

486-QP GEMEINDE EMBD

Umzonung „Hasol“ in Embd
von einer Landwirtschaftzone 2. Priorität in eine
Wohnzone W2

Homologation der Umzonung „Hasol“ vom
31. Januar 2011

laut:


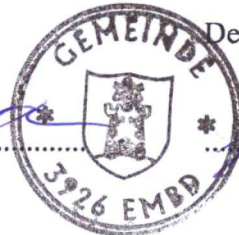

Gemeinderatsbeschluss vom: 4. September 2012

Urversammlungsbeschluss vom: 17. Mai 2013

Datum: Embd, 19. Juni 2013

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Staatsrate genehmigt
Genehmigt durch den Staatsrat am 27. Nov. 2013
In der Sitzung vom

Siegelgebühr: Fr. 1.50. -

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

Sept. 2012 / Mai 2013

ABW Architektur + Raumplanung AG
Bloetzer Werner, dipl. Arch., Raumplaner NDS-ETH
Postfach 48, 3930 Visp

Kurzbericht zum Umzonungsgesuch „Hasol“

1. Lage der Liegenschaft (Plan Nr. 1 Mst. 1:500)

Das Gesuch um eine Umzonung der Parzelle Nr.1025, angrenzend an den Weiler „Hasol“, betrifft eine Liegenschaft mit ca. 1615 m². Diese Liegenschaft liegt nord-westlich des Dorfes von Embd und ist seit dem Homologationsentscheid des Staatsrates vom 1. Dezember 1999 einer Landwirtschaftszone 2. Priorität zugeordnet. Diese Parzelle 1025 soll nun nach bald 30 Jahren seit der Inkraftsetzung der ersten Homologation vom 15.2.1982 und nach ca. 12 Jahren seit der Homologation der revidierten Ortsplanung vom 1.12.1999 (vgl. Planausschnitt Nr. 1) als Partialrevision den kantonalen Instanzen zur Homologation eingereicht werden.

2. Stand der Revision zur Nutzungsplanung

Der Zonennutzungsplan und die Bau- und Zonenordnung von Embd wurde inzwischen auf den letzten Stand der Grundbuchpläne und gesetzlichen Bestimmungen gebracht und mit Ausnahme der Baugebiete von Kalpetran definitiv bereinigt. Im Gebiet „Schalp“ wurde gleichzeitig mit der Nutzungsplanung ein Sondernutzungsplan homologiert, in welchem eine detaillierte Bebauungsordnung für diese Voralpe festgelegt wurde.

3. Grund der Umzonung

Das vorliegende Umzonungsgesuch auf Parzelle Nr. 1025 im „Hasol“ wurde von einer Familie gestellt, welche Eigentümerin verschiedener landwirtschaftlich genutzter Parzellen ist und diese auch eigenständig bewirtschaftet. Zwei Söhne dieser Familie beabsichtigen möglichst bald direkt nördlich angrenzend an die Bauzone von „Hasol“ zwei Einfamilienhäuser oder ein Zwillingshaus zu erstellen. Die Gemeindeverwaltung ist sehr interessiert, dass die junge Generation möglichst im Dorfe bleibt und aus Kostengründen auf entsprechend geeignetem Boden auch ihre Häuser erstellen kann.

4. Perimeter der Umzonung

Der Perimeter der beantragten Umzonung fügt sich ohne Konflikte in das Dorfbild von Embd-„Hasol“ ein. Er liegt nördlich anschliessend an den schützenswerten Weiler „Hasol“, welcher den oberen Dorfrand des Baugebietes von Embd abschliesst. Die Sicht auf den südlich angrenzende Weiler „Hasol“ soll laut der beantragten Umzonung durch die Freifläche (Parzelle 1062) verbindlich festgelegt und geschützt werden, wie dies auf dem beiliegenden Planausschnitt (Nr. 2 Mst. 1:500) dargestellt ist.

Der für die Umzonung festgelegte Perimeter (siehe Planausschnitt Nr. 2) soll unter Berücksichtigung der Grenzabstände auch für die Überbauung von zwei Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen, sofern die im folgenden Abschnitt festgelegten Bestimmungen der Zonenordnung eingehalten bleiben.

5. Zonenordnung

Die homologierte Zonenvorschrift **Art. 70 „Wohn- und Ferienhauszone W2“** bleibt unverändert und ist wie folgt definiert:

Art. 70

Wohn- und Ferienhauszone W2

Zweck der Zone

Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen

Bauweise: *offen*

Geschosszahl: *max. 2 Vollgeschosse*

Gebäudehöhe: *max. 10.00 m O.K. Fusspfette*

Gebäudelänge: *in der Regel bis 20 m; Ausnahmen siehe Art. 34*

Grenzabstand: *kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand; 60% der Gebäudehöhe*

Ausnutzung: *az = 0.6*

Lärmempfindlichkeit: *in der Regel Stufe II.*

Baumaterial: *das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens 1/2 in Holz erstellt oder verkleidet werden. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.*

Die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer von 0.6 ist in jedem Falle einzuhalten. Die „in der Regel“ bis 20m festgelegte Gebäudelänge kann laut Artikel 34 mit der entsprechenden Versetzung der Fassade um dieses Mass der Versetzung verlängert werden.

6. Erschliessung

Die Parzelle Nr. 1025 in „Hasol“ liegt an der oberen Dorfstrasse und ist für Personenwagen und Kleintransporter laut den für das ganze Dorf Embd bestehenden Einschränkungen über das Strassennetz des Dorfes erreichbar. Gewisse Schwierigkeiten bestehen für die Bauzufahrt von Lastwagen, welche jedoch mit entsprechenden Massnahmen zu bewältigen sind.

Die Anschlussmöglichkeiten an das Kanalisations- und Trinkwassernetz der Gemeinde sind in kurzer Distanz gegeben.

7. Beschluss des Gemeinderates und Antrag zur Homologation

An seiner Sitzung vom 4. September 2012 hat der Gemeinderat von Embd den Beschluss gefasst, die nun vorliegende Umzonung auf Parzelle 1025 einstimmig zu genehmigen.

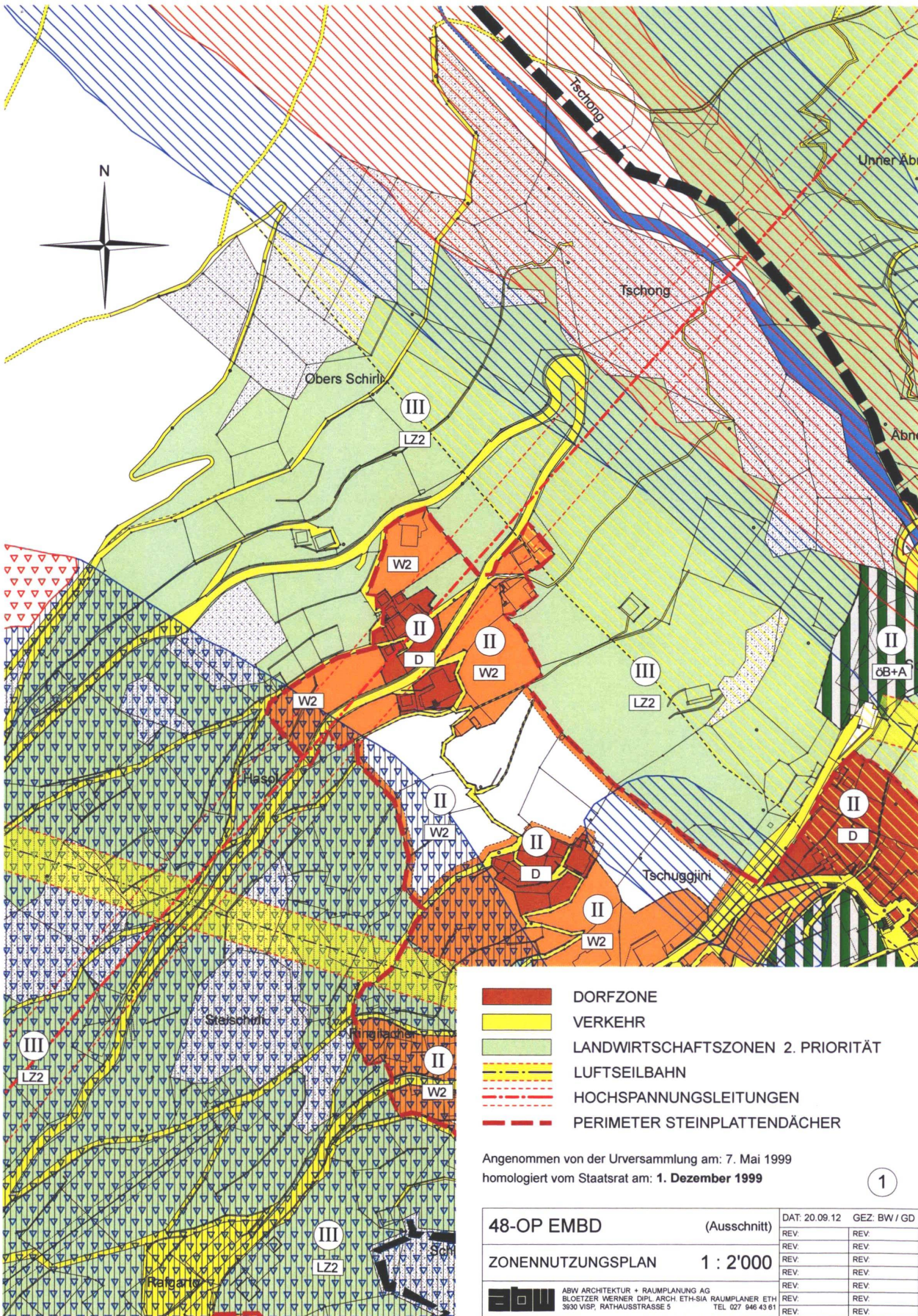
Ebenfalls wurde die Umzonung auf Parzelle 1025 im Gebiet „Hasol“ der Urversammlung vom 17. Mai 2013 vorgelegt und angenommen.

Der Gemeinderat von Embd bittet die zuständigen kantonalen Stellen, die vorliegende Umzonung im Raume Embd-„Hasol“ laut beiliegendem Plan Nr. 2 zu prüfen, um anschliessend die Umzonung „Hasol“ vom Staatrat homologieren zu lassen.

Er dankt den kantonalen Instanzen für die gute Zusammenarbeit.

ABW Architektur + Raumplanung AG

Bloetzer Werner



- DORFZONE
- VERKEHR
- LANDWIRTSCHAFTSZONEN 2. PRIORITÄT
- LUFTSEILBAHN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN
- PERIMETER STEINPLATTENDÄCHER

Angenommen von der Urversammlung am: 7. Mai 1999
 homologiert vom Staatsrat am: **1. Dezember 1999**

1

48-OP EMBD		(Ausschnitt)	DAT: 20.09.12	GEZ: BW / GD
ZONENNUTZUNGSPLAN		1 : 2'000	REV:	REV:
			REV:	REV:
			REV:	REV:
			REV:	REV:
			REV:	REV:
			REV:	REV:
 ABW ARCHITEKTUR + RAUMPLANUNG AG BLOETZER WERNER DIPL. ARCH. ETH-SIA RAUMPLANER ETH 3930 VISP, RATHAUSSTRASSE 5 TEL 027 946 43 61				

Berechnung Ausnutzungsziffer (W2 az 0.6)

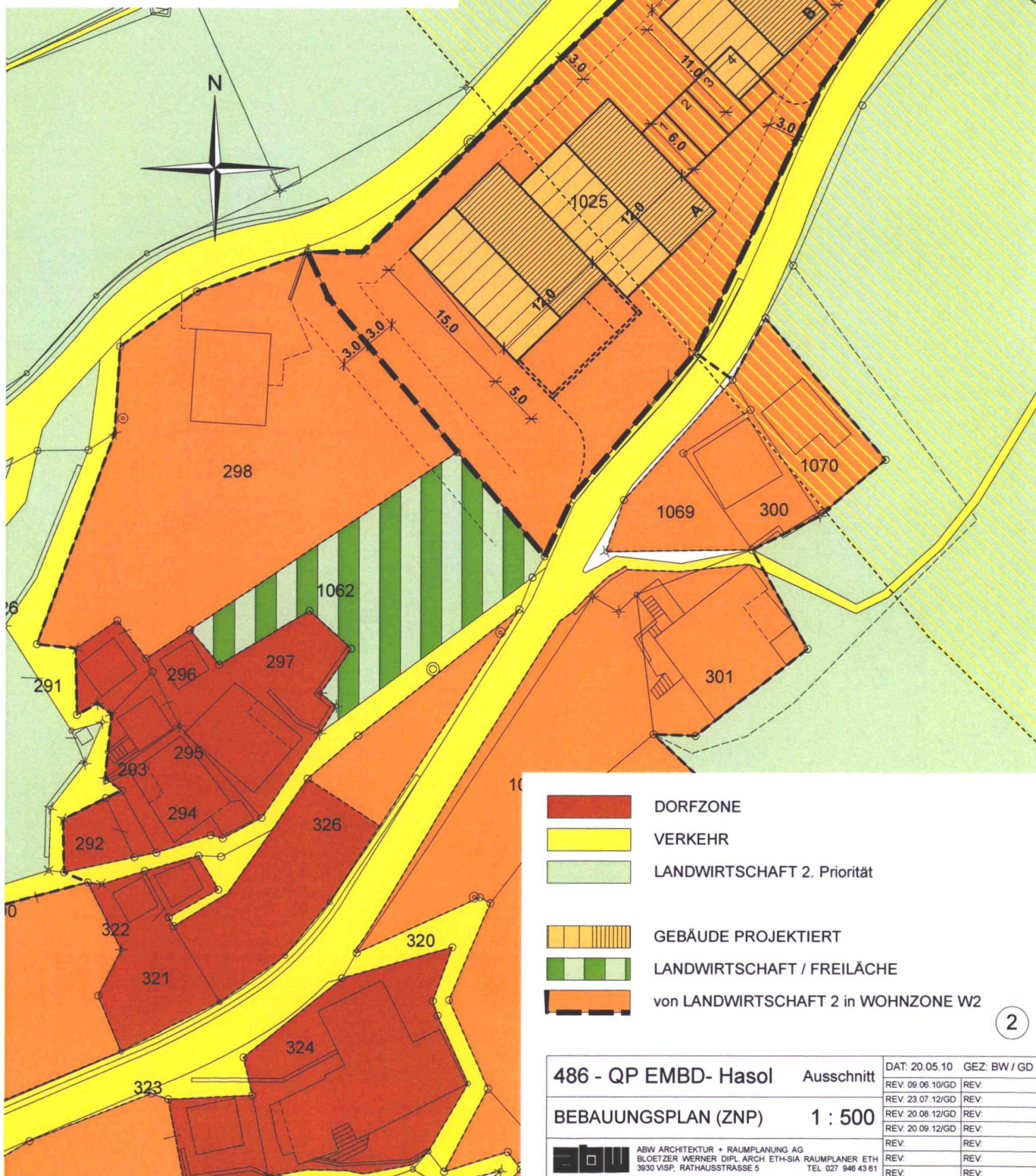
$$\frac{\text{Bruttogeschossfläche (BGF): } 976 \text{ m}^2}{\text{Landfläche (LF): } 1615 \text{ m}^2} = 0.60$$

BGF:

Gebäude A: $360\text{m}^2 \times 2 = 720\text{m}^2$

Gebäude B: $128\text{m}^2 \times 2 = 256\text{m}^2$

976m²



- DORFZONE
- VERKEHR
- LANDWIRTSCHAFT 2. Priorität
- GEBÄUDE PROJEKTiert
- LANDWIRTSCHAFT / FREILÄCHE
- von LANDWIRTSCHAFT 2 in WOHNZONE W2

2

486 - QP EMBD- Hasol Ausschnitt
BEBAUUNGSPLAN (ZNP) 1 : 500

DAT: 20.05.10	GEZ: BW / GD
REV: 09.06.10/GD	REV:
REV: 23.07.12/GD	REV:
REV: 20.08.12/GD	REV:
REV: 20.09.12/GD	REV:
REV:	REV:
REV:	REV:
REV:	REV:

ABW ARCHITEKTUR + RAUMPLANUNG AG
BLOETZER WERNER DIPL. ARCH. ETH-SIA RAUMPLANER ETH
3930 VISP, RATHAUSSTRASSE 5 TEL 027 946 43 61

ANHANG I

. Auszug aus dem Protokoll des Staatsrates	30.01.13
. Protokollauszug aus dem Protokoll der Urversammlung vom 17. Mai 2013	07.06.13



Auszug aus dem Protokoll der Sitzungen des Staatsrates

Eingesehen das Gesuch der **Einwohnergemeinde Embd** vom 31. Januar 2011 um Vorprüfung der Teilumzonung der Parzelle Nr. 1025 im Gebiet "Hasol" von der Landwirtschaftszone 2. Priorität in die Wohn- und Ferienhauszone W2;

Eingesehen das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV);

Eingesehen die Art. 75 und 78 der Kantonsverfassung vom 8. März 1907 (KV);

Eingesehen das Gesetz zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG);

Eingesehen den Entscheid des Grossen Rates über die Raumplanungsziele vom 2. Oktober 1992;

Eingesehen den kantonalen Richtplan;

Eingesehen das Baugesetz vom 8. Februar 1996 (BauG);

Eingesehen die Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV);

Eingesehen das Gemeindegesetz vom 5. Februar 2004 (GemG);

Eingesehen die eidgenössische und die kantonale Gesetzgebung über den Umweltschutz;

Eingesehen den Vorprüfungsbericht der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) vom 4. August 2011, mit welchem diese zur geplanten Teilumzonung eine negative Vormeinung abgab;

Eingesehen die mit Schreiben vom 10. Oktober 2012 hinterlegten Unterlagen des Umzonungsprojekts, welche den Vorgaben der DRE angepasst wurden;

Eingesehen den abschliessenden Vorprüfungsbericht der DRE vom 10. Januar 2013, mit welchem sie unter folgenden Auflagen eine positive Vormeinung abgeben:

- In der neuen Bauzone darf nur nach Erstellung des Schutzdammes gebaut werden.
- Nach Fertigstellung des Dammes ist ein Konformitätsbericht vom Geologen erstellen zu lassen, in dem die Schutzwürdigkeit des Dammes bestätigt wird.
- Die bergseitige Wand der Häuser ist in Stahlbeton zu erstellen und es sind nur kleine Öffnungen gestattet.
- Die Baugesuche müssen dem Kantonsgeologen zur Prüfung unterbreitet werden.

Eingesehen das Schreiben der Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten vom 16. Januar 2013, mit welchem der Gemeinde dieser Vorprüfungsbericht zur Kenntnis gebracht und der Schriftenwechsel abgeschlossen wurde;

Eingesehen die übrigen Akten;

Erwägend, dass der Vorprüfungsbericht der DRE vom 10. Januar 2013 mit seinen Auflagen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Prüfungsberichts i.S.v. Art. 34 Abs. 1 kRPG bildet;

Erwägend, dass die von der Einwohnergemeinde Embd mit Schreiben vom 10. Oktober 2012 hinterlegten bereinigten Unterlagen die Anforderungen von Art. 47 RPV erfüllen;

Aus diesen Gründen;

Auf Antrag des Departements für Finanzen, Institutionen und Gesundheit,

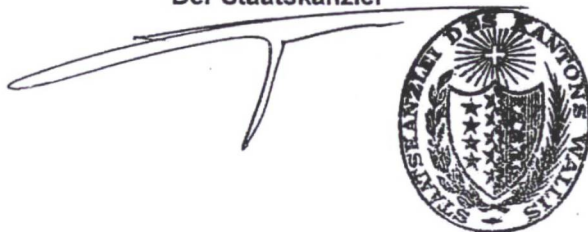
**entscheidet
der Staatsrat**

als Vorprüfungsbehörde i.S.v. Art. 33 Abs. 4 kRPG

Der Vorentwurf der Teilumzonung der Parzelle Nr. 1025 im Gebiet "Hasol" wird im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens in der Fassung gemäss Schreiben vom 10. Oktober 2012 genehmigt.

Sitzung vom **30. Jan. 2013**

Für getreue Abschrift,
Der Staatskanzler



Entscheidgebühr Fr. 150.--
Gesundheitstempel Fr. 7.--

Verteiler 6 Ausz. DFIG
1 Ausz. FI



GEMEINDE EMBD

Protokollauszug aus dem Protokoll der Ur- und Burgerversammlung vom 17. Mai 2013

Traktandum 6 Umzonung Parzelle Nr. 1025, Hasol

6.1 Orientierung

Der Vorsitzende informiert über die Umzonung der Parzelle Nr. 1025 im Hasol. Eigentümer dieser Parzelle ist David Fux. Damit diese Umzonung realisiert werden kann, musste nach einer geologischen Beurteilung, vorgängig ein Steinschlagschutzdamm erstellt werden. Mit dem Bau des Dammes wurde bereits begonnen und dieser wird demnächst fertig erstellt sein. Der Ortsplaner Werner Bloetzer erstellte einen Bebauungsplan und die Parzelle wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 umgezont. Wird an der heutigen Versammlung der Umzonung zugestimmt, kann diese an den Staatsrat zur Homologation eingereicht werden. Danach könnte der Eigentümer die Parzelle im Jahr 2014 bebauen. Der ganze Gemeinderat steht natürlich hinter diesem Projekt.

6.2. Wortmeldungen

Rolf Schaller, Kalpetran

Rolf Schaller möchte wissen, was passiere, wenn der Eigentümer nicht bauen würde.

Antwort

Der Vorsitzende ist der Meinung, dass der Eigentümer mit großer Sicherheit ein Haus bauen werde. Nach der Abstimmung über das Raumplanungsgesetz wollte David Fux zudem wissen, ob das Abstimmungsergebnis jetzt einen Einfluss auf sein Vorhaben habe. Nach Abklärung mit dem Kanton steht aber diesem Projekt nichts im Wege.

6.3. Abstimmung

Die Urversammlung der Gemeinde EMBD stimmt der Umzonung der Parzelle Nr. 1025 im Hasol in die Wohnzone W2 mit folgendem Resultat zu:

Genehmigung:	Ja	43
	Nein	0
	Enthaltungen	0

Für wahrheitsgetreuen Protokollauszug zeichnet:

Der Gemeindepräsident:

A. Bumann

Embd, 07. Juni 2013/KB/11

