

Gemeinde Bürchen

Kanton Wallis

Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement

Perimeter Baurechtsverlegung / Zone für Skipiste /Gewerbezone / Verkehrszone

Gemeinde Bürchen

(Erläuternder Bericht – Auflagen Homologationsentscheid)

Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement 2009, Gemeinde Bürchen

- **Perimeter Baurechtsverlegung F 2B (Erweiterung)**
- **Zone Skipiste (Anpassung)**
- **Gewerbezone (Aufhebung und Neueinzonung)**
- **Verkehrszone (Anpassung)**

1. Einleitung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Bürchen wurde vom Staatsrat am 16. Oktober 2005 homologiert.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Bürchen beantragt die Gemeinde verschiedene Anpassungen des homologierten Zonennutzungs- und Nutzungsplans sowie eine geringfügige Änderung des Bau- und Zonenreglements (Art. 78, Gewerbezone).

2. Abänderungen gegenüber bestehendem Zonennutzungsplan Bürchen

Im Einzelnen beinhaltet die Teilrevision folgende Anpassungen:

- Perimeter Baurechtsverlegung F 2B (Erweiterung)
- Zone Skipiste (Anpassung an tatsächliche Nutzung)
- Gewerbezone (Aufhebung und Neueinzonung, Änderung Art. 78, Gewerbezone)
- Verkehrszone (Anpassung an tatsächliche Nutzung)

Im Folgenden werden die geplanten Änderungen kurz erläutert und begründet:

2.1 Perimeter Baurechtsverlegung F 2B

Gestützt auf Art. 76 Bau- und Zonenreglement, Zone für touristische Anlagen *Bodmen* tA (SNP) beantragt die Gemeinde eine Anpassung des Perimeters verlegte Baurechte F 2B, gemäss Planbeilage. Der Grund für diesen Abänderungsantrag liegt darin, dass - aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse -, die geplante Baurechtsverlegung im Rahmen des aktuell festgelegten Perimeters für verlegte Baurechte F 2B nicht weitergeführt und realisiert werden kann. Bisher konnten über die Baurechtsverlegung knapp 64% der Zonenfläche in Gemeindeeigentum überführt werden; mit der beantragten Erweiterung des Perimeters verlegter Baurechte um die Parzellen 996, 3322 und 1186 könnten weitere 3'538m² mittels Baurechtsverlegung erworben werden, womit sich knapp 78% der Zonenfläche im Eigentum der öffentlichen Hand befinden würde. Dazu ist eine Erweiterung des Perimeters verlegter Baurechte um 4'829 m² (Parzellen 996/3322) und 2'157m² (Parzelle 1186) erforderlich. Diese Erweiterung betrifft Parzellen an der Grenze der Ferienhauszone F2, re-

spektive des Baurecht-Perimeters F 2B und beansprucht Landwirtschaftszone 1. Priorität. Für die Gemeinde Bürchen ist die Baurechtsverlegung und damit die zonenkonforme Überbaubarkeit der Zone für touristische Anlagen von grossem öffentlichem und touristischem Interesse. Pläne und Interessenten für eine angemessene Überbauung und Nutzung sind vorhanden; Voraussetzung für eine Weiterführung und Realisierung der Planung ist jedoch, dass die Baurechtsverlegung in dem erweiterten Perimeter durchgeführt werden kann. Die Gemeinde Bürchen stellt deshalb Antrag auf *Erweiterung des Perimeters verlegter Baurechte F 2B, gemäss Planbeilage*.

2.2 Zone für Skipisten

Im rechtsgültigen Zonennutzungs- und Nutzungsplan Bürchen ist die Skipiste im Gebiet „Blattlift“ nicht korrekt eingezeichnet; die auf Plan festgelegten Zonengrenzen entsprechen nicht dem tatsächlichen Pistenverlauf und der Flächennutzung. Von daher wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eine Anpassung der Pistenführung an den tatsächlichen Verlauf und die Flächennutzung angestrebt.

Die Gemeinde Bürchen stellt deshalb folgenden Antrag: *Der Korridor der Zone für Skipiste beim „Blattlift“ ist dem tatsächlichen Verlauf im Gelände anzupassen.*

2.3 Aufhebung und Neueinzonung Zone Gewerbe und landw. Bauten SNP

Die homologierte Gewerbezone in der „Stuckjiweida“ ist bezüglich Topografie, Strassenerschliessung, Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) sowie Verfügbarkeit des Bodens nur sehr bedingt für den Zonenzweck geeignet. Mit der Erweiterung der Deponiezone beim Sportplatz, Zone für Sport und Erholung, bietet sich der Gemeinde eine bessere Alternative zur jetzigen Gewerbezone, indem das Areal am Rande des Sportfeldes und auf dem bereits abgeschlossenen Deponiekörper in eine entsprechende Zone überführt wird. (Die Erweiterung der Deponiezone ist Gegenstand einer eigenen, bereits eingereichten Teilrevision). Strassenerschliessung und Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung sind hier gewährleistet, ebenso die Verfügbarkeit des Bodens, da sich das Grundstück in Gemeindeeigentum befindet. Mit der Verschiebung der Gewerbezone an diesen Standort ergeben sich ausserdem Synergien für die Bewirtschaftung der Inertstoffdeponie (Materialrecycling, Trennung und Aufbereitung verwertbarer Materialien durch in der Gewerbezone angesiedelte Baubetriebe). Mit der Neueinzonung wird die bisherige Gewerbezone aufgehoben und in Landwirtschaftszone 1 zurückgezont. In der neuen Zone sind nur gewerbliche Bauten zugelassen; auf die Pflicht zur Sondernutzungsplanung wird verzichtet. Die Gemeinde Bürchen stellt diesbezüglich folgenden Antrag:

- *Aufhebung der Gewerbezone „Stuckjiweida“ und Rückzonung des Areals in Landwirtschaftszone 1; Neueinzonung des Gebietes bei Sportplatz und Deponie in eine Gewerbezone.*

2.4 Verkehrszone

Im Gebiet Bodmen, im Kreuzungsbereich der Ronalpstrasse und der Zentriegenstrasse ist auf Plan eine Enklave von 200m² irrtümlich als Landwirtschaftszone bezeichnet, die eigentlich als Verkehrsfläche genutzt wird und für die landwirtschaftliche

Nutzung nicht geeignet ist. Die Gemeinde Bürchen beantragt diesbezüglich folgende Anpassung:

Die betroffene Enklave ist – ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend – von Landwirtschaftszone in Verkehrszone zu überführen.

3. Bau- und Zonenreglement

Die vorliegende Teilrevision bedingt lediglich eine geringfügige Änderung von Art. 78, Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Bauten des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Bürchen (Änderungen blau markiert).

Art. 78

Zone für Gewerbe **G** und **Gewerbe** + landw. Bauten **G+lwB**, SNP

Zweck der Zone:

Die Zone ist für gewerbliche Bauten und störende Betriebe bestimmt, die in der Wohnzone ausgeschlossen sind. Betriebszugehörige Wohnungen dürfen errichtet werden, reine Wohnbauten sind untersagt.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 6.50 m O.K. Fusspfette max. 9.00 m O.K. Firstpfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 25.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	- kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. aber 3.00 m - grosser Grenzabstand: mind. 5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe III
Baumaterial:	Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton

Besondere Bestimmungen:

In der Zonen für Gewerbe und landwirtschaftliche Bauten "Gärweru" sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes laut Art. 30 GBR sowohl Gewerbe- wie Stallbauten zulässig.

4. Schlussfolgerung

Die beantragte Teilrevision beinhaltet einerseits die Erweiterung des Perimeters verlegter Baurechte F 2B sowie eine Verlagerung der Gewerbezone, andererseits geringfügige Anpassungen der Skipistenführung und der Verkehrszone. In den beiden letztgenannten Fällen handelt es sich lediglich um Anpassungen an die tatsächlichen Verhältnisse und Nutzungen. Die Teilrevision entspricht insgesamt dem Bedarf und Interesse der Gemeinde Bürchen und ihrer künftigen Raumentwicklung und wurde vom Gemeinderat und der Urversammlung einstimmig genehmigt. Der Staatsrat des Kantons Wallis wird hiermit um Homologation der Zonenänderung ersucht.

So genehmigt vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19. April 2007

Der Präsident:	Der Schreiber:
	
Karl Werlen	Bruno Hostettler

So genehmigt von der Urversammlung vom 04. Dezember 2007

Der Präsident:	Der Schreiber:
	
Karl Werlen	Bruno Hostettler

5. Artikel Bau- und Zonenreglement

Art. 78, Zone für Gewerbe **G** und **Gewerbe** + landw. Bauten G+lwB, SNP

Zweck der Zone:

Die Zone ist für gewerbliche Bauten und störende Betriebe bestimmt, die in der Wohnzone ausgeschlossen sind. Betriebszugehörige Wohnungen dürfen errichtet werden, reine Wohnbauten sind untersagt.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 6.50 m O.K. Fusspfette max. 9.00 m O.K. Firstpfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 25.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	- kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. aber 3.00 m - grosser Grenzabstand: mind. 5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe III
Baumaterial:	Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton

Besondere Bestimmungen:

In der Zonen für Gewerbe und landwirtschaftliche Bauten "Gärweru" sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes laut Art. 30 GBR sowohl Gewerbe- wie Stallbauten zulässig.

So genehmigt vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19. April 2007

Der Präsident:

Der Schreiber:

Karl Werlen

Bruno Hostettler

So genehmigt von der Urversammlung vom 04. Dezember 2007

Der Präsident:

Der Schreiber:

Karl Werlen

Bruno Hostettler

6. Ergebnisse der kantonalen Vernehmlassung / Auflagen Homologationsentscheid vom 12. August 09

Die Gemeinde Bürchen hat die Ergebnisse der kantonalen Vernehmlassung und die Auflagen des Homologationsentscheides des Staatsrates vom 12. August 2009, wie nachfolgend dargestellt, in den Planunterlagen berücksichtigt.

Darstellungsweise: die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen sind in Normalschrift dargestellt; *die Stellungnahme der Gemeinde Bürchen ist in Kursivschrift hervorgehoben.*

1. Ergebnis der internen Vernehmlassung:

Im Rahmen der internen Vernehmlassung zur Beurteilung der vorliegenden Teilrevision haben die konsultierten Dienststellen folgende Stellungnahmen abgegeben:

3.1 Dienststelle für Landwirtschaft (DLU)

Positive Vormeinung ohne speziellen Bemerkungen

- *Keine Bemerkungen*

3.2 Dienststelle für Umweltschutz (DUS)

Positive Vormeinung unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Bedingungen:

- Nach der Homologation der neuen Deponiezone "Oberhaus Nordwest" muss eine Baubewilligung sowie Errichtungs- und Betriebsbewilligung gemäss Art. 21 TVA beantragt werden.
 - *Die erforderliche Errichtungs- und Betriebsbewilligung wird nach Homologation der Deponiezone beantragt*
- Im Zonennutzungsplan ist die alte, nicht mehr genutzte Deponiefläche zu streichen.
 - *Die nicht mehr genutzte Deponiefläche wird gestrichen*
- Die Planung einer regionalen Deponie mit der Gemeinde Unterbäch ist dringend weiterzuführen (Abbau- und Deponiezone „Capetsch“).
 - *Die regionale Deponieplanung mit der Gemeinde Unterbäch wird weitergeführt.*

3.3 Dienststelle für Wald und Landschaft (DWL)

3.3.1 Wald:

Positive Vormeinung mit folgenden Bemerkungen:

Für die Erweiterung der Deponiezone beim Sportplatz ist eine Rodung notwendig, gemäss dem erläuternden Bericht (Punkt 2.3) wurde für diese bereits eine separate Teilrevision eingeleitet.

➤ *Keine Bemerkungen*

3.3.2 Natur und Landschaft:

Positive Vormeinung mit der Feststellung, dass durch die Teilrevision keine schützenswerten Biotope betroffen sind.

➤ *Keine Bemerkungen*

3.3.3 Naturgefahren:

Positive Vormeinung ohne Bedingungen.

➤ *Keine Bemerkungen*

3.3.4 Wanderwege:

Positive Vormeinung ohne Auflagen.

➤ *Keine Bemerkungen*

3.4 Dienststelle für Strassen- und Flussbau (DSFB)

3.4.1 Kantonsstrassen und Flussbau:

Diese Sektionen haben nach mehrmaliger Aufforderung und nach Verlängerung der Abgabefrist bis heute keine Stellungnahme abgegeben, so dass anzunehmen ist, dass sie weder Bemerkungen noch Ergänzungsanträge zu der Homologation der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Bürchen anzubringen haben.

➤ *Keine Bemerkungen*

3.4.2 Kantonsgeologe:

Positive Vormeinung mit folgenden Bemerkungen und Auflagen:

Eine Deponie stellt einen setzungsempfindlichen Baugrund dar. Durch eine geologische Expertise muss die Bebaubarkeit der ehemaligen Deponie abgeklärt werden; der beauftragte Geologe hat vor Beginn der Expertise mit dem Kantonsgeologen Kontakt aufzunehmen.

- *Die geologische Expertise ist inzwischen erarbeitet und dem vorliegenden Dossier beigelegt; sie ist dem Kantonsgeologen zur Stellungnahme unterbreitet worden.*

2. Raumplanerische Beurteilung:

Aus der Sicht der Raumplanung kann zu den von der Gemeinde Bürchen, vorgeschlagenen Nutzungsänderungen

- ***"Perimeter Baurechtsverlegung F 2B";***
- ***„Abänderung der Skipiste im Gebiet Blattlift an den tatsächlichen Verlauf;***
- ***„Zuweisung der Gewerbezone „Stuckji“ in die Landwirtschaftszone***
und
- ***„Anpassung der Verkehrszone im Bereich „Bodmen“ an die bestehende Nutzung“,***
eine positive Vormeinung abgegeben werden.

Der Ausscheidung der Gewerbezone am Rande des Sportplatzes und der Anpassung des Art. 78 kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass die von den konsultierten Dienststellen angebrachten Auflagen und Bedingungen, insbesondere der Dienststelle für Umweltschutz sowie des Kantonsgeologen erfüllt werden. Im Weiteren sind aus unserer Sicht im Zonennutzungsplan sowie im Art. 78 des Bau- und Zonenreglements folgende Abänderungen und Ergänzungen vorzunehmen (Änderungen und Ergänzungen fett und kursiv):

- *die Auflagen und Bedingungen der Dienststellen werden, wie dargelegt, berücksichtigt*

Zonennutzungsplan:

- In der Legende ist in Punkt „BAUZONEN“ / GEWERBEZONE G - ***SNP (2. Etappe)*** ***"Stucky"*** zu streichen. Zusätzlich ist die Angabe der Gewerbezone vollflächig auszumalen.

- *Die entsprechende Zusatzbezeichnung wird gestrichen und das Piktogramm der Legende angepasst*

Bau- und Zonenreglement

- Art 78 ist als Zone für Gewerbe ***G*** sowie ***Gewerbe + landw. Bauten G+lwB*** zu bezeichnen.

- *Die Bezeichnung der Gewerbezone wird ergänzt*

- In Abs. 1 ist „ ***Stallbauten sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplans „Gärweru“ zugelassen***“ zu streichen vor allem, weil diese Bestimmung in Abs. „Besondere Bestimmungen“ enthalten ist.

- *Die hervorgehobene Bestimmung wird gestrichen*

So genehmigt vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 20.10. 2009

Der Präsident:



Karl Werlen

Der Schreiber:



Bruno Hostettler

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 12. August 2009

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

