

Gemeinde Bürchen

Kanton Wallis

## **Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement**

Skiabfahrtszone / Baurechtsverlegung / Wohnzone W2

**Gemeinde Bürchen**

---

(Erläuternder Bericht)

Kantonale Vernehmlassung berücksichtigt

## Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement 2011 Gemeinde Bürchen

- **Skiabfahrtszone (Verschiebung Pistenverlauf)**
- **Perimeter Baurechtsverlegung (Rück- und Einzonung)**
- **Grenzbereinigung Bauzone / Wald / Anpassung Dorfzone Zenhäusern**
- **Übertragung der TWW-Objekte Nr. 7075 / 7076**

### 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 möchte die Gemeinde verschiedene Anpassungen des homologierten Zonennutzungsplans sowie eine geringfügige Änderung des Bau- und Zonenreglements beantragen (Art. 60, Baumaterialien, Art. 86, Skiabfahrtszone).

### 2. Abänderungen gegenüber bestehendem Zonennutzungsplan Bürchen

Im Einzelnen beinhaltet die Teilrevision folgende Anpassungen:

- Skiabfahrtszone S (Verschiebung des Pistenverlaufs Blatt)
- Perimeter Baurechtsverlegung (Rück- und Einzonung)
- Grenzbereinigung Bauzone / Wald / Dorfzone Zenhäusern
- TWW-Objekte Hochastler / Windegge
- Art. 60 und 86 Bau- und Zonenreglement.

Im Folgenden werden die geplanten Änderungen kurz erläutert und begründet:

#### 2.1 Skiabfahrtszone S

Im Gebiet Blatt ist eine neue Ski- und Snowboardcross-Piste mit Zielgelände geplant. Da diese Cross-Piste ein stärkeres Gefälle als die traditionelle Abfahrtsroute aufweisen muss, ist eine Verschiebung des Pistenabschnitts nach Süden erforderlich. In diesem Sektor würde die bisherige Zone aufgehoben und weiter südlich neu eingezont. Da die künftige Cross-Piste auch für normale Skifahrer gedacht ist, ist eine moderate Verbreiterung der Zone gegenüber dem Ist-Zustand erforderlich. Sowohl die Rück- als auch die Einzonung der Skiabfahrtszone beansprucht Landschwirtschaftszone 1; die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Massnahme nicht beeinträchtigt. In einer zweiten Projekt- und Bauphase ist für die Piste Blatt die Installation einer technischen Beschneiung geplant. Weil die Gemeinde bisher über keine Rechtsgrundlage für eine solche Installation verfügt, soll der einschlägige Artikel im Bau- und Zonenreglement um eine entsprechende Bestimmung ergänzt werden.

Die Gemeinde Bürchen stellt deshalb folgenden Antrag: *Verschiebung der Skiabfahrtszone Blatt gemäss Planbeilage, indem der jetzige Pistenverlauf ausgezont und*

weiter südlich neu eingezont wird. Ergänzung des Artikels *Skiabfahrtszone im GBR* um eine Bestimmung zur technischen Beschneiung.

## 2.2 Perimeter Baurechtsverlegung F 2B

Gestützt auf Art. 76 Bau- und Zonenreglement, Zone für touristische Anlagen *Bodmen tA* (SNP) beantragt die Gemeinde das raumplanerische Verfahren Baurechtsverlegung fort zu setzen, beziehungsweise folgende Mutation vorzunehmen: Die Fläche der Parzelle Nr. 1186 befindet sich zwar im homologierten Perimeter Baurechtsverlegung F 2B, kann aber zu diesem Zweck nicht mehr genutzt werden, weil die Eigentümerin inzwischen ihr Einverständnis zur Baurechtsverlegung zurückgezogen hat. Die Parzelle wird deshalb in Landwirtschaftszone 1 zurückgezont. Damit entfällt die Baurechtsverlegung zu Gunsten der Parzellen 3371 und 3358 in Bodmen; für diese steht nun alternativ ein anderer Baurechtsperimeter im Gebiet *Bifig* zur Verfügung, der die Parzellen 516, 517, 518 (teilweise) und 519 mit einer Gesamtfläche von 2261 m<sup>2</sup> umfasst. Die Fläche in Bodmen berechtigt zu einer Einzonung von 2310 m<sup>2</sup> (doppelte Fläche, AZ = 0.4); im vorliegenden Fall würde die Flächendifferenz von 49 m<sup>2</sup> durch einen Bonus auf die AZ kompensiert. Gleichzeitig sollte ein Teil der Parzelle 518 unmittelbar an der Strasse in Verkehrszone eingezont werden, weil diese bereits als Parkplatz genutzt wird. Der neue Baurechtsperimeter grenzt unmittelbar an Ferienhauszone F2 und beansprucht Landwirtschaftszone 1. Für die Gemeinde Bürchen ist diese Massnahme Baurechtsverlegung von grossem öffentlichem und touristischem Interesse, weil sie die zonenkonforme Überbaubarkeit der Zone für touristische Anlagen ermöglicht. 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*.

## 2.3 Grenzbereinigung Bauzone / Wald – Waldkataster / Anpassung DZ Zenhäusern

Laut rechtsgültigen Zonennutzungsplan der Gemeinde Bürchen werden im Gebiet *Bifig – Brandegga – Egga*, im Grenzbereich Bauzone – Wald (Waldkataster), verschiedene Parzellen oder Teile davon durch die Bauzonengrenze zerschnitten, so dass ein Teil zur Bauzone, ein Teil zur Nicht-Bauzone (Landwirtschaftszone 2) gehört. Diese Zerschneidung ist sowohl unter dem Aspekt der Überbaubarkeit der Bauparzellen nachteilig als auch aufgrund der Tatsache, dass die betroffenen Eigentümer im Jahre 2000 für diese inzwischen ausgezonten, damals als Bauland bewerteten Flächen Mehrwertbeiträge für die Strassenerschliessung entrichtet haben. Auf Antrag der betroffenen Eigentümer möchte deshalb die Gemeinde in diesem Bereich eine Grenzbereinigung vornehmen und die betroffenen Parzellen in die angrenzende Wohnzone einzonen (vgl. Planbeilage). Dabei werden nur Restparzellen berücksichtigt, welche zur Verbesserung der Überbaubarkeit der Gesamtparzelle beitragen. Die Gesamtfläche dieser Restparzellen beläuft sich auf 4'864 m<sup>2</sup>.

In diesem Zusammenhang wird auch eine kleinflächige Anpassung der Dorfzone Zenhäusern (Parzellenstruktur) vorgeschlagen, um die Überbaubarkeit der betroffenen Teilparzellen zu verbessern. Die Gemeinde Bürchen stellt diesbezüglich folgenden Antrag:

*Einzonung von einzelnen Parzellen oder Teilen davon von Landwirtschaftszone in Bauzone (Ferienhauszone 2) im Grenzbereich Wohnzone – Wald, gemäss Planbeilage. Kleinflächige Anpassung der Dorfzone Zenhäusern.*

#### **2.4 Übertragung der TWW-Objekte Bürchen, Nr. 7075 / 7076**

Laut Trockenwiesenverordnung des Bundes vom 13. Januar 2010 ist eine raumplanerische Umsetzung der inventarisierten Objekte auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung erforderlich. Im Inventar sind auf Territorium Bürchen zwei Objekte aufgeführt, nämlich die Gebiete *Hochastler* (Objekt Nr. 7075) und *Windegge* (Objekt Nr. 7076). Beide Perimeter sind neu auf vorliegendem Zonennutzungsplan Bürchen aufgeführt.

### **3. Bau- und Zonenreglement**

Parallel zur Zonenrevision möchte die Gemeinde eine geringfügige Änderung des Bau- und Zonenreglements vornehmen, namentlich von Art. 60, Baumaterialien und Art. 86, Skiabfahrtszone. Bei Art. 60 soll die Vorschrift betreffend Dachform etwas geöffnet und das Mass für die Dachneigung leicht verändert werden, und Art. 86 sollte um eine Bestimmung zur technischen Beschneiung ergänzt werden.

#### **Art. 60 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten**

Das bisherige Mass für die Dachneigung lässt Satteldächer mit einer Neigung von 40 – 60% oder 22 bis 31 Grad zu. Nach Ansicht des Gemeinderates sollte die Bandbreite für den Neigungswinkel leicht verändert und die Vorschrift zur „ortsübliche Dachform“ ergänzt werden. Deshalb werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

*Neubauten sind in der Regel mit ortsüblichen Baumaterialien und mit der ortsüblichen Dachform zu erstellen. Ausserhalb der Dorf- und Erhaltungszone können auch Flach- und Pultdächer zugelassen werden.*

*Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 20 – 25 Grad bzw 35 – 45 %. Für landwirtschaftliche Bauten und Gewerbegebäuden sind Blechbedachungen in Antrazitfarbe gestattet.*

#### **Art. 86 Skiabfahrtszone S**

Der Artikel enthält noch keine Bestimmung zur technischen Beschneiung. Um hierfür die notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, wird folgende Ergänzung beantragt:

*Betreffend technische Beschneiung der Skipisten sind die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen und die entsprechenden Bewilligungsverfahren durchzuführen.*

#### 4. Schlussfolgerung

Die beantragte Teilrevision beinhaltet einerseits die Erweiterung des Perimeters verlegter Baurechte F 2B, eine Verschiebung der Skiabfahrtszone *Blatt* sowie eine Grenzbereinigung im Bereich Bauzone Wald im Gebiet *Brandegga-Egga*. Die Teilrevision entspricht insgesamt dem Bedarf und Interesse der Gemeinde Bürchen und ihrer künftigen Raumentwicklung. Der Gemeinderat hat die Änderungen an seiner Sitzung vom 28. Oktober 2010 und 09. Mai 2011 genehmigt und stellt der Urversammlung den Antrag, die Plan- und Reglementsänderung zu genehmigen.

Gemeindeverwaltung Bürchen

Der Präsident:

Karl Werlen

Der Schreiber:

Bruno Hostettler

So genehmigt von der Urversammlung vom 21. Juni 2011

Der Präsident:

Karl Werlen

Der Schreiber:

Bruno Hostettler

Vom Staatsrat genehmigt

In der Sitzung vom ..... 20. Juni. 2012

Siegelgebühr: Fr..... 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



## 5. Artikel Bau- und Zonenreglement

### Art. 60 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten (*Ergänzung*)

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit der ortsüblichen Dachform zu erstellen. *Ausserhalb der Dorf- und Erhaltungszone können auch Flach- und Pultdächer zugelassen werden.* Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel *20 – 25 Grad bzw 35 - 45 %*. Für landwirtschaftliche Bauten und Gewerbegebäuden sind Blechbedachungen in Antrazitfarbe gestattet.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge  $1/2$  der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten, sind gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen.

### Art. 86 Skiabfahrtszone S (*Ergänzung*)

Die Skiabfahrtszone umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als zweckmäßig erscheinen lassen. Die Skiabfahrtszone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Baubeschränkung versehen werden.

*Betreffend technische Beschneiung der Skipisten sind die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen und die entsprechenden Bewilligungsverfahren durchzuführen.*

Zur Sicherung der Skiabfahrten kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Quartierplanes mit eventueller Baulandumlegung gebaut wird (vgl. Artikel 30 und 43). Der Gemeinderat kann im weiteren im Rahmen der laut vorliegendem Reglement die genaue Lage und die Grenzabstände eines Gebäudes festlegen.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gebiet der Skipisten und der Loipen bestehende Einfriedungen in der Art ausgeführt werden, dass sie während der Wintersaison demontiert werden können. Es dürfen in dieser Zone keine Umgebungsmauern erstellt werden.

Vom Staatsrat genehmigt

In der Sitzung vom ...20. Juni 2012

Siegelgebühr: Fr.....150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



Gemeindeverwaltung Bürchen

Der Präsident:

Karl Werlen

Der Schreiber:

Bruno Hostettler

So genehmigt von der Urversammlung vom 21. Juni 2011

Der Präsident:

Karl Werlen

Der Schreiber:

Bruno Hostettler

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom ..... 21. Juni 2012

Siegelgebühr: Fr. .... 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



## 6. Kantonale Vernehmlassung / Stellungnahme der Gemeinde Bürchen

### Ergebnis der internen Vernehmlassung:

Die Änderungs- und Ergänzungsanträge der im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung konsultierten Dienststellen sind nachfolgend in Normalschrift dargestellt. *Die Stellungnahme der Gemeinde zu diesen Anträgen ist kursiv hervorgehoben.*

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

#### Dienststelle für Landwirtschaft (DLW)

**Positive Vormeinung** mit der Bemerkung, dass die DLW die Darstellung der Planänderungen an sich für unbefriedigend erachtet. Im Speziellen erwähnt sie, dass die Darstellung nicht dem üblichen Standard entspricht. Die im Kurzbericht erwähnten Parzellennummern und teilweise auch Ortsnamen sind auf den Plänen nicht ersichtlich. Die Planänderungen für sich sind kaum lesbar. Die spärlichen Flächenangaben im Bericht können planlich nicht zugeordnet werden.

- *Die Lesbarkeit der Pläne wird verbessert.*

#### Dienststelle für Umweltschutz (DUS)

Diese Dienststelle hält in ihrer Stellungnahme folgendes fest:

- Der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP) wurde bis heute nicht erstellt, obwohl das Mandat bereits am 02. März 2005 erteilt wurde. Ohne GEP könne die DUS die Teilrevision nicht beurteilen.
- *Es trifft zu, dass das GEP bereits 2005 in Auftrag gegeben wurde; der Schlussbericht des beauftragten Büros steht jedoch immer noch aus. Die Gemeinde wird sich nochmals für den möglichst baldigen Abschluss einsetzen und die Unterlagen der DUS zustellen.*
- Die Anpassung der Dorfzone Zenhäusern befindet sich im Grundwasserschutzbereich A<sub>u</sub> (Grundwasser zu Trinkwasserzwecken nutzbar), gemäss der vom Staatsrat am 06. Juni 2007 genehmigten Ausscheidung der Grundwasserschutzbereiche.
- *Die Gemeinde Bürchen nutzt kein Grundwasser für die Trinkwasserversorgung; die Trinkwasserquellen befinden sich in höheren Lagen.*
- Es könnte ein Konflikt mit der Grundwasserschutzzone S3 der Fassung VSP-601 entstehen, welche für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Visp, genutzt wird. Möglicherweise entstehen dadurch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Der potentielle Konfliktbereich mit VSP-601 muss abgeklärt werden.
- *S3 der Fassung VSP-601 liegt weit ausserhalb der beantragten Zonenänderung Zenhäusern (vgl. Nutzungsplan/Quellschutzzonen), ein potenzieller Konflikt ist von daher nicht zu erkennen.*
- Im Weiteren stellt die DUS fest, dass die Quellschutzzonen (fälschlicherweise mit Stufe I-II-III anstatt S1-S2-S3 in der Legende erwähnt) auf dem Zonennutzungsplan nicht erscheinen. Zusätzlich hält sie fest, dass die DUS im Schreiben vom 13. April 2011 die Gemeinde dahin informiert hat, dass im Rahmen des Homologationsverfahrens die Quellschutzzonen der Gemeinde Bürchen öffentlich aufgelegt werden müssen und in die Planunterlagen der laufenden Teilrevision zu übertragen sind.
- *Die Legende entspricht der homologierten Version des Zonennutzungs- und Nutzungsplans Bürchen; sie wird entsprechend dem Antrag der DUS angepasst.*

- Die Quellschutzzonen wurden nochmals überprüft und – auf Basis der aktuellen Daten und Schutzperimeter – auf den Plänen ergänzt.
- Die Gemeinde hat das Auflageverfahren Quellschutzzonen im April / Mai 2011 (Publikationsdatum 29. April 2011) durchgeführt und wird das Dossier mit den Ergebnissen des Mitwirkungsverfahrens umgehend der DUS zustellen.

#### Dienststelle für Wald und Landschaft (DWL)

Positive Vormeinung mit folgenden Ergänzungs- und Abänderungsanträgen:

##### Wald:

- Im Bereich der Skipiste Blatt (siehe Planbeilage Punkt 1) ist der Wald im Bereich der Skipiste zu streichen.
  - Wird gestrichen
- In der Ferienhauszone F2 B im Gebiet Gärlich wurde 1996 eine Rodung bewilligt, welche zwischenzeitlich auch ausgeführt wurde. Der Wald muss aus der betroffenen Parzelle vollständig gestrichen werden (vgl. Punkt 2).
  - Wird gestrichen, die Waldgrenze wird angepasst
- Bei „ze niwe Greechu“ wurde nicht die gesamte Waldrandlinie definitiv festgelegt. In den im beiliegenden Plan markierten Bereichen, ist der Wald als indikativ anzugeben. Auf Wunsch der Gemeinde kann die Linie in Zusammenarbeit mit dem Ingenieur Walderhaltung noch aufgelegt und definitiv festgelegt werden. Da bereits sämtliche Daten vorhanden sind, müssten lediglich die Pläne angepasst und aufgelegt werden. Nur bei einer definitiven Festlegung ist die Waldgrenze statisch festgelegt und Einwuchs kann jederzeit ohne forstliche Bewilligung entfernt werden (vgl. Punkte 3 bis 6).
  - Die Waldgrenze wird, gemäss Antrag, als indikativ festgelegt; darüber hinaus befürwortet die Gemeinde die definitive Waldfeststellung im fraglichen Gebiet, möchte jedoch – aufgrund der Dringlichkeit der vorliegenden Vorlage – das Auflageverfahren zu einem späteren Zeitpunkt durchführen.

##### Natur und Landschaft:

Die TWW- Objekte wurden korrekt in die Planunterlagen übernommen.

- Keine Bemerkungen

##### Raumplanerische Beurteilung

Damit aus der Sicht der Raumplanung zu dem Begehrten der Gemeinde Bürchen, um Homologation der Teilrevision der Nutzungsplanung sowie des Bau- und Zonenreglements eine abschliessende Vormeinung abgegeben werden kann, müssen in den eingereichten Unterlagen die von den konsultierten Dienststellen verlangten Ergänzungen und Abänderungen vorgenommen werden.

- Die verlangten Änderungen und Ergänzungen werden, wie dargelegt, vorgenommen, sie sind aus den Planbeilagen ersichtlich.

Gemeindeverwaltung Bürchen

Der Präsident: Karl Werlen

Der Schreiber: Bruno Hostettler

Vom Staatsrat genehmigt

In der Sitzung vom ..... 20. Juni 2012

Siegelgebühr: Fr..... 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

