untere Senggalp</li> <li>- Tschorr</li> <li>- Obere Eischollalp</li> <li>- Untere Eischollalp</li> <li>- Seewustadel</li> </ul>

In Bezug auf die Maiensäss- und Erhaltungszonen, für die nur ein genereller Maiensäss- bzw. Erhaltungszonenperimeter um die bestehenden Gebäude festgelegt wurde, ist folgendes weiteres Vorgehen geplant:

- die Nutzungsplanung, welche zur Vorprüfung eingereicht wird, enthält die generell bezeichneten Gebiete

- die bestehenden Gebäude werden in einem Hinweisinventar aufgeführt sowie Gestaltungsvorschriften erarbeitet. Hinweisinventar wie auch Reglement werden ergänzend zur Vorprüfung eingereicht.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dem Verfall der Gebäude entgegenzuwirken. Die bestehende Bausubstanz soll unter Wahrung des traditionellen Charakters und der umgebenden Landschaft erhalten werden. Umbau- und Umnutzungsmöglichkeiten sollen aber unter strengen Auflagen erlaubt werden können. Hingegen sind Neubauten primär nicht gestattet.

#### **5.4.2 Deponiezone**

An der Strasse nach Turtmann, genau auf der Gemeindegrenze befindet sich eine kleine Bauschutt-Deponie der Gemeinde. Diese sollte genau begrenzt und eingezäunt und im Rahmen der Revision des Nutzungsplanes als Deponiezone ausgedehnt werden.

Im Rahmen der 4. Vorprüfung wurde die Umzonung der Deponie Tännholz aus der Revision der Nutzungsplanung herausgenommen, da sich die Gemeinde entschieden hat, die Deponie nicht weiterzuführen. Die Deponie soll wieder instand gestellt und rekultiviert werden. Ein entsprechendes Baugesuch um Fertigstellung und Endgestaltung läuft in einem separaten Verfahren und wird der KBK unterbreitet.

Der Artikel 86 Deponiezone D ist somit hinfällig geworden und wird nun aus dem Bau- und Zonenreglement gestrichen.

#### **5.4.3 Skigebiete**

Das Eischoller Voralpen- und Alpgebiet ist skitouristisch teilweise erschlossen. Erweiterungen sind vorgesehen. Insbesondere wird der Zusammenschluss mit den anderen Skigebieten von Unterbach und Bürchen ins Auge gefasst. Dieser Zusammenschluss ist bereits im kantonalen Richtplan enthalten.

#### **5.4.4 Zone mit unbestimmter Nutzung**

Neben den heute vorgesehenen Bauzonen erwartet die Gemeindeverwaltung eine beschränkte bauliche Entwicklung im Raume Trogmatte. Damit heute diese Absicht klar aufgezeigt wird und eine eindeutige Abgrenzung gegenüber den Landwirtschaftszonen sichtbar ist, wird eine Zone vorgeschlagen, in der die Nutzung noch nicht definitiv festgelegt ist (Bauentwicklungsgebiet).

## **6 Zonen gemäss Spezialgesetzgebung**

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Gemeinde verpflichtet, auf diejenigen Gebiete hinzuweisen, die durch die Spezialgesetzgebung bestimmt sind. Namentlich gehören dazu: das Waldareal, die Gefahrenzonen, die Gewässerschutzgebiete und die Gebiete mit schädlichen Einwirkungen.

### **6.1 Waldareal**

Aufgrund des Forstgesetzes ist die Gemeinde verpflichtet, das Waldkataster über das ganze Gemeindegebiet erstellen zu lassen. Vorerst sollen einmal die Kontaktbereiche zu den Bauzo-

nen bereinigt werden, denn das Forstgesetz schützt das Waldareal und es darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden, ausser durch eine spezielle Bewilligung.

Nach einer Begehung durch Kreisförster Bodenmann Albin und Forstingenieur Pernstich Christian im Jahre 1992 bestätigt der Kreisförster, dass zwischen Bauzonen und Waldarealen keine Konflikte bestehen und sich somit ein Waldkataster erübrigt.

Daneben sind anhand von Luftaufnahmen und durch Übertragungen aus den Plänen des kant. Vermessungsamtes Waldareale aufgezeichnet worden. Sie sind nicht genau, sollen aber zu einer groben Abgrenzung gegenüber anderen Nutzungsarten dienen, insbesondere gegenüber den Landwirtschaftszonen.

## 6.2 Gefahrenzonen

Nach Auskunft der DWL (Abteilung Naturgefahren) sind die Bauzonen von Eischoll durch keine offensichtlichen Gefahren tangiert.

Die Gefahrenzonen Prozess Wasser wurden durch das Büro Emch + Berger AG festgelegt und in den vorliegenden Plänen integriert.

## 6.3 Gewässerschutzzonen

Das Einzugsgebiet der Quellen für die Trinkwasserversorgung muss vor schädlichen Einwirkungen geschützt werden. Die Quellen der Gemeinde Eischoll befinden sich ausnahmslos in höheren Regionen oberhalb der Eischler-Alpen. Es bestehen keine eigentlichen Gefährdungen dieser Quellen. Die Quellschutzzonen mit dem hydrogeologischen Bericht wurden im Juli 2007 durch das Büro O. Schmid & Partner AG in Brig erstellt.

## 6.4 Gebiete mit schädlichen Einwirkungen

### 6.4.1 Lärmzone

Mit dem Umweltschutzgesetz (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) sind Bund, Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Lärmemissionen auf die verlangten Grenzwerte zu reduzieren. Für die Gemeinde Eischoll fallen die direkten Lärmbelastungen aus dem Verkehr kaum ins Gewicht, da neben dem Ziel- und Quellverkehr nur der Durchgangsverkehr nach Unterbäch und Bürchen zu verzeichnen ist. Für diese beiden touristischen Orte wickelt sich der Verkehr aber hauptsächlich in Richtung Visp - und kaum in Richtung Turtmann ab.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind den Zonen (auf dem Zonennutzungsplan und in der Zonenordnung) gemäss Art. 43 LSV provisorisch die verschiedenen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet worden.

• Wohnzonen	ES II
• Wohn- und Gewerbebezonen	ES III
• Öff. Bauten + Anlagen sowie Gewerbe	ES IV
• Öff. Bauten + Anlagen	ES III
• Maiensässzonen	ES III
• Landwirtschaftszonen	ES III



Es sind festgelegt:

- die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen
- die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen
- die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen)
- die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen (Art. 43 LSV).

#### 6.4.2 Schiessstand

Der Schiessstand der Gemeinde Eischoll befindet sich östlich von "Ze Stadlu". Aufgrund der Abgeschiedenheit und der relativ wenigen Schiesstage liegen die Lärmbelastungen für die Wohngebiete von Eischoll innerhalb der tolerierbaren Werte.

#### 6.4.3 Neueinzonungen in lärmbelasteten Gebieten

Die Revision der Nutzungsplanung sieht Neueinzonungen und Zonenerweiterungen vor. Die betroffenen Gebiete wurden auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderung bezüglich der Lärmemissionen hin untersucht (Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte, Leander Schmidt, 24. August 2011). In Bezug auf die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr und die Schiessanlage kam man zu folgenden Schlüssen:

*Einzonung der Weiler und Gebäudegruppen Dinnuhüs, Oberhischru und Ze Stadlu in die Erhaltungszone im Zusammenhang mit den Lärmimmissionen der 300 m Schiessanlage;*

Im Bereich der „Arbuschir“ werden die Planungswerte überschritten. Die drei betroffenen Gebäude werden mit der entsprechenden Nutzungsbeschränkung versehen. Sie haben eine abschirmende Wirkung auf die dahinterliegenden Gebäude.

*Erweiterung der Wohnzonen W3 und W4 im Gebiet Hitzerne im Zusammenhang mit den Lärmimmissionen der Kantonsstrasse;*

Die geplanten Neueinzonungen vermögen den Anforderungen von Art. 24 USG und 29 LSV zu genügen.

## 7 Bau- und Zonenreglement

Im Rahmen der bisherigen Nutzungsplanung ist das Bau- und Zonenreglement an das kantonale Baugesetz vom 8. Februar 1996 und an die Verordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996 angepasst worden.

Die wichtigsten Änderungen betreffend das Baubewilligungsverfahren, die neu zu definierenden Zonen der Nutzungsplanung wie Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz u.a., sowie verschiedene Bestimmungen des Bauordnungswesens. Das revidierte Bau- und Zonenreglement liegt dem vorliegenden Dossier bei.



## 8 Infrastruktur

### 8.1 Zur Erschliessung der Bauzonen

Am 2. Oktober 1989 erliess der Bundesrat eine Verordnung, in der u.a. die Gemeinden verpflichtet werden, in Konzeptplänen aufzuzeigen, welche bestehenden Bauzonen erschlossen, bzw. baureif sind und welche bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können. Im Weiteren sind die Bauzonen aufzuführen, die nicht erschlossen sind, jedoch in den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Eischoll erarbeitete im Rahmen der Nutzungsplanung einen Plan, der den Stand der Überbauung und der Erschliessung zeigt. Die Erläuterungen dazu sind in einem Bericht enthalten. Plan und Bericht wurden der Dienststelle für Raumplanung am 13.3.1995 separat unterbreitet.

### 8.2 Verkehr (vgl. Plan 6)

#### 8.2.1 Stand der Erschliessung der Bauzonen

Die Erschliessung der Bauzonen von Eischoll ist bereits weitgehend realisiert. Als Zubringer dient die Hauptverkehrsstrasse Turtmann - Eischoll. Eine wichtige Erschliessungsfunktion hat auch die Strasse in das Voralpengebiet und die Strasse zur Talstation der Sesselbahn.

Erschliessungsstrassen fehlen noch unterhalb des Dorfes und im Gebiet "Hitzernen".

#### 8.2.2 Parkierung

Im Zusammenhang mit dem privaten Verkehr soll ebenfalls der Parkierung eine entsprechende Beachtung geschenkt werden.

Eischoll verfügt über mehrere grössere öffentliche Parkierungsflächen. Ansonsten ist die Gemeinde bestrebt, dass die Privaten bei ihren Bauvorhaben die notwendigen Parkplätze auf eigenem Boden erstellen.

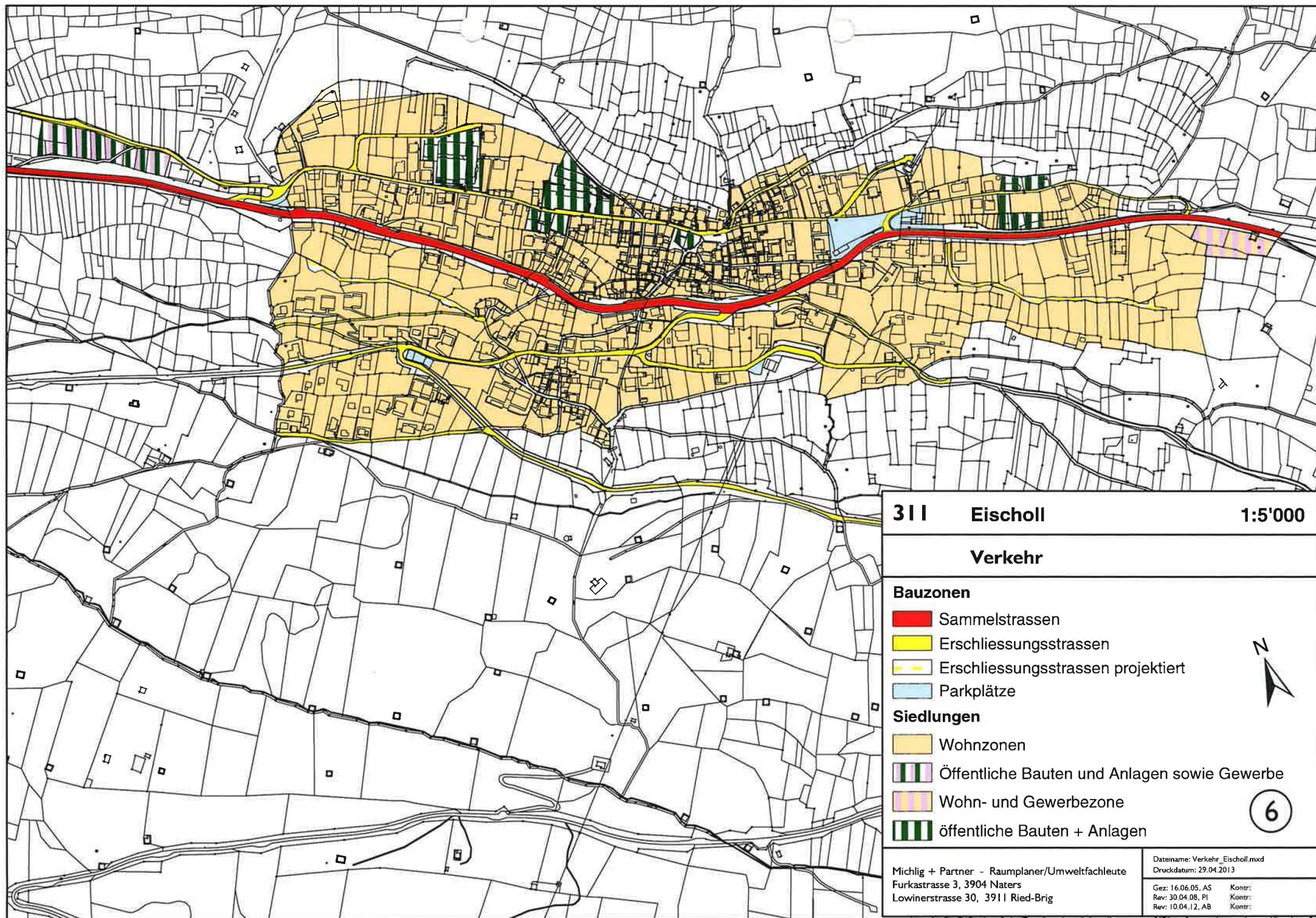
#### 8.2.3 Fuss- und Wanderwegnetz

Gemäss dem Fuss- und Wanderweggesetz hat die Gemeinde den Fuss- und Wanderwegplan erarbeitet und vom Staatsrat am 16. Juli 1993 genehmigt.

#### 8.2.4 Touristische Erschliessung

Die touristische Erschliessung der Eischler Alpen bildet eine wichtige wirtschaftliche Basis für die Gemeinde. In den letzten Jahren führten aber Schneemangel und hohe Temperaturen oft dazu, dass Bahnen und Pisten nur beschränkt genutzt werden konnten. Umso wichtiger ist es daher, einerseits höhere Regionen zu erschliessen (Richtung Sängtäli) und andererseits eine stärkere Zusammenarbeit und Koordination der gesamten Augstbordregion anzustreben. Ist der Einsatz von Schneekanonen für Eischoll sicher zu vertreten, muss Aufgrund der





Höhenlage des Gebietes (Temperaturen) und der Wasservorräte sowie der Nordexposition der Skipisten untersucht werden.

### **8.3 Versorgung (vgl. Plan 7)**

Das Kapitel Versorgung umfasst die Probleme der Wasser- und Energieversorgung, aber auch die Abwasser- und Kehrlichtbeseitigung.

#### **8.3.1 Wasserversorgung**

In den vergangenen Jahrzehnten ist der Trinkwasserbedarf ständig angestiegen. Der durchschnittliche tägliche Wasserverbrauch pro Einwohner und Arbeitsplatz wird heute auf 500 l/Tag und pro Fremdenbett auf 350 l/pro Tag geschätzt.

Für die Bauzonen ist das Leitungsnetz erstellt und die Reservoirs mit den notwendigen Reserven (Löschwasser) vorhanden. Die Basiserschliessung bis an die Peripherie der Bauzonen wird sukzessive ergänzt. Quantität sowie Qualität des Trinkwassers genügen den Anforderungen.

#### **8.3.2 Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Eischoll ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes ARA Getwing. Die Kanalisationsleitungen in den Bauzonen wie auch die Sammelleitung ins Rhonetal sind erstellt. In den Randgebieten erfolgt der Ausbau des Netzes sukzessive und an die Bedürfnisse angepasst.

#### **8.3.3 Energieversorgung**

Die Gemeinde wird durch die Walliser Elektrizitätsgesellschaft (WEG) mit elektrischer Energie versorgt, das Verteilernetz innerhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde.

#### **8.3.4 Kehrlicht- und Abfallbeseitigung**

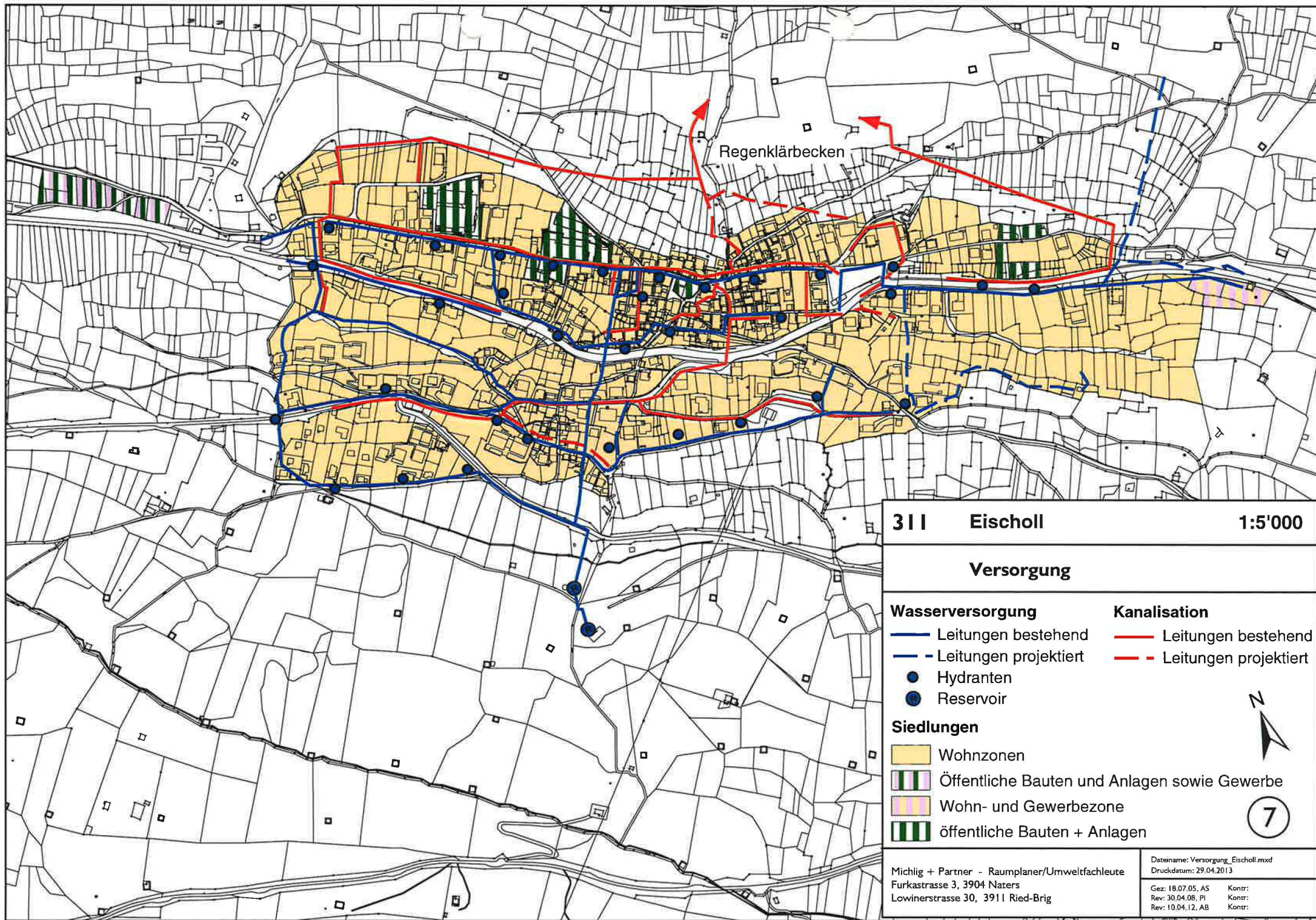
Der Kehrlicht wird durch den Zweckverband Kehrlichtverbrennungsanlage Oberwallis, Gamsen, entsorgt.

Die zunehmende Kehrlichtmenge bereitet der Gemeindeverwaltung Sorge, sinnvolle Lösungen können aber nicht allein auf Gemeindestufe gesucht und gefunden werden. Zur Verringerung der Kehrlichtmenge sind eine gute Informationspolitik und eine entsprechende Zusammenarbeit mit den Einwohnern notwendig. Ein grosser Schritt zum Abbau der Müllberge ist das Trennen der Abfälle. Organische Abfälle aus Küche und Garten werden möglichst kompostiert.

Die Gemeinde hat Spezialabgabestellen eingerichtet, z.B. für Altglas, Altpapier, Altmetall, Alu, Weissblech und Batterien usw.









## 9 Schlussbemerkungen

In zahlreichen Begehungen und Sitzungen hat der Gemeinderat von Eischoll, unter Berücksichtigung der Anträge seitens der Bevölkerung, und auch die Ziele und Grundsätze der Raumplanung die Revision der Nutzungsplanung erarbeitet. Die vorliegenden Pläne und das Bau- und Zonenreglement sind Ausdruck des Planungswillens des Gemeinderates wie auch der Bevölkerung von Eischoll.

Zur Vorprüfung gab der Kanton am 28. Dezember 1997, am 9. April 1999, am 29. März 2011 und am 20 Februar 2012 je einen Synthesebericht ab, zu welchem die Gemeinde die verlangten Ergänzungen und Änderungen vorgenommen hat.

Der positive Vorprüfungsentscheid wurde am 29. Februar 2012 durch den Staatsrat erteilt.

Die öffentliche Auflage fand ab dem 13. April 2012 während 30 Tagen statt. An der Urversammlung vom 28. Juni 2012 nahmen die Stimmberechtigten der Gemeinde Eischoll die Nutzungsplanung mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement an.

Die Beschwerdeauflage erfolgte am 06. Juli 2012.

Am 10. September 2012 wurden die Unterlagen und das Gesuch mit dem Antrag auf Homologation dem Staatsrat unterbreitet.

Der Staatsrat hat an seiner Sitzung vom 20. März 2013 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des Bau- und Zonenreglements samt Inventar der schützenswerten Objekte sowie dem Hinweisinventar zu den Sonderzonen unter Auflagen homologiert.

Die an die Auflagen angepassten Unterlagen werden nun dem Staatsrat zum Anbringen des Homologationsvermerks unterbreitet.

Naters 29. April 2013

