

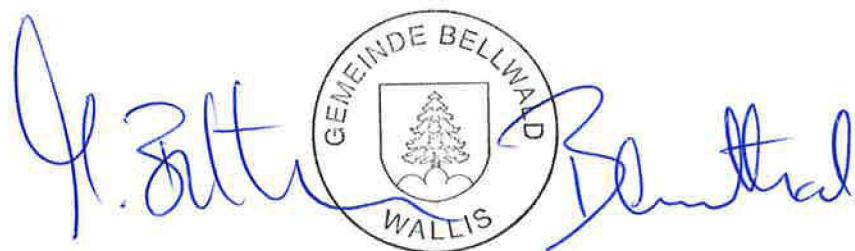
TEILREVISION 2016

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Gde Bellwald

Erläuternder Bericht

[Artikel-Änderungen **farbig** hervorgehoben, Änderung kant. Vernahmlassung 09-09-16 und Nachtrag Homologationsentscheid 16-11-16 in **Fettschrift** markiert]



Bellwald, 06. Juli 2016 / 20. September 2016 / 10. Januar 2017

Erläuternder Bericht zur Teilrevision (Art. 34 ff kRPG)

1. Anlass der Reglementsänderung

Die Gemeinde Bellwald hat im ersten Halbjahr 2015 den Quartierplan *Ferienpark Relief* zur kantonalen Vernehmlassung und Homologation durch den Staatsrat eingereicht. Im Rahmen des Konsultationsverfahrens, im Bericht der Dienststelle für Raumentwicklung vom 9. November 2015 zusammengefasst, wurden vor allem zwei Konfliktbereiche hervorgehoben, die einer Homologation des Quartierplans entgegenstehen:

1. Die Aufhebung der Ausnützungsziffer für den Perimeter des Quartierplans und eine allfällige Überschreitung der für die betroffenen Zonen reglementarisch vorgeschrieben AZ; beide Aspekte werden als mit dem kantonalen Baugesetz und dem kommunalen Baureglement nicht vereinbar beurteilt.
2. Die generell zu starke Abweichung des Quartierplans von der Regelbauweise, insbesondere was das Mass der Nutzung (Geschosszahl, Gebäudemasse) und die Bauweise betrifft (geschlossene Bauweise).

Ein dritter wesentlicher Punkt betrifft die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts unter dem Aspekt des Zweitwohnungsgesetzes. Dieser Nachweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Reglementsänderung, sondern wird in einem getrennten Verfahren auf Stufe Baubewilligungsgesuch erbracht.

Die vorliegende Änderung des Bau- und Zonenreglements trägt den Anträgen der konsultierten Dienststellen dahingehend Rechnung, dass für die Art. 56, Zuschlag zur Ausnützungsziffer, Art. 81, Wohnzone W3 und Art. 83, Wohnzone W3 speziell ergänzende Bestimmungen für die Bauform und Bauweise nach Sondernutzungsplan / Quartierplan vorgeschlagen werden, um die Reglements- und Gesetzeskonformität des Quartierplans *Ferienpark Relief* und vergleichbarer künftiger Projekte zu gewährleisten.

Die Stellungnahme der Gemeinde zu den Anträgen der Dienststellen zum Quartierplan selbst (Pläne und Reglement) ist in einem separaten Dokument enthalten.

2. Änderung des Bau- und Zonenreglements (GBR)

Folgende Artikel des GBR werden wie folgt geändert (vgl. 2.1):

Art. 56, Zuschlag zur Ausnützungsziffer

Abs. 2: Erhöhung des Ausnützungszuschlags bei Bauweise nach Sondernutzungsplan von 0.1 auf 0.2.

Art. 81 und 83, Wohnzone W3 und W3 speziell

Erlass von besonderen Bestimmungen für Überbauungen nach Sondernutzungsplan / Quartierplan, insbesondere hinsichtlich:

- Bauweise

- Gebäudehöhe
- Geschosszahl
- Gebäudelänge

Diese besonderen Bestimmungen gelten unter der Auflage, dass das Bauprojekt eine gute Gesamtlösung verkörpert und eine ausreichende Eingliederung in die bebaute und unbebaute Umgebung gewährleistet.

2.1 Geänderte Artikel des Bau- und Zonenreglements

Art. 56 Zuschlag zur Ausnützungsziffer [Ausnützungszuschlag]

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden.

Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von **0.1 0.2** gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, indem nachgewiesen wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt, kann ein zusätzlicher Bonus von 15% auf die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Ausnützungsziffer, jedoch maximal 0.15 gewährt werden.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 81 Wohnzone W3 [besondere Bestimmungen, SNP_QP]

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, Hotels, Läden und nicht oder weniger störende Gewerbebetrieben. Landwirtschaftliche Betriebe, ausgenommen die bestehenden, sind in dieser Zone untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt
mit QP: geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern eine ausreichende Eingliederung in die bebaute und unbebaute Umgebung gewährleistet ist

Gebäudehöhe: max.: 13.50 m
min.: 9.50 m
mit QP: max.: 15.50 m

Geschosszahl: max. 3 Geschosse
mit QP: max.: 4 Vollgeschosse

Gebäudelänge: max.: 15.00 m
mit QP: max.: 25.00 m, offene Bauweise

Gebäudebreite: max.: 12.00 m

Grundfläche: max.: 180 m²
min.: 96 m²

Grenzabstände: A : 2/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 6.00 m
a : 1/3 der Fassadenhöhe, aber mind. 3.00 m

Ausnützungsziffer: AZ: 0.8

Baumaterialien: Der Holzaufbau bzw. die Holzverkleidung muss mindestens 50 % der sichtbaren Fassadenfläche ausmachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Untergeordnete Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie rechtliche Bauten können die Minimalmasse **für die Gebäudehöhe und die Gebäuden Grundfläche** unterschreiten. Von **diesen** Minimalmassen kann ausnahmsweise abgewichen werden, und zwar:

- bei Überbauungen nach Sondernutzungsplan (Quartierplan) im Sinne von Art. 99, Gesamtüberbauungen.
- bei natürlichen topographischen Bedingungen (Geländeform), die eine Überbaubarkeit von Parzellen verunmöglichen würden.
- bei gestaffelter Bauweise, die ab einer Hangneigung von > 40% ausnahmsweise zugelassen ist.
- Im Kontakt- und Übergangsbereich von unterschiedlichen Wohnzonen wie z. B. W3 zu W4 und W3 zu W2.

In der Wohnzone W3 (Erschliessungsstand b, auf Plan markiert) muss der Bauherr einen hinreichenden und dauernd gesicherten Zugang vom öffentlichen Wegnetz bis zu dem zu überbauenden Teil des Grundstücks nachweisen.

Art. 83 Wohnzone W3 speziell [besondere Bestimmungen, SNP_QP]

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, Hotels, Läden sowie mit nicht oder wenig störenden Gewerbebetrieben in der Nähe des Dorfkerns. Landwirtschaftliche Betriebe, ausgenommen die bestehenden, sind in dieser Zone untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt
mit QP: geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern eine ausreichende Eingliederung in die bebaute und unbebaute Umgebung gewährleistet ist

Gebäudehöhe: max.: 13.50 m
min.: 9.50 m
mit QP: max.: 15.50 m

Geschosszahl: max.: 3 Geschosse
mit QP: max.: 4 Vollgeschosse

Gebäudelänge: max.: 14.00 m
mit QP: max.: 25.00 m, offene Bauweise

Gebäudebreite: max.: 12.00 m

Grundfläche: max.: 168 m²
min.: 88 m²

Grenzabstände: A: 2/3 der Fassadenhöhe mindestens 5.00 m
a: 1/3 der Fassadenhöhe mindestens 3.00 m

Ausnützungsziffer: AZ: 0.9

Baumaterialien: Der Holzaufbau bzw. die Holzverkleidung muss mindestens 50% der sichtbaren Fassadenfläche ausmachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Untergeordnete Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie rechtliche Bauten können die Minimalmasse **für die Gebäudehöhe und die Gebäudedgrundfläche** unterschreiten. Von **diesen** Minimalmassen kann ausnahmsweise abgewichen werden, und zwar:

- bei Überbauungen nach Sondernutzungsplan (Quartierplan) im Sinne von Art. 99, Gesamtüberbauungen.
- bei natürlichen topographischen Bedingungen (Geländeform), die eine Überbaubarkeit von Parzellen verunmöglichen würden.
- bei gestaffelter Bauweise, die ab einer Hangneigung von > 40% ausnahmsweise zugelassen ist.
- Im Kontakt- und Übergangsbereich von unterschiedlichen Wohnzonen wie z. B. W3 speziell zu W4 und W3 zu W2.

3. Schlussfolgerung, Antrag an die Urversammlung

Die Gemeinde Bellwald möchte mit der vorliegenden Anpassung der ausgewählten Artikel des Bau- und Zonenreglements besondere Bestimmungen für Sondernutzungspläne erlassen, um bei Gesamtüberbauungen auch gewisse Abweichungen von der Regelbauweise zulassen zu können. Diese Bestimmungen sind an die Auflage gebunden, dass das Bauprojekt eine gute Gesamtlösung darstellt und eine ausreichende Eingliederung in die bebaute und unbebaute Umgebung gewährleistet.

Der Gemeinderat hat die Reglementsänderung an seiner Sitzung vom 16. Februar 2016 genehmigt und stellt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Antrag, der Änderung zuzustimmen.

4. Formelle Auflage und Urversammlungsentscheid

Die Reglementänderung wurde im Amtsblatt Nr. 8 von Freitag, 26. Februar 2016 publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprüche ein.

Die Urversammlung der Einwohnergemeinde Bellwald hat die Artikeländerungen am 14. April 2016 genehmigt.

5. Formelle Auflage Urversammlungsentscheid

Der Entscheid der Urversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 16 von Freitag, den 22. April publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

6. Kantonale Vernehmlassung / Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Gemeinde zu den im Folgenden wieder gegebenen Anträgen der konsultierten Dienststellen ist *in Kursivschrift hervorgehoben*.

ERGEBNISSE DER KANTONALEN VERNEHMLASSUNG

Nach einer Überprüfung der uns übermittelten Unterlagen und der Konsultation des Verwaltungs- und Rechtsdienstes des VRDVBU, der die Prüfung der unterbreiteten Änderungen der Artikel 56, 82 und 84 des Bau- und Zonenreglements auf die Übereinstimmung mit eidgenössischem, kantonalem und kommunalen Raumplanungs- und Baurecht vorgenommen hat, gilt es zu dem Gesuch der Gemeinde Bellwald folgendes festzuhalten:

Der VRDVBU weist in seiner Vormeinung darauf hin, dass sich das kantonale Baugesetz sowie die Bauverordnung in einer Gesamtrevision befinden. Die Gemeinde wird damit allenfalls gezwungen sein, bei Inkrafttreten des neuen Gesetzes das BZR komplett zu überarbeiten.

In Bezug auf das vorliegende Gesuch verlangt er folgende Änderung vorzunehmen:

Regl_Artikel	Massnahme	Begründung
56	Keine Bemerkungen ⇒ <i>Keine Bemerkungen</i>	
82, 84	Streichen erstes Lemma „- bei Überbauungen nach Sondernut-	Die kantonal geregelten Minimalgrenz- und Gebäudeabstände

	<p>zungsplan (Quartierplan) im Sinne von Art. 100, Gesamtüberbauungen."</p> <p>⇒ Wird präzisiert</p>	<p>sind zwingend. Von ihnen kann nicht abgewichen werden. Die zu streichende Bestimmung ist unter dem aktuell geltenden kantonalen Recht nicht genehmigungsfähig. Eine Genehmigungsfähigkeit könnte sich dann ergeben, wenn das neue BauG und die neue BauV durch den Grossrat angenommen werden und dann der Gemeinde die Regelungskompetenz für die Grenz- und Gebäudeabstände überlassen wird</p>
--	--	--

⇒ Die gerügte Bestimmung bezieht sich nicht auf die Grenz- und Gebäudeabstände, sondern auf die Gebäudehöhe und die Gebäudegrundfläche (GGF, nach SIA-Norm 416), für die in den Zonenvorschriften nicht nur Maximal-, sondern auch Minimalmasse festgelegt sind. Der Widerspruch zum kantonalen BauG und zur BauV ist von daher nicht ersichtlich, da es in der kantonalen Gesetzgebung dazu keine Vorschriften gibt.

Die Formulierung wird dahingehend präzisiert, dass der Bezug zum einschlägigen Nutzungsmass eindeutig ist: „.....sowie altrechtliche Bauten können die Minimalmasse für die Gebäudehöhe und die Gebäudegrundfläche unterschreiten. Von diesen Minimalmassen kann ausnahmsweise abgewichen werden, und zwar:

- (.....)"

Raumplanerische Beurteilung:

Nach unserer Beurteilung und in Berücksichtigung der Stellungnahme des VRDVBU kann zu dem Gesuch der Gemeinde Bellwald, um Homologation der Anpassungen der Artikel 56, 82 und 84 des Bau- und Zonenreglements, unter der Voraussetzung, dass die im Rahmen der internen Vernehmlassung vom Verwaltungs- und Rechtsdienstes des DVBU angebrachten Bemerkungen und Ergänzungsanträgen berücksichtigt und vorgenommen werden, eine positive Vormeinung abgegeben werden.

Wir möchten es jedoch nicht unterlassen, nochmals auf die stark veränderten politischen und juristischen Rahmenbedingungen hinzuweisen; einerseits auf das Inkrafttreten der RPG-Revision per 1. Mai 2014 und anderseits auf das Zweitwohnungsgesetz, welches seit dem 1. Januar 2016 in Kraft ist.

⇒ Die beantragten Änderungen sind in der überarbeiteten Vorlage berücksichtigt

Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom
– 1. Feb. 2017

Gemeindeverwaltung Bellwald

Siegelgebühr: Fr.

Der Präsident:

Die Schreiberin:

