



Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement  
**Service du développement territorial**

Departement für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt  
**Dienststelle für Raumentwicklung**

**CANTON DU VALAIS**  
**KANTON WALLIS**

Arbeitshilfe zuhanden der Gemeinden

# Entwicklungsabsichten Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

Mai 2019



Avenue du Midi 18, 1951 Sion  
Tél. 027 606 32 51-50 · Fax 027 606 32 54 · e-mail : SDT-DRE@admin.vs.ch



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>I. Einleitung</b>	<b>5</b>
1. Das Raumplanungsgesetz	5
2. Der kantonale Richtplan	5
3. Redimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung	6
<b>II. Redimensionierung der Bauzonen</b>	<b>9</b>
1. Bestimmung der kommunalen Entwicklungsabsichten	9
2. Beurteilung des Bedarfs und des Überschusses	13
3. Festlegung des Siedlungsgebietes	14
4. Umsetzung der raumplanerischen Massnahmen	16
5. Andere Bauzonen	18
6. Verfahren zur Festlegung des Siedlungsgebietes und Inhalt des Berichts (neu)	18
<b>III. Anhänge</b>	<b>21</b>
Anlage 1 – Berechnungsmethode des Kantons	23
Anhang 2 – Zusätzliche Informationen zu den Bauzonen	29
Anhang 3 – Situation der Bauzonen für die Wohnnutzung auf der Ebene der Gemeinden (Stand am 24.05.2017)	31
Anhang IV – Planungszonen: Verfahren, erläuternde Tabelle und Textvorlagen für Amtsblattpublikationen	39



# I. Einleitung

---

## 1. Das Raumplanungsgesetz

Mit dem am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) wurden neue Bestimmungen betreffend der Dimensionierung der Bauzonen eingeführt:

- › Die Siedlungsentwicklung muss unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt werden und es müssen kompakte Siedlungen geschaffen werden.
- › Die Gesamtfläche ebenso wie die Verteilung der Zonen, die dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen, sind im kantonalen Richtplan festzulegen.
- › Die Verfügbarkeit von Bauland muss sichergestellt sein.
- › Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- › Die Lage und Grösse der Bauzonen müssen über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmt werden.

Die Raumplanungsverordnung (RPV) ebenso wie die *Ergänzung des Leitfadens Richtplanung* und *Technischen Richtlinien Bauzonen*, die der Bund 2014 publiziert hat, bilden den Rahmen zur Berechnung der Bauzonendimensionierung.

Die *Ergänzung des Leitfadens Richtplanung* präzisiert die neuen Anforderungen des RPG betreffend der kantonalen Richtpläne, insbesondere im Bereich Siedlung. Sie führt den Begriff des «Siedlungsgebietes» ein, das sich an der erwarteten Entwicklung der nächsten 20 bis 25 Jahre orientiert und das daher neben den bestehenden Bauzonen zusätzlich das für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehene Gebiet umfassen kann. Das Siedlungsgebiet muss im kantonalen Richtplan festgelegt werden.

Die *Technischen Richtlinien Bauzonen*, die von Bund und Kantonen gemeinsam erarbeitet wurden, definieren eine Methode zur Berechnung der Bauzonenfläche, die dem Bedarf im Zusammenhang mit dem Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten entspricht. Diese Methode ist massgebend für die Zusammenarbeit zwischen Bund und Kantonen bezüglich der gesamten Grösse der Bauzonen im Kanton. Die Methode zur Verteilung der Bauzonen zwischen den Gemeinden wird jedoch vom Kanton definiert.

## 2. Der kantonale Richtplan

Der kantonale Richtplan (kRP) muss festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, um dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu entsprechen; ebenso muss er definieren, wie diese Fläche im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird. Weiter soll der kRP eine Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorsehen.

Anstelle des Begriffs der Siedlungsfläche führt das Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kRP den Begriff «Siedlungsgebiet» (SG) ein und definiert die Kriterien für dessen Festlegung. Das SG ist mit der Siedlungsstrategie des Kantons verbunden, mit der dieser auf die Überdimensionierung seiner Bauzonen reagiert. Es widerspiegelt die voraussichtliche längerfristige Siedlungsentwicklung im Kanton (25 bis 30 Jahre, also zwei Planungsperioden) und umfasst alle Arten von Bauzonen (vgl. Anhang II, Punkt 2). In der quantitativen Schätzung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre sind jedoch nur Bauzonen für die Wohnnutzung berücksichtigt, da es bei anderen Bauzonentypen nicht möglich ist, vertretbare Messgrössen für die Beurteilung ihrer Grösse festzulegen.

Schliesslich muss im kRP aufgezeigt werden, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt und die Siedlungserneuerung gestärkt wird. Diese Themen sind Gegenstand des Koordinationsblattes C.2 «Bauzonenqualität», das auch die städtebauliche und die architektonische Konzeption, die funktionellen Beziehungen in der Siedlung, die sozialen Bedürfnisse, die ökonomischen Erfordernisse und die Umweltaspekte behandelt.

### 3. Redimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

Ausgehend vom Bevölkerungsszenario des kantonalen Amtes für Statistik und Finanzausgleich (KASF) verfügt der Kanton Wallis über Bauzonenreserven, die über den Bedarf der nächsten 15 Jahren hinausgehen.

Gemäss Koordinationsblatt C.1 berechnet der Kanton die Kapazität der in den Zonennutzungsplänen (ZNP) eingetragenen Bauzonen für die Wohnnutzung, evaluiert den Bedarf für die nächsten 15 Jahre anhand der Bevölkerungsprognosen und identifiziert die überdimensionierten Gemeinden.

Die Ergebnisse der kantonalen Berechnungen für jede Gemeinde sind in der Tabelle am Ende dieser Arbeitshilfe zu finden (Anhang III).

Diese Berechnungen wurden auf Basis der am 31.12.2016 homologierten ZNP durchgeführt. Die in verschiedenen Gemeinden laufenden Revisionen, die bereits eine Bauzonenanpassung vorschlagen, werden somit nicht berücksichtigt. Zudem wurden die neusten verfügbaren Daten zu Arbeitsplätzen, Einwohnern und Bauzonenflächen verwendet, nämlich vom 01.01.2014 respektive aus den Jahren 2016 und 2017.

Diese Arbeitshilfe betrifft insbesondere das Koordinationsblatt C.1 des kRP, auch wenn die Dimensionierung und die Qualität der Bauzonen eng miteinander verbundene Themen sind.

Sie soll die Gemeinden über das Vorgehen zur Dimensionierung der Bauzonen und zur Festlegung des Siedlungsgebietes informieren und die von Kanton verwendete Berechnungsmethode erläutern.

Das Vorgehen zur Redimensionierung der Bauzonen orientiert sich einerseits an qualitativen Kriterien und ist verbunden mit der Analyse und der Kenntnis des Gebietes und somit auch der Bestimmung der Entwicklungsabsichten (vgl. Kapitel II.1). Andererseits sind aber auch quantitative Faktoren entscheidend, die sich aus den Berechnungen zur Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung ergeben (vgl. Kapitel II.2). Diese Bedarfs- und Überschussberechnungen sind eine Grundlage, die berücksichtigt werden muss, wobei der qualitative Aspekt klar im Vordergrund steht (vgl. Abb. 1).

**Es ist darauf hinzuweisen, dass der für 2030 geschätzte Überschuss, der in Anhang III angegeben ist, nicht der Fläche entspricht, die rückgezont werden muss.** Die Gemeinden müssen nämlich ihre Entwicklungsabsichten definieren, um ausgehend davon ihr Siedlungsgebiet festzulegen. Dieses Gebiet umfasst Bauzonen für die Wohnnutzung, mit denen der Bedarf für die nächsten 25 bis 30 Jahre im gesamten Kanton gedeckt werden kann. In besonderen Fällen kann das Siedlungsgebiet jedoch vergrössert werden, wenn die Gemeinde geeignete Massnahmen ergreift. Nur Flächen ausserhalb dieses Gebietes müssen rückgezont werden.

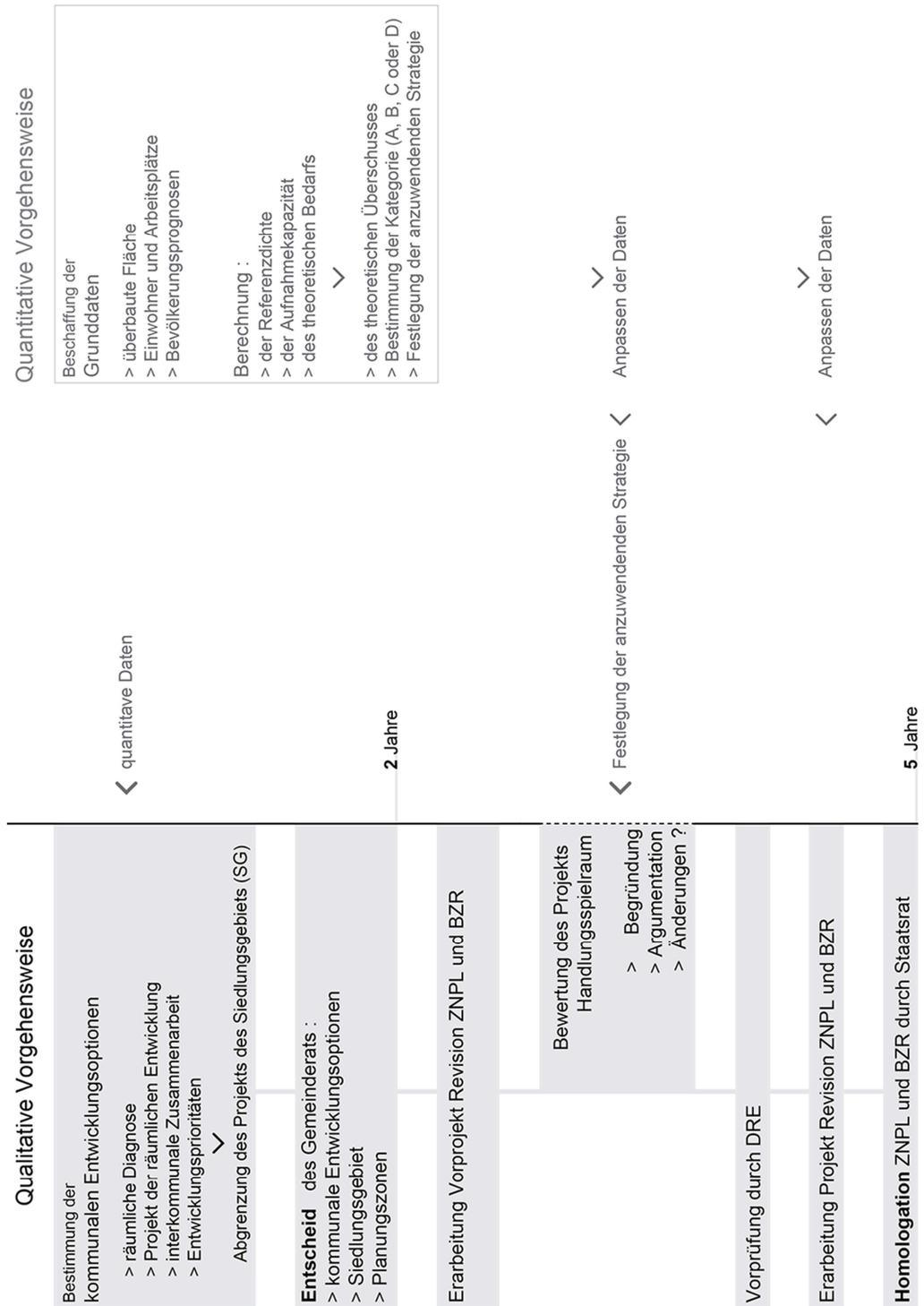


Abbildung 1: Vorgehen zur Festlegung des Siedlungsgebietes und zur Dimensionierung der Bauzonen



## II. Redimensionierung der Bauzonen

---

Die Redimensionierung der Bauzonen umfasst vier Etappen:

- 1) Bestimmung der kommunalen Entwicklungsabsichten;
- 2) Beurteilung des Bedarfs und des Überschusses der Gemeinde;
- 3) Festlegung des Siedlungsgebietes;
- 4) Umsetzung der raumplanerischen Massnahmen.

In diesem Kapitel wird das Vorgehen für Gemeinden erläutert, das im Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kRP festgelegt ist.

Es enthält zudem Informationen über Bauzonen, die nicht für die Wohnnutzung bestimmt sind (Punkt 5), über das Verfahren zur Festlegung des Siedlungsgebietes und den Inhalt des Berichts, der dem Kanton vorzulegen ist (Punkt 6).

### 1. Bestimmung der kommunalen Entwicklungsabsichten

Gemäss Artikel 11 Absatz 5 kRPG rechtfertigen die Gemeinden die in ihrem Zonennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsabsichten im Bericht gemäss Artikel 47 RPV. In diesem Bericht geht es insbesondere darum, die Übereinstimmung des Plans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), dem kRP sowie den Erfordernissen aus der Umweltschutzgesetzgebung aufzuzeigen.

Die Gemeinde muss insbesondere dafür sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und dass hochwertige kompakte Siedlungen und günstige räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen werden. Ebenso müssen Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und landwirtschaftliche Flächen ebenso wie naturnahe Landschaften erhalten werden.

Nach der Änderung der RPV, die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, muss die Gemeinde zudem angeben, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind. Dies betrifft sowohl die Reserven innerhalb des überbauten Gebietes (Innenreserven) als auch die nicht überbauten Flächen ausserhalb des überbauten Gebiets (Aussenreserven). Sie muss präzisieren, welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um die Innenreserven zu mobilisieren (Schaffung einer kompakten Siedlung) oder die nicht überbauten Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen, die der angestrebten Dichte entspricht.

Die Bestimmung ihrer kommunalen Entwicklungsabsichten (oder ihres «Raumkonzepts») gibt der Gemeinde die Möglichkeit, über die Zukunft ihres Gebietes nachzudenken und eine mittel- und langfristige Strategie für dessen raumplanerische Gestaltung und Bewirtschaftung zu beschliessen. Sie ist eine wichtige Vorstufe im Verfahren zur Dimensionierung ihrer Bauzonen.

Nachfolgend wird ein Vorgehen für die Bestimmung dieser Entwicklungsabsichten vorgestellt. Die Analyse kann mehr oder weniger detailliert sein, je nach Grösse und Bedeutung der kommunalen Entwicklung.

#### 1) Erarbeitung einer räumlichen Diagnose

Die räumliche Diagnose umfasst eine Bestandesaufnahme, in der die Besonderheiten des Gebietes (demografische, ökonomische, ökologische ...) aufgezeigt werden und die dazu dient, die Stärken, Schwächen, Einschränkungen und Herausforderungen der kommunalen Raumentwicklung zu identifizieren.

In einem erläuternden Bericht erstellt die Gemeinde zunächst ein Porträt, das unter anderem auf den aktuellen und historischen statistischen Daten basiert:

- › Positionierung der Gemeinde im kantonalen und regionalen Kontext;
- › Bedeutung und Funktion der verschiedenen Orte (zentraler Ort, touristische Destination, landwirtschaftlicher Weiler ...);
- › Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsstruktur;
- › Beschäftigungsentwicklung, Formen von Arbeitsplätzen und Unternehmen;
- › Entwicklung des bebauten Gebietes, Wohnformen;
- › Bodennutzung;
- › Art der touristischen Beherbergung.

Anschliessend identifiziert und analysiert die Gemeinde die verschiedenen Bestandteile ihres Gebietes (thematisch), die sie auch in kartografischer Form darstellen kann:

- › Natur, Landschaft: landwirtschaftliche Flächen, Rebbauflächen, Waldgebiete, ökologische Vernetzung, Gebiete von landschaftlicher Bedeutung, Fließgewässer ...;
- › Siedlung: Art der Wohnbauten (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, gemischt), Kulturgüterschutz (ISOS), wirtschaftliche Aktivitäten (Geschäfte, Handwerk, Industrie ...), touristische Aktivitäten, öffentliche Einrichtungen und Freizeitanlagen, öffentliche Räume ...;
- › Mobilität und Verkehr: Strasse, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Langsamverkehr, Parkplätze ...;
- › Umwelt: Naturgefahren, belastete Standorte, Gewässerschutz ...

Die räumliche Diagnose ermöglicht es somit, einen Gesamtüberblick über die Lage der Gemeinde zu gewinnen, ihre bisherige Entwicklung zu erkennen und die zukünftige zu erfassen.

## 2) Aufbau eines Raumkonzepts

Auf der Grundlage dieser räumlichen Diagnose definiert die Gemeinde entsprechend ihren Erwartungen und Zielsetzungen **Strategien** für die zukünftige Entwicklung ihres Gebietes, und dies **für jedes analysierte Thema**. Diese Etappe kann in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren des Gebietes durchgeführt werden, d. h. mit den Gemeindebehörden, den Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen und Verbänden, Unternehmen ...

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung **legt die Gemeinde ihre Entwicklungsprioritäten fest und definiert ihre Siedlungsgrenzen** unter Berücksichtigung der laufenden Projekte und der folgenden Faktoren:

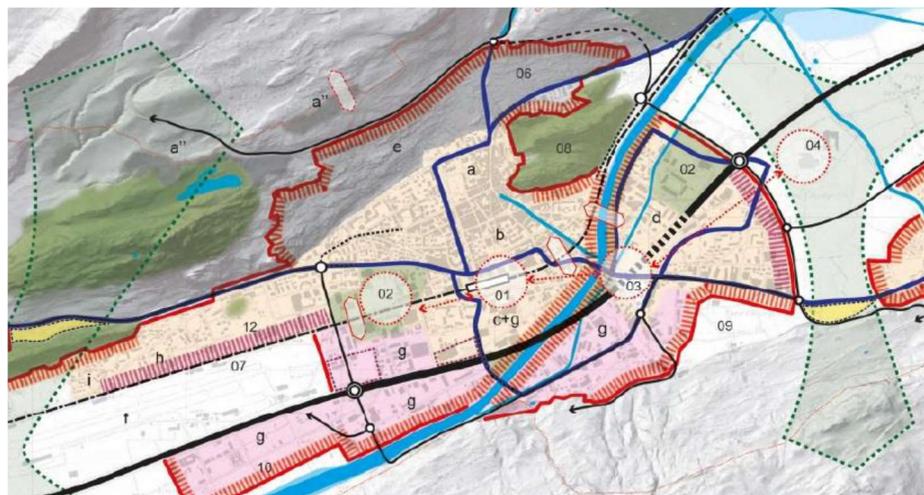
- › Analyse der inneren und äusseren Bauzonenreserven (Standort, Überbaubarkeit, Verfügbarkeit ...);
- › Beurteilung des effektiven Potenzials einer Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) und Planung der in der Siedlung zu erhaltenden nicht überbauten Flächen (z. B. Grünräume, Rebbauflächen ...), mit gleichzeitiger Bewahrung oder Verbesserung der Wohnqualität;
- › Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik und Mobilisierung von ungenutzten Flächen oder leerstehenden Gebäuden innerhalb des bestehenden überbauten Gebietes;
- › Lokalisierung der verschiedenen Funktionen mit dem Ziel, die Wege kurz zu halten (Koordination von Siedlung und Verkehr, Nähe der Lebens- und Arbeitsräume);

- › Anpassung der Nutzung von Bauzonen an ungeeigneten Standorten und, falls nötig, Verlegung in Zentrumsnähe (bessere Erreichbarkeit).

Danach definiert die Gemeinde zu jedem Thema Vorschläge bezüglich der **Massnahmen zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten**.

Die Entwicklungsabsichten und die Massnahmen sind Gegenstand einer Synthesekarte, die von einem erläuternden Bericht begleitet wird und durch thematische Karten ergänzt werden kann. Die Karten vermitteln einen Überblick über die Lokalisierung der verschiedenen Massnahmen und erleichtern zudem die Kommunikation mit der Bevölkerung.

Die kommunalen Entwicklungsabsichten lassen sich anhand der zwei folgenden Beispiele veranschaulichen (Abb. 2 und 3).



## Synthèse

### Démarrer ou poursuivre des démarches de projet

- 01. secteur de la gare
- 02. enseignement/sport
- 03. cour Roger-Bonvin, lacs, énergies
- 04. réseau santé Valais
- 05. quartier durable Uvner
- 06. RPU Platta
- 07. nouvelle halle CFF
- 08. Valère & Tourbillon
- 09. casernes . réserve à long terme
- relocalisations d'entreprises
- 10. extension potentielle
- 11. écologie industrielle
- 12. les Potences

### Les grandes actions structurantes

- contenir l'urbanisation
- prêter une attention particulière au traitement des franges urbaines
- aménager les berges du Rhône en colonne vertébrale des espaces publics
- maintenir ou renforcer les liaisons paysagères structurantes
- développer des axes TP structurants
- préserver et valoriser les éléments du paysage (coteaux, vignes...)

### Les périmètres homogènes

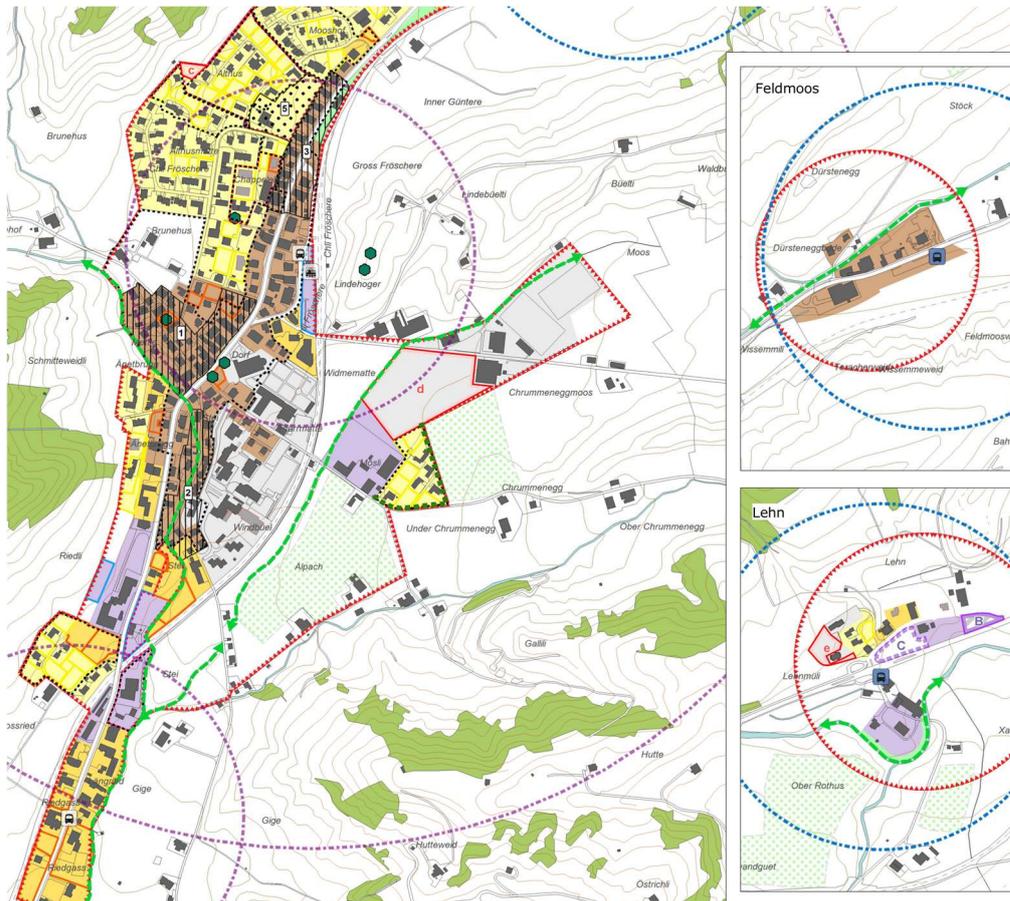
- a, a', d' / valoriser les structures patrimoniales (vieille ville, villages, hameaux, châteaux)
- b / renforcer l'identité de la ville du XX<sup>ème</sup> siècle
- c / inventer la ville du XXI<sup>ème</sup> siècle
- d / terminer la ville à Champsec et Visigen
- e / conserver la valeur et l'identité du coteau de Gravelone
- f / négocier le devenir de l'aéroport avec ses responsables
- g / accompagner l'implantation de «la bonne entreprise au bon endroit»
- h / développer Châteaufort en tenant compte des nuisances de l'aéroport
- i / accompagner les mutations des zones d'habitat individuel

### Les mesures localisées, ponctuelles

- secteurs urbanisés reliés par un réseau d'espaces publics de grande qualité
- industrie et artisanat à contraintes moyennes (démarche qualitative)
- secteur non urbanisable
- bande protection d'activités
- centres d'achat en complémentarité du centre ville

- renforcer les liens fonctionnels et à la ville
- renforcer les transversales usines
- renforcer l'intercommunalité
- reliefs marquants

Abbildung 2: Auszug aus dem Richtplan der Stadt Sion (Genehmigung durch den Generalrat, Version März 2012)



**Konzeptinhalt**

**Innenentwicklung**

- Innenentwicklungsgebiet
- Bewahren
- Neuentwickeln
- Auszonung prüfen

**Verkehr**

- Umfahrung Dorfplatz
- Platzgestaltung
- Erschliessung Entwicklungsgebiete
- Bahnhof
- Bus-Haltestelle
- prüfenswerte Bus-Haltestelle
- öV-Einzugsradius
- öV-Einzugsradius optional

**Siedlungserweiterung**

- Arbeiten, mittelfr.
- Arbeiten, langfris.
- Wohnen, langfris.
- Siedlungsbegren.

**Natur & Landschaft**

- Einzelbaum / Ba...
- Siedlungsrandge...
- Grünachse

**Ist-Zustand**

**Bauzonenreserven (Stand 2014)**

- Wohnen
- Misch-/Zentrumszone
- Arbeiten

**Orientierender Inhalt**

- Gondelbahn, Skilift
- Sondernutzungsplanpflicht
- Sondernutzungsplan rechtsgültig
- Gebäude projektiert
- Fruchtfolgefläche
- Übriges Gebiet b
- Gewässer
- Wald

**Bauzonen, rechtsgültig (Stand)**

- Wohnzone
- Wohn- und Arbeitszone
- Arbeitszone, Sond
- Kernzone, Weilerz
- Zone für öffentlich
- Tourismuszone
- Grünzone

Abbildung 3: Auszug aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Escholzmatt-Marbach (Kanton Luzern), Entscheidung des Gemeinderates vom 23. Dezember 2015

## 2. Beurteilung des Bedarfs und des Überschusses

Die Berechnungen sind eine notwendige Etappe, die vom Bund gefordert wird (vgl. Technische Richtlinien Bauzonen, ARE, 2014). Sie ermöglichen es, den Bedarf an Bauzonen für die Wohnnutzung zu evaluieren (vgl. Anhang I – Berechnungsmethode des Kantons).

Für andere Bauzonentypen als solche für die Wohnnutzung gibt es keine Berechnungsmethode, da es aufgrund der Komplexität und Heterogenität der realen Situation nicht möglich ist, vertretbare Messgrößen für die Beurteilung der Grösse dieser Bauzonen festzulegen (vgl. Technische Richtlinien S. 10). Die Frage nach dem Bedarf an diesen Zonentypen muss daher von Fall zu Fall geprüft und durch Massnahmen und Vorschriften für ihre optimale Nutzung begleitet werden, da diese Gebiete ebenfalls den Zielen und Grundsätzen des RPG unterliegen (Art. 1 und 3). Insbesondere in Bezug auf die Arbeitszonen definiert der Kanton die Modalitäten einer aktiven Bewirtschaftung der Gesamtheit aller Zonen, um den Bedarf zu rechtfertigen und die rationelle Nutzung dieser Zonen sicherzustellen.

Die Berechnungsergebnisse für die Bauzonen für die Wohnnutzung sollten jedoch nicht strikt angewendet werden. **Dieser quantitative Ansatz ergänzt nämlich die territorialen Entwicklungsabsichten und muss deshalb durch den qualitativen Ansatz, der die räumliche Vision und Politik der Gemeinde miteinbezieht**, und die Analyse der kommunalen Besonderheiten gewichtet werden (z. B. Gemeinde in der Talebene, touristische und gemischte Gemeinde).

Gemäss Artikel 21 Absatz 4 KRPG legt der kantonale Richtplan die Berechnungsart bezüglich der Bauzonendimensionierung fest, damit die Konformität der Bauzonen mit Artikel 15 RPG gewährleistet werden kann.

Ein Berechnungstool wurde vom Kanton in Zusammenarbeit mit dem Büro SITTEL erarbeitet. Die Gemeinden können ihre Daten an den Kanton übermitteln, damit dieser die Bauzonendimensionierung in ihrem Gebiet berechnet.

Die vorliegende Arbeitshilfe enthält in Anhang I Erklärungen zur verwendeten Berechnungsmethode.

Der Bedarf und der Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung der Gemeinde werden auf theoretische Weise für die nächsten 15 Jahre berechnet, wobei von den neusten verfügbaren Daten zu Bevölkerung, Arbeitsplätzen und überbauten Gebieten ausgegangen wird.

Die Tabelle in Anhang III zeigt den Bedarf und den Überschuss an Bauzonen für jede einzelne Gemeinde, berechnet für den Zeitraum 2015–2030.

Gemeinden, die ihren voraussichtlichen Bedarf für 2030 nicht durch ihre Reserven an Bauzonenfläche für die Wohnnutzung decken können, weisen einen negativen Überschusswert auf. In der Tabelle in Anhang III wurde dieser Wert jedoch auf 0 gesetzt. Gemäss der Ergänzung des Leitfadens Richtplanung (ARE, 2014) darf die vom Kanton genehmigte gesamte Bauzonenfläche nämlich nicht erhöht werden, solange sie den voraussichtlichen Bedarf des Kantons für die nächsten 15 Jahre übersteigt.

Bei Gemeinden mit einer rückläufigen Bevölkerung weist der Bedarf an Wohnzonenflächen einen negativen Wert auf. Das heisst, dass die Bauzonenfläche für die Wohnnutzung, die zur Deckung des Bedarfs im Jahr 2030 erforderlich ist, kleiner ist als die als überbaut bezeichnete Fläche. In der Tabelle in Anhang III wurde dieser Bedarf jedoch auf 0 gesetzt, da eine Rückzonung von bereits überbauten Zonen nicht als sinnvoll betrachtet wird. Bei Gemeinden mit einem abnehmenden oder stagnierenden Bevölkerungswachstum (Wachstum  $\leq 105\%$  für die nächsten 15 Jahre) werden zudem die Innenreserven bei der Berechnung der Bauzonen-

kapazitäten nicht berücksichtigt. Der Kanton will diesen Gemeinden die Möglichkeit lassen, ein bestimmtes Entwicklungspotenzial zu bewahren.

Schliesslich weisen einige Gemeinden einen Bauzonenüberschuss auf, der höher ist als der Wert der nicht überbauten Bauzonen. Dies betrifft Gemeinden mit einem grossen theoretischen Innenentwicklungspotenzial oder solche mit einem Bevölkerungsrückgang.

Zur quantitativen Schätzung des Siedlungsgebietes der Gemeinde wird empfohlen, davon auszugehen, dass der Bedarf an Bauzonen für die Wohnnutzung für die nächsten 30 Jahre doppelt so hoch ist wie der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 15 Jahre.

### 3. Festlegung des Siedlungsgebietes

Das im Koordinationsblatt C.1 des kRP festgelegte Siedlungsgebiet widerspiegelt die gewünschte Siedlungsentwicklung in Abhängigkeit des geschätzten Bedarfs für die nächsten 25 bis 30 Jahre, also zwei Planungsperioden. **Während die Berechnung des Bedarfs und des Überschusses nur die Bauzonen für die Wohnnutzung betrifft, umfasst das SG sämtliche Bauzonenarten** und definiert damit die Grenzen einer längerfristigen Bauzonenerweiterung.

Die Gemeinde legt ihr SG auf der Grundlage ihrer Entwicklungsabsichten sowie der geschätzten Bedarfs- und Überschusswerte fest und berücksichtigt dabei die folgenden Elemente:

- › die Eigenschaften der Gemeinde (z. B. touristische Ausprägung, effektives Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen);
- › die nicht für die Bebauung geeigneten Grundstücke (z. B. Naturgefahrenzonen, Hanglagen) oder diejenigen, die in Konflikt mit den Bundesinventaren (z. B. TWW, ISOS) stehen;
- › der Stand der Erschliessung und die ÖV-Erschliessung;
- › die geografische Lage der Grundstücke;
- › die regionale Situation der Bauzonenreserven (falls im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit);
- › der Schutz der Fruchtfolgefleichen (FFF) und der wertvollen Natur- und Landschaftsräume;
- › die ausschliesslich für Ferienwohnungen vorgesehenen Zonen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %.

Beispielsweise berücksichtigen touristische Gemeinden, die aufgrund einer hohen Zahl von Gästebetten über grosse theoretische Innenreserven verfügen, die tatsächlichen Verdichtungsmöglichkeiten und analysieren die Möglichkeit, Zonen speziell für touristische Beherbergungsprojekte zu schaffen.

Abbildungen 4.1 bis 4.3 zeigen schematisch die Festlegung des Siedlungsgebietes durch eine Gemeinde je nach der im kRP definierten Kategorie, zu der sie gehört, und unter Berücksichtigung der Grösse ihrer homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung und ihrer Bevölkerungsprognosen:

- › **Kategorie A** (Abb. 4.1): Die homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung sind gleich gross oder kleiner als die Bauzonen, mit denen der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre gedeckt werden kann.
- › **Kategorie B** (Abb. 4.2): Die homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung sind grösser als der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre, aber kleiner als der Bedarf für die nächsten 25 bis 30 Jahre (Grösse des SG).

- › **Kategorie C** (Abb. 4.3): Die homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung sind grösser als der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 25 bis 30 Jahre.
- › **Kategorie D** (Abb. 4.3): Die homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung sind grösser als der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 25 bis 30 Jahre und die Bevölkerung der Gemeinde ist rückläufig.

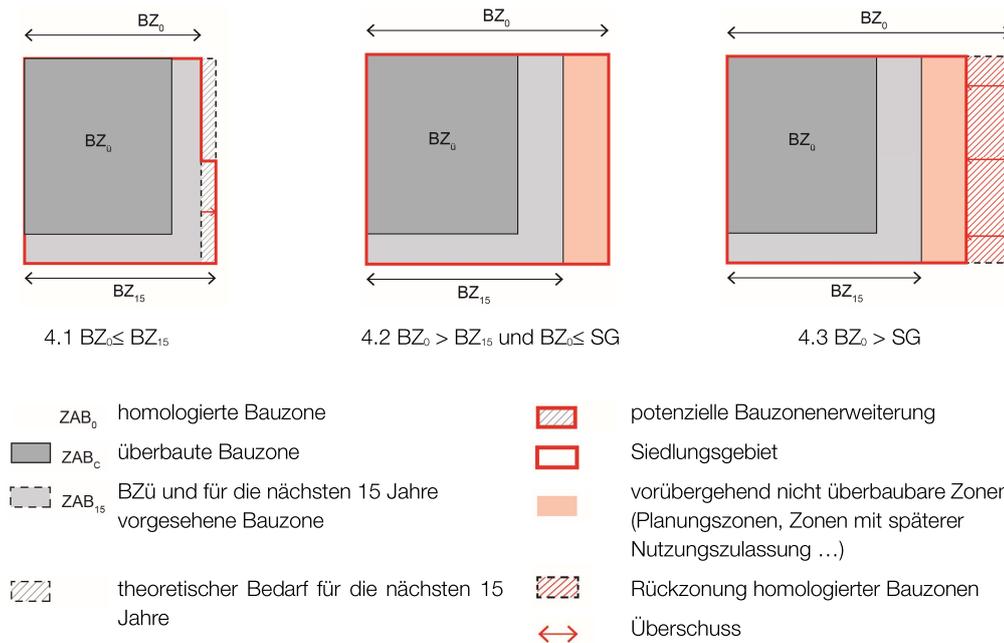


Abbildung 4: Festlegung des Siedlungsgebietes

Im Koordinationsblatt C.1 des kRP wird von Gemeinden der Kategorien B, C und D spezifisch verlangt, einen Entwurf für das SG festzulegen. Diese Gemeinden, deren Bauzonen für die Wohnnutzung den Bedarf für die nächsten 15 Jahre überschreiten, müssen nämlich raumplanerische Massnahmen umsetzen (vgl. Kapitel II.4), um ihre Bauzonen zu blockieren oder zu verkleinern.

Sie müssen somit für die Flächen, die über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen, in Absprache mit dem Kanton und innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des kRP **Planungszonen** beschliessen oder andere **raumplanerische Massnahmen** ergreifen, um sie zu blockieren. Das Ziel besteht darin, eine unerwünschte Entwicklung zu vermeiden, die keine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet.

Die Gemeinden der Kategorie A werden ebenfalls dazu angehalten, ihr Siedlungsgebiet festzulegen, wenn sie neue Bauzonen schaffen wollen, da diese nach Artikel 21 Absatz 2 kRPG in diesem Gebiet liegen müssen.

Die Festlegung des SG unterliegt keinem besonderen, im kRPG definierten Verfahren (vgl. Kapitel II.6). Sie erfordert jedoch eine Entscheidung des Gemeinderates, der gleichzeitig auch die Planungszonen festlegt. Die Festlegung des Siedlungsgebietes ist eine Etappe auf dem Weg hin zu einer Redimensionierung der Bauzonen, die falls nötig mittels raumplanerischen Massnahmen und einer Revision des ZNP konkretisiert wird.

#### **4. Umsetzung der raumplanerischen Massnahmen**

Das SG ist ein wichtiges Instrument zur Redimensionierung der Bauzonen. Wenn die Gemeinde dieses Gebiet festgelegt hat, kann sie auf den Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre überschreiten, Planungszonen beschliessen, ohne bereits zu präzisieren, welche später überbaut (vorübergehende Blockierung) und welche rückgezont werden sollen.

In den einzelnen Gemeinden besteht ein unterschiedlicher Handlungsbedarf, um eine zweckmässige, haushälterische und qualitativ zufriedenstellende Nutzung der Bauzonenreserven für die Wohnnutzung sicherzustellen. Die Gemeinde setzt je nach Kategorie, der sie angehört (A, B, C oder D), und auf der Grundlage ihrer Entwicklungsabsichten und ihres Entwurfs für das Siedlungsgebiet geeignete raumplanerische Massnahmen um. Sie tut dies innerhalb von 5 Jahren nach der Festlegung des Entwurfs für das Siedlungsgebiet oder vor Ablauf der Planungszonen, deren Dauer falls notwendig verlängert werden kann.

##### **1) Kategorie A: Hauptstrategie: Innenentwicklung**

Solange im Kanton eine Überdimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung vorhanden ist, wird es nicht möglich sein, neue solche Zonen ausscheiden, ausser wenn eine Kompensation auf regionaler Ebene gewährleistet ist.

Die Gemeinde identifiziert das Innenentwicklungspotenzial (nicht überbaute oder noch nicht optimal genutzte Parzellen, leer stehende Gebäude) und definiert Massnahmen zur Mobilisierung dieser Flächen unter Wahrung einer zweckmässigen Siedlungsqualität. Sie kann beispielsweise einen Entwicklungspereimeter (Art. 12bis kRPG) definieren oder im Bau- und Zonenreglement eine Frist festlegen, innerhalb der die Grundeigentümer der noch nicht überbauten oder noch nicht maximal genutzten Flächen diese einer Überbauung zuführen müssen.

Sie prüft, ob eine regionale Abstimmung in Betracht gezogen werden muss, wenn nötig im Rahmen eines interkommunalen Richtplans.

##### **2) Kategorie B: Hauptstrategie: Planung**

Die Gemeinde analysiert ihr Innenentwicklungspotenzial und plant die Nutzung der bestehenden Bauzonen für die Wohnnutzung.

Sie setzt geeignete raumplanerische Massnahmen um, um die Bautätigkeit in den Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen, vorübergehend zu blockieren. Dazu zählen beispielsweise die Festlegung einer langfristigen, verbindlichen Erschliessungsplanung, die Rückstellung in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung, die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen mit einer etappierten Bebauung oder auch die Prüfung eines Modells für eine etappierte Bebauung.

##### **3) Kategorien C und D: Hauptstrategie: Regulierung**

Die Gemeinde analysiert ebenfalls ihr Innenentwicklungspotenzial.

Sie bestimmt auf der Grundlage einer vertieften Analyse, mit welchen Flächen ihr Bedarf für die nächsten 30 Jahre gedeckt werden kann (SG). Innerhalb dieses SG setzt sie geeignete raumplanerische Massnahmen um, um die Bautätigkeit in den Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen, vorübergehend zu blockieren (siehe oben).

Flächen, die nicht für eine Überbauung geeignet sind, werden im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung einer Zone ausserhalb der Bauzone zugewiesen (z. B. Landwirtschaftszone). Prioritäre Rückzonungsflächen sind insbesondere Gebiete mit möglichen Beeinträchtigungen durch Naturgefahren; Gebiete, die im Konflikt stehen mit Bundesinventaren (TWW, ISOS usw.); Sektoren, deren landwirtschaftlichen Werte erhalten werden müssen; schwer zu erschliessende Hanglagen; Ferienhauszonen und falls nötig grössere nicht überbaute Flächen, die sich am Rande des überbauten Gebietes befinden.

Gemeinden der Kategorie B, C oder D können die raumplanerischen Massnahmen zur Blockierung der Bautätigkeit in Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen, aber innerhalb des SG liegen, auf der Grundlage der folgenden Kriterien auswählen:

- › Die Festlegung von **Zonen mit Planungspflicht** ist vor allem dann gerechtfertigt, wenn der vorgeschlagene Standort oder die geplante Nutzung nicht infrage gestellt werden, aber die Erarbeitung eines Detailnutzungsplans (DNP) oder eines Quartierplans (QP, (Vorfahren gemäss Art. 34ff kRPG) notwendig ist, weil die Entwicklung dieser Sektoren besondere Aufmerksamkeit verdient (insbesondere die Organisation und Integration der Bebauung, um eine kohärente Entwicklung und die Qualität des Sektors gewährleisten zu können).
- › Die Zuweisung zu einer **zweiten Erschliessungsetappe** (Art. 14 Abs. 1bis kRPG-R) drängt sich auf, wenn die Nutzung eines DNP oder QP nicht sinnvoll ist (weniger sensible Sektoren), jedoch aufgrund der Bauzonengrösse dennoch eine etappierte Bebauung erforderlich ist.
- › Eine Rückstellung in eine **Zone mit späterer Nutzungszulassung** (Art. 18 Abs. 2 RPG) bietet sich eher für Sektoren an, bei denen die Lokalisierung (innerhalb des SG) unbestritten ist, aber die vorgeschlagene Nutzung hinterfragt wird und geprüft werden muss.
- › Die Prüfung eines **Modells einer etappierten Bebauung** ist angezeigt, wenn die Gemeinde über grosse für die Überbauung geeignete Flächen verfügt und alle Grundeigentümer im Perimeter einbeziehen muss, namentlich mit Hilfe von Baulandumlegungen.

Die Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen erfolgt somit in der Regel über eine **Anpassung des ZNP**. Diese Sektoren können im Übrigen erst dann für eine Bebauung freigegeben werden, wenn der Bedarf nachgewiesen ist.

Gemäss Artikel 47 RPV muss die Gemeinde insbesondere darlegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Die Begründung des SG muss somit ein fester Bestandteil des erläuternden Berichts gemäss Artikel 47 RPV sein.

Erstes Ziel dieser verschiedenen Massnahmen ist die Erfüllung der Anforderungen des RPG betreffend die Dimensionierung der Bauzonen. Ihr Zweck liegt aber vor allem darin, eine nachhaltige und zusammenhängende räumliche Entwicklung mithilfe einer hochwertigen Siedlungsentwicklung und einer haushälterischen Bodennutzung umzusetzen. In diesem Sinne entsprechen sie auch den Strategien zum Thema Siedlung, die im kantonalen Raumentwicklungskonzept definiert sind.

## 5. Andere Bauzonen

Gemäss dem Dokument *Technische Richtlinien Bauzonen* ist es für die anderen Bauzonentypen als jene für die Wohnnutzung aufgrund der Heterogenität und Komplexität der realen Situationen nicht möglich, vertretbare Messgrössen für die Beurteilung der Grösse der Bauzonen festzulegen (vgl. auch Kapitel II.2).

Für diese anderen Bauzonen liegt die prioritäre Strategie des Kantons nicht in einer Rückzonung, sondern in einer optimalen Bewirtschaftung der bestehenden Reserven. Diese Gebiete bleiben den Zielen und Grundsätzen des RPG unterstellt. Dazu zählen eine haushälterische und angemessene Nutzung des Bodens, der Schutz der Landschaft, die Gestaltung von Wohn- und Arbeitsgebieten, die den Bedürfnisse der Bevölkerung entsprechen, und die Begrenzung der Ausdehnung solcher Gebiete.

Insbesondere bei den **Arbeitszonen** verlangt der Bund, dass bei Neueinzonungen eine Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton vorhanden ist, die den entsprechenden Bedarf begründen kann.

Für den Kanton Wallis besteht die Herausforderung darin, eine angemessene Art der Bewirtschaftung für bestehende Flächen vorzuschlagen, die insbesondere Rücksicht nimmt auf Reserven innerhalb der Arbeitszonen von kantonalem Interesse, damit die zukünftigen Erwartungen und Bedürfnisse erfüllt werden können und die Nutzung dieser Zonen optimiert werden kann.

Die Gemeinden müssen die Funktion, die Lokalisierung und die Abgrenzung ihrer Arbeitszonen in Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Regions- und Wirtschaftszentren aufgrund einer Bedarfsanalyse und einer regionalen Strategie definieren und falls erforderlich einen interkommunalen Richtplan erarbeiten (vgl. Koordinationsblatt *C.4 Arbeitszonen* des kRP).

## 6. Verfahren zur Festlegung des Siedlungsgebietes und Inhalt des Berichts (neu)

Der Begriff des Siedlungsgebietes wird in Artikel 21 Absatz 2 kRPG wieder aufgenommen, der besagt, dass die Bauzonen entsprechend den Artikeln 8a und 15 RPG sowie den Bestimmungen des kantonalen Richtplans festzulegen sind. Insbesondere müssen sie im Siedlungsgebiet liegen, das durch den kantonalen Richtplan festgelegt wird. Artikel 21 Absatz 4 verlangt zudem, dass der kRP die Kriterien zur Abgrenzung des Siedlungsgebiets präzisiert, das die Baulücken innerhalb des überbauten Gebiets umfasst, und insbesondere den Erschliessungsgrad berücksichtigt.

Das kRPG legt zwar kein spezifisches Verfahren für die Festlegung des SG fest. Den Gemeinden wird aber empfohlen, sich an die Vorgaben im Koordinationsblatt C.1 des kRP zu halten (vgl. nachfolgende Abb. 5).

Dem Kanton sind in Bezug auf die Festlegung des Siedlungsgebietes die folgenden Unterlagen vorzulegen:

- › Erläuternder Bericht:
  - Bestimmung der kommunalen Entwicklungsabsichten (räumliche Diagnose und Raumkonzept);
  - Entwicklung des Bedarfs und des Überschusses an Bauzonen für die Wohnnutzung;
  - Begründung der Festlegung des SG;
  - Begründung der Lokalisierung der Planungszonen;
- › Stand der Erschliessung (Plan und digitale Daten) und Erschliessungsplanung;

- › Plan (Parzellen und Nutzungszonen) mit Abgrenzung des SG und der Planungszonen (digitale Daten);
- › Entscheid des Gemeinderates.

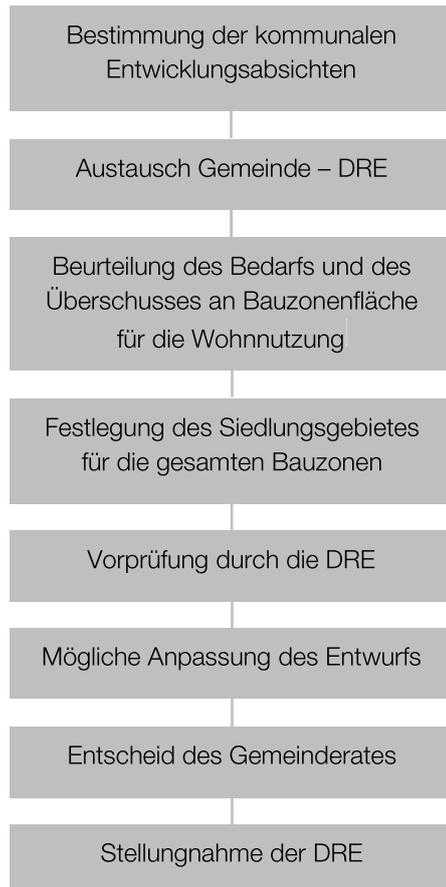


Abbildung 5: Verfahren zur Festlegung des Siedlungsgebietes



### III. Anhänge

---



## Anlage 1 – Berechnungsmethode des Kantons

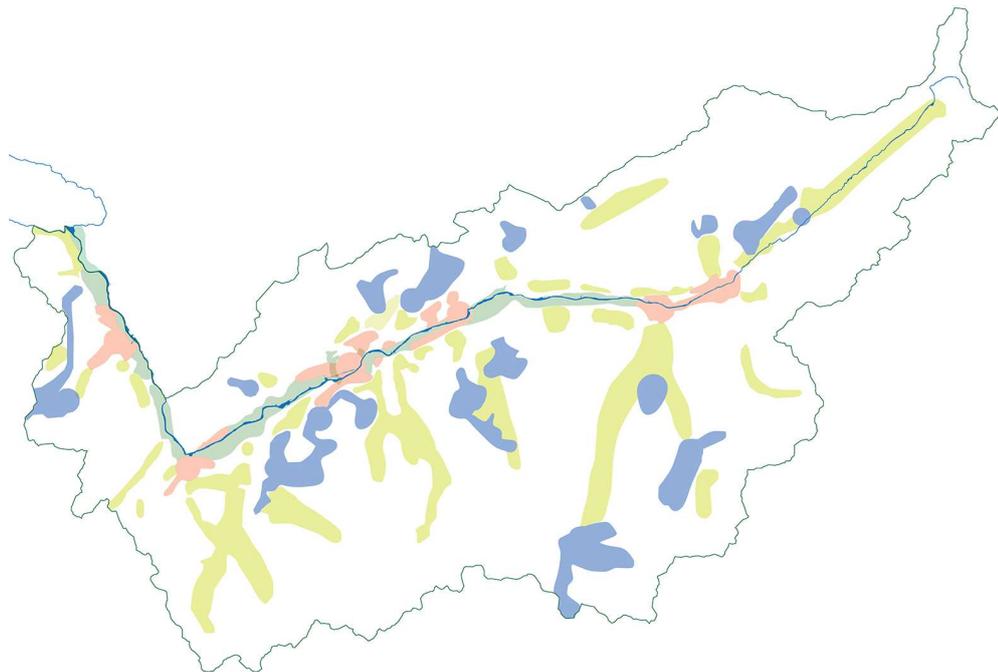
### 1. Klassifizierung der Gemeinden

#### 1.1. Gemäss Raumtyp des Kantonalen Raumentwicklungskonzepts

Das Kantonale Raumentwicklungskonzept (KREK) definiert fünf Raumtypen. Grundsätzlich enthalten vier dieser Raumtypen Bauzonenflächen: der urbane Raum (unterteilt in Zentrums- und Umlandgemeinden), der multifunktionale Raum in der Rhonetalebene, der Raum der Talflanken und Seitentäler sowie der alpine Tourismusraum mit Zentrum.

Diese Typologie wurde als Grundlage zur Ermittlung der Mediandichten der Bauzonen verwendet. Die Dichte entspricht der Anzahl  $m^2$ , die pro Einwohner und Arbeitsplatz (Vollzeit-äquivalent) beansprucht wird. Die Mediandichte entspricht dem Wert, bei dem die Hälfte der Gemeinden, die dem gleichen Raumtyp angehören, eine höhere und die andere Hälfte eine tiefere Dichte aufweisen.

Die Mediandichten wurden mit den Daten des Jahres 2014 berechnet, in dem das RPG in Kraft getreten ist und das als Referenz für Diskussionen mit dem Bund dient.



	Urbane Raum + periurbane Raum	123 $m^2/EA$ bis 263 $m^2/EA$
	Multifunktionaler Raum in der Rhonetalebene	270 $m^2/EA$
	Raum der Talflanken und Seitentäler	441 $m^2/EA$
	Alpiner Tourismusraum mit Zentren	395 $m^2/EA$

#### Bemerkung

Bestimmte Gemeinden können eindeutig zwei Raumtypen zugeordnet werden. Bei der Festlegung ihres Siedlungsgebiets ist dieser Besonderheit Rechnung zu tragen.

## 1.2. Gemäss MS2-Unterregion

Das kantonale Amt für Statistik und Finanzausgleich (KASF) hat in Rahmen der Bevölkerungsstatistik 24 Unterregionen der räumlichen Mobilität (MS2) definiert. Sie entsprechen zusammenhängenden Einheiten, die kleine Bevölkerungseinzugsgebiete bilden. Diese Unterteilung entspricht zudem der geographischen Lage und Organisation des Kantons mit den Seitentälern.

Die Wachstumsrate der Unterregion MS2 (Periode 2015–2030, Szenario Hoch), der die Gemeinde angehört, bildet die Grundlage für die Berechnung ihrer Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung. Gemäss KASF ist die wissenschaftliche Grundlage dieser Prognosen robuster als jene der kommunalen Zahlen. Diese Raten entsprechen dem durchschnittlichen Wachstum der Unterregion und können somit unterschiedliche lokale Daten vereinen.

Mit dieser Vorgehensweise können zudem die Anforderungen von Artikel 15 Absatz 3 RPG erfüllt werden, gemäss dem Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind.



Anniviers	111%	Bellwald - Fieschertal	103%
Bagnes - Vollèges	118%	Blatten - Ferden	106%
Collombey - St-Gingolph	123%	Brig - Naters	110%
Evolène – Héremence	111%	Fiesch – Obergoms	97%
Fully – Saxon	134%	Leuk	106%
Isérables	98%	Saas	106%
Haut-Plateau	116%	Simplon	108%
Martigny	123%	St. Niklaus – Stalden	105%
Monthey – St-Maurice	117%	Turtmann – Oberems	98%
Sierre	114%	Visp – Raron	108%
Sion	120%	Zermatt	110%
Val d'Entremont	113%		

## 2. Grundlagen

### *Aktuelle demografische Situation (a)*

Die aktuelle demografische Situation berücksichtigt die Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) **innerhalb der Bauzonen für die Wohnnutzung der Gemeinde.**

Die Einwohnerzahlen stammen vom 31.12.2015.

Die Zahlen zu den Arbeitsplätzen stammen vom 31.12.2013. Sie werden ausgehend vom realen Bevölkerungswachstum der MS2-Region zwischen 2013 und 2015 per 31.12.2015 geschätzt.

### *Überbaute Zonen (b)*

Die überbauten Zonen entsprechen den gemäss der Puffer-Methode des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) als überbaut betrachteten Bauzonenflächen für die Wohnnutzung (vgl. Anhang II, Punkt 1: Methode zur Bestimmung der überbauten Bauzonenfläche).

Im Allgemeinen weisen sie ein Innenentwicklungspotenzial auf, dass hoch sein kann, wenn die effektive Dichte dieser Zonen in der Gemeinde gering ist.

Die Bauzonenstatistiken beruhen auf den Daten zu den Bauzonenflächen der homologierten Zonennutzungspläne. Sie nehmen keine Rücksicht auf laufende Revisionen in den Gemeinden, die bereits eine Bauzonenanpassung vorschlagen.

### *Nicht überbaute Zonen (%)*

Die nicht überbauten Zonen entsprechen den unbebauten Bauzonenflächen für die Wohnnutzung ausserhalb des überbauten Gebiets und den grösseren noch nicht überbauten Flächen innerhalb des überbauten Gebiets.

## 3. Berechnungsschritte

### *Bevölkerungsprognose für 2030 (d)*

Die Prognosen der für 2030 erwarteten Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze werden auf Basis der demografischen Situation der einzelnen Gemeinden und der Bevölkerungsentwicklungsrates der MS2-Unterregion, zu der die Gemeinde gehört, ermittelt.

Da die Arbeitsplatzentwicklung schwierig vorauszusagen und keine zufriedenstellende Prognose verfügbar ist, wird das Bevölkerungswachstumsszenario auch auf die Arbeitsplätze angewendet.

$$d = a * \frac{\text{Rate MS2-Unterregion}}{100}$$

### *Bevölkerungsveränderung (e)*

Die Bevölkerungsveränderung gibt das Wachstum (oder die Abnahme) der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze innerhalb der Bauzonen für die Wohnnutzung der Gemeinde in der Periode 2015–2030 an.

$$e = d - a$$

### Dichte

Die **effektive Dichte** ( $f'$ ) ist die durchschnittliche überbaute Fläche, die gegenwärtig pro Einwohner oder Arbeitsplatz innerhalb der überbauten Bauzonen für die Wohnnutzung der Gemeinde beansprucht wird (in  $m^2/EA$ ). Sie entspricht somit dem Verhältnis zwischen der überbauten Bauzonenfläche für die Wohnnutzung und der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze, die dort leben bzw. angesiedelt sind.

$$f' = \frac{b * 10000}{a}$$

Die **Mediandichte** ( $f''$ ) bezieht sich auf die Mediandichte der überbauten Bauzonenfläche für die Wohnnutzung der Gemeinden, die dem gleichen Raumtyp des KREK angehören (vgl. Anhang I, Punkt 1: Klassifizierung der Gemeinden gemäss Raumtyp des Kantonalen Raumentwicklungskonzepts).

Die **Referenzdichte** ( $f$ ) einer Gemeinde ist die maximale Bauzonenfläche für die Wohnnutzung, die ein Einwohner oder Arbeitsplatz in der Gemeinde beanspruchen sollte. Betrachtet man die Mediandichte und die effektive Dichte, so gilt der niedrigere Wert (die höhere Dichte) als Referenzdichte. Diese Referenzdichte ermöglicht es, den theoretischen Bedarf an Bauzonenflächen für die Wohnnutzung der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre (2030) zu berechnen.

### Innenentwicklungspotenzial ( $g$ )

Das Innenentwicklungspotenzial entspricht der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze, die in den als überbaut geltenden Wohnzonen zusätzlich aufgenommen werden können. Die ausgehend von der effektiven Dichte berechnete Kapazität der überbauten Zone wird also mit der anhand der Mediandichte evaluierten Kapazität verglichen.

Zunächst wird nur ein Drittel dieser zusätzlichen Aufnahmekapazität berücksichtigt. Da diese Aufnahmekapazität innerhalb des überbauten Gebiets liegt und deshalb schwerer mobilisierbar ist, wird nämlich davon ausgegangen, dass sie erst innerhalb von 45 Jahren (drei Planungsperioden) vollständig genutzt werden kann.

$$g = \left( \frac{b * 10000}{f''} - \frac{b * 10000}{f'} \right) * \frac{1}{3}$$

#### Bemerkung:

Wenn die effektive Dichte der Gemeinde kleiner ist als die Mediandichte, ist das Ergebnis kleiner als null. Dies bedeutet jedoch nicht, dass kein Potenzial für die Innenentwicklung vorhanden ist. Die Referenzdichte entspricht einer durchschnittlichen Dichte aller Bauzonenflächen für die Wohnnutzung der gesamten Gemeinde, d.h. der Zentrums-, der Misch- und der Wohnzonen. In Anbetracht verschiedener Kriterien kann es sinnvoll sein, die Dichte bestimmter Zonen zu erhöhen, ohne aber die Siedlungsqualität zu beeinträchtigen. Die Gemeinden sollten deshalb die Möglichkeit zur Verdichtung bestimmter Quartiere prüfen.

### Kapazität der nicht überbauten Flächen ( $h$ )

Die Aufnahmekapazität in den nicht überbauten Bauzonen für die Wohnnutzung entspricht der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze, die in diesen Zonen unter Berücksichtigung der Referenzdichte aufgenommen werden könnten.

$$h = \frac{c * 10000}{f}$$

*Theoretische Aufnahmekapazität der homologierten Bauzonenfläche für die Wohnnutzung (i)*

Diese Aufnahmekapazität entspricht der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze, welche die gesamte homologierte Bauzone, also die überbauten und nicht überbauten Flächen, potenziell aufnehmen könnten. Sie entspricht der Summe der Einwohner und Arbeitsplätze, die aktuell in der Bauzone leben bzw. dort angesiedelt sind, der Einwohner und Arbeitsplätze, die gemäss der Referenzdichte noch dort aufgenommen werden könnten, und der Einwohner und Arbeitsplätze, die ebenfalls gemäss der Referenzdichte in den nicht überbauten Bauzonenflächen für die Wohnnutzung angesiedelt werden könnten.

$$i = a + g + h$$

#### **4. Schätzung des Bedarfs und des Überschusses**

*Theoretischer Bedarf bis 2030*

Der theoretische Bedarf einer Gemeinde (in ha) entspricht der Bauzonenfläche für die Wohnnutzung (in ha), welche die bis 2030 erwarteten zusätzlichen Einwohner und Arbeitsplätze beanspruchen würden. Dabei wird die Referenzdichte berücksichtigt.

$$\text{Bedarf} = e * \frac{f}{10000}$$

Bei Gemeinden mit einer rückläufigen Bevölkerung weist der Bedarf einen negativen Wert auf. Das heisst, dass die Bauzonenfläche für die Wohnnutzung, die zur Deckung des Bedarfs im Jahr 2030 erforderlich ist, kleiner ist als die als überbaut bezeichnete Fläche. Dieser Wert wird jedoch auf 0 gesetzt (vgl. Erläuterungen in Kapitel II.2).

*Theoretischer Überschuss bis 2030*

Der theoretische Überschuss einer Gemeinde (in ha) entspricht der Bauzonenfläche für die Wohnnutzung, die den voraussichtlichen Bedarf für 2030 übersteigt. Er wird ermittelt, indem die potenziellen Einwohner und Arbeitsplätze, die alle homologierten Bauzonenflächen für die Wohnnutzung aufnehmen könnten, mit der voraussichtlichen Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze im Jahr 2030 verglichen wird. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Referenzdichte und berücksichtigt nur ein Drittel des Innenentwicklungspotenzials.

$$\text{Überschuss} = (i - d) * \frac{f}{10000}$$

Gemeinden, die ihren voraussichtlichen Bedarf für 2030 nicht durch ihre Reserven an Bauzonenflächen für die Wohnnutzung decken können, weisen einen negativen Überschusswert auf. Dieser Wert wird jedoch auf 0 gesetzt (vgl. Erläuterungen in Kapitel II.2).

Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerung ebenso wie Gemeinden mit grossen Innenreserven (hohes Potenzial zur Innenentwicklung) weisen einen Überschuss auf, der grösser ist als die nicht überbauten Zonen.

*Vorläufige Kategorie*

Die vorläufige Kategorie einer Gemeinde (A, B, C oder D) wird anhand ihrer Bauzonenreserven für die Wohnnutzung und ihrer Bevölkerungsprognose bestimmt.

	Gemeinde mit ...	Bevölkerungsrückgang oder -stagnation	Moderates bis starkes Bevölkerungswachstum
BZ <sub>0</sub> = SG	grossen Bauzonenreserven	Kat. D Strategie: Regulierung	Kat. C Strategie: Regulierung
	mittleren Bauzonenreserven		Kat. B Strategie: Planung
BZ <sub>0</sub> = BZ <sub>15</sub>	kleinen Bauzonenreserven		Kat. A Strategie: Innenentwicklung

BZ<sub>0</sub> = homologierte Bauzone

BZ<sub>15</sub> = überbaute Bauzone und für die nächsten 15 Jahre vorgesehene Bauzone

SG = Siedlungsgebiet

## Anhang 2 – Zusätzliche Informationen zu den Bauzonen

### 1. Kantonale Bauzonenstatistik

Die folgenden kantonalen und regionalen Zahlen geben eine Gesamtübersicht und erlauben es, die Kennzahlen der Gemeinden in einen übergeordneten Zusammenhang zu setzen. Diese Statistik entspricht dem Stand per 31. Dezember 2016.

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Wallis
<b>Gesamtfläche der Region</b>	135'494.2 ha	124'934.7 ha	262'062.1 ha	522'491.1 ha
<b>Bauzonen</b>				
Gesamte Bauzonenfläche	5'540.3 ha	7'135.4 ha	4'518.9 ha	17'194.6 ha
Überbaute Fläche	4'343.4 ha	5'472.2 ha	3'262.5 ha	13'078.1 ha
Nicht überbaute Fläche	1'249.7 ha	1'710.9 ha	1'295.0 ha	4'255.6 ha
Anteil nicht überbaute Fläche	22.6 %	24.0 %	28.7 %	24.7 %
<b>Bauzonen für die Wohnnutzung</b>				
Gesamte Fläche	4'000.0 ha	5'650.0 ha	3'479.3 ha	13'129.3 ha
Überbaute Fläche	3'268.8 ha	4'298.4 ha	2'532.8 ha	10'100.0 ha
Nicht überbaute Fläche	731.2 ha	1'351.6 ha	946.4 ha	3'092.2 ha
Anteil nicht überbaute Fläche	18.3 %	23.9 %	27.2 %	23.1 %

### 2. Bauzonentypen

Für die Berechnungen im Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung des Kantons werden ausschliesslich die Bauzonen für die Wohnnutzung betrachtet (Zentrumszonen, Wohnzonen und Mischzonen). Die anderen Zonen bleiben aber den Zielen und Grundsätzen des RPG unterstellt.

Die verschiedenen Bauzonen werden basierend auf dem minimalen Geodatenmodell «Nutzungsplanung» des Bundes zugeordnet (Dezember 2011).

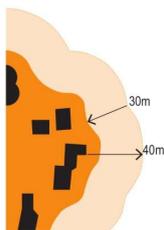
Bauzonen für die Wohnnutzung	Zentrumszonen	<i>Zentrumszonen umfassen Ortsteile mit zentrumsbildenden Funktionen zur Wohn-, Arbeits-, öffentlichen oder Konsum-Nutzung. Ausserdem werden Kernzonen mit traditionell gewachsenen Zentren, die gestalterisch als Einheit erkennbar sind, den Zentrumszonen zugeordnet.</i>
	Wohnzonen	<i>Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind meistens auch nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.</i>
	Mischzonen	<i>Mischzonen umfassen kombinierte Wohn- und Arbeitszonen. In den entsprechenden Flächen werden Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zugelassen.</i>
	Arbeitszonen	<i>Arbeitszonen umfassen Flächen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.</i>

Tourismuszonen	<i>Tourismuszonen (bzw. Freizeitzone) umfassen Flächen für Bauten und Anlagen, die dem touristischen Sektor dienen, sowie Campingzonen zum Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten.</i>
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	<i>Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen Flächen für öffentliche Einrichtungen, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen oder im öffentlichen Interesse liegen, sowie Flächen für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplätze, Strand- und Hallenbäder, Leichtathletikanlagen usw. und deren zugehörige Bauten.</i>

### 3. Methode zur Bestimmung der überbauten Bauzonenfläche

Die verwendete Berechnungsmethode entspricht der Puffer-Methode, die vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) angewandt wird, um die überbauten Bauzonenflächen zu berechnen.

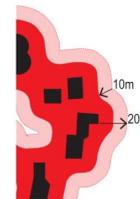
Diese Methode besteht darin, eine Pufferzone um die Gebäude zu errichten, um die überbauten Flächen von den nicht überbauten Flächen zu unterscheiden, die gleichzeitig die Bauzonenreserven bilden.



Festlegen einer Pufferzone von 40 m



anschliessende Reduktion auf 30 m

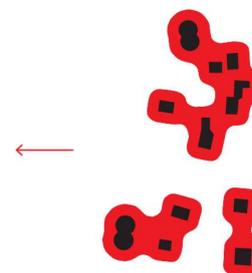
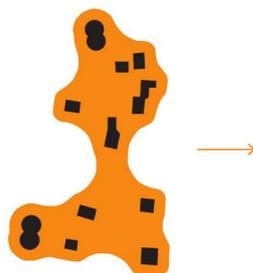


Festlegen einer Pufferzone von 20 m



anschliessende Reduktion auf 10 m

B40



B20

Die Differenz zwischen B40 und B20 entspricht den unbebauten Flächen (■ in der mittleren Abbildung) innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Da diese nicht in jedem Fall überbaubar sind, werden die Flächen als «Unsicherheit» bezeichnet. Zur Berechnung der Dichte der Bauzonen, die für Wohnzwecke bestimmt sind, werden diese unsicheren Flächen zur überbauten Fläche gezählt (■+■).

In Übereinstimmung mit der Berechnungsmethode des Bundes werden die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen als vollständig überbaut betrachtet.

**Anhang 3 – Situation der Bauzonen für die Wohnnutzung auf der Ebene der Gemeinden (Stand am 24.05.2017)**

Gemeinde	Gemeindetyp	Aktuelle demografische Situation (EA)	Demografische Prognose (%)	Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (Ha)	Nichtüberbaute Zonen (Ha)	Theoretischer Bedarf (Ha)	Theoretischer Überschuss (Ha)	Vorläufige Kategorie
				KREK-Raumtyp	effektiv					
Agarn	Multifunktional	849	106	<b>270</b>	345	29.2	8.7	1.5	9.3	C
Albinen	Talflanken und Täler	253	106	<b>441</b>	447	11.3	4.5	0.7	3.8	C
Anniviers	Touristisch	3393	111	<b>395</b>	718	243.5	83.4	15.4	104.5	C
Arbaz	Talflanken und Täler	1277	120	<b>441</b>	711	90.9	48.6	11.0	49.1	C
Ardon	Periurban	3447	120	263	<b>255</b>	86.0	11.2	17.2	0	A
Ausserberg	Talflanken und Täler	633	108	441	<b>321</b>	21.0	6.9	1.6	5.3	C
Ayent	Touristisch	4359	120	<b>395</b>	410	178.8	65.9	33.7	34.4	C
Bagnes	Touristisch	10865	118	395	<b>319</b>	337.2	41.8	63.8	0	A
Baltschieder	Periurban	1336	108	263	<b>220</b>	29.0	3.2	2.3	0.9	B
Bellwald	Talflanken und Täler	549	103	<b>441</b>	995	54.6	17.7	0.8	27.0	C
Bettmeralp	Touristisch	656	100	<b>395</b>	474	31.1	6.9	0.0	8.6	D
Binn	Talflanken und Täler	162	100	441	<b>376</b>	6.1	2.5	0.0	2.5	D
Bister	Talflanken und Täler	36	110	<b>441</b>	841	3.1	1.1	0.2	1.4	C
Bitsch	Periurban	1018	110	<b>263</b>	277	28.2	13.8	2.7	11.5	C
Blatten	Talflanken und Täler	303	106	<b>441</b>	469	14.2	4.7	0.8	4.2	C
Bourg-St-Pierre	Talflanken und Täler	175	113	441	<b>434</b>	7.6	15.1	1.0	14.1	C
Bovernier	Talflanken und Täler	845	113	441	<b>386</b>	32.5	15.3	4.1	11.1	C
Brig-Flis	Urban	16391	110	123	<b>123</b>	202.2	61.3	20.6	40.9	C
Bürchen	Talflanken und Täler	794	108	<b>441</b>	912	72.4	25.0	2.7	34.8	C

<sup>1</sup> Die Referenzdichte ist fett gedruckt und entspricht dem niedrigeren Werte und somit der grössten Dichte.

Gemeinde	Gemeindetyp	Aktuelle demografische Situation (EA)	Demografische Prognose (%)	Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (Ha)	Nichtüberbaute Zonen (Ha)	Theoretischer Bedarf (Ha)	Theoretischer Überschuss (Ha)	Vorläufige Kategorie
				KREK-Raumtyp	effektiv					
Chalais	Periurban	3651	114	<b>263</b>	426	155.6	36.7	13.8	42.8	C
Chamoson	Multifunktional	3872	120	<b>270</b>	428	165.8	51.1	20.5	51.1	C
Champéry	Touristisch	1446	117	<b>395</b>	543	78.5	20.4	9.7	17.8	C
Charrat	Multifunktional	1772	134	<b>270</b>	304	54.0	6.4	16.2	0	A
Chippis	Periurban	1806	114	263	<b>117</b>	21.2	1.4	3.0	0	A
Collombey-Muraz	Periurban	9704	123	263	<b>216</b>	190.2	31.3	48.4	0	A
Collonges	Multifunktional	632	122	<b>270</b>	272	15.9	2.5	3.7	0	A
Conthey	Periurban	8789	120	263	<b>222</b>	191.2	20.2	38.1	0	A
Crans-Montana	Touristisch	13070	116	395	<b>288</b>	377	137	60.1	77.0	C
Dorénaz	Multifunktional	890	122	<b>270</b>	460	41.0	9.7	5.2	10.1	C
Eggerberg	Periurban	378	108	<b>263</b>	484	18.3	11.5	0.8	13.5	C
Eischoll	Talflanken und Täler	502	105	441	<b>327</b>	16.4	4.3	0.9	3.4	C
Eisten	Talflanken und Täler	199	105	<b>441</b>	467	9.3	6.0	0.5	5.7	C
Embd	Talflanken und Täler	291	105	441	<b>406</b>	11.8	4.2	0.6	3.5	C
Ergisch	Talflanken und Täler	200	100	<b>441</b>	862	17.3	27.5	0.0	30.3	D
Ernen	Talflanken und Täler	580	100	<b>441</b>	594	34.4	16.2	0.0	19.2	D
Eviornaz	Multifunktional	1179	117	<b>270</b>	276	32.6	3.0	5.4	0	A
Evolène	Talflanken und Täler	1907	111	<b>441</b>	589	112.3	68.5	9.5	68.4	C
Ferden	Talflanken und Täler	240	106	441	<b>308</b>	7.4	5.2	0.4	4.8	C

<sup>1</sup> Die Referenzdichte ist fett gedruckt und entspricht dem niedrigeren Werte und somit der grössten Dichte.

Gemeinde	Gemeindetyp	Aktuelle demografische Situation (EA)	Demografische Prognose (%)	Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (Ha)	Nichtüberbaute Zonen (Ha)	Theoretischer Bedarf (Ha)	Theoretischer Überschuss (Ha)	Vorläufige Kategorie
				KREK-Raumtyp	effektiv					
Fiesch	Touristisch	1302	100	395	<b>354</b>	46.2	9.3	0.0	9.3	D
Fieschertal	Touristisch	351	103	<b>395</b>	408	14.3	10.6	0.5	10.3	C
Finhaut	Talflanken und Täler	365	122	<b>441</b>	523	19.1	4.5	3.5	2.0	B
Fully	Periurban	9565	134	263	<b>207</b>	193.9	14.8	66.9	0	A
Gampel-Bratsch	Multifunktional	2147	106	270	<b>229</b>	49.3	38.3	3.1	35.2	C
Goms	Talflanken und Täler	1503	100	<b>441</b>	501	75	37	0.0	40.5	D
Grächen	Touristisch	1512	105	<b>395</b>	576	87.1	34.4	3.2	40.3	C
Grenjols	Talflanken und Täler	488	100	441	<b>380</b>	18.5	9.8	0.0	9.8	D
Grimisuat	Periurban	3459	120	<b>263</b>	338	116.8	26.6	17.8	17.4	B
Grône	Periurban	2426	114	<b>263</b>	387	94.0	47.1	9.1	48.0	C
Guttet-Feschel	Talflanken und Täler	429	106	<b>441</b>	543	23.3	13.4	1.2	13.6	C
Hérémece	Talflanken und Täler	1405	111	<b>441</b>	536	75.3	39.8	7.0	37.3	C
Ilcogne	Touristisch	599	116	<b>395</b>	606	36.3	9.5	3.8	9.9	C
Inden	Talflanken und Täler	122	106	<b>441</b>	544	6.6	2.8	0.3	2.9	C
Isérables	Talflanken und Täler	922	100	441	<b>212</b>	19.6	5.3	0.0	5.3	D
Kippel	Talflanken und Täler	390	106	441	<b>275</b>	10.7	8.7	0.6	8.1	C
Lalden	Periurban	718	108	263	<b>239</b>	17.1	2.9	1.3	1.6	C
Lax	Talflanken und Täler	338	100	441	<b>440</b>	14.9	10.2	0.0	10.2	D
Lens	Touristisch	4948	116	395	<b>375</b>	185.5	61.5	29.6	31.9	C

<sup>1</sup> Die Referenzdichte ist fett gedruckt und entspricht dem niedrigeren Werte und somit der grössten Dichte.

Gemeinde	Gemeindetyp	Aktuelle demografische Situation (EA)	Demografische Prognose (%)	Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (Ha)	Nichtüberbaute Zonen (Ha)	Theoretischer Bedarf (Ha)	Theoretischer Überschuss (Ha)	Vorläufige Kategorie
				KREK-Raumtyp	effektiv					
Leuk	Periurban	4184	106	<b>263</b>	285	119.1	42.0	7.0	38.0	C
Leukerbad	Touristisch	2070	106	395	<b>252</b>	50.1	14.5	3.3	11.1	C
Leytron	Multifunktional	3747	134	<b>270</b>	385	144.2	19.2	34.3	0	A
Liddes	Talflanken und Täler	747	113	441	<b>421</b>	31.4	18.6	4.0	14.7	C
Martigny	Urban	22927	122	123	<b>88</b>	199.5	38.4	43.9	0	A
Martigny-Combe	Periurban	2338	122	<b>263</b>	308	72.0	9.1	13.4	0	A
Massongex	Periurban	1612	117	263	<b>232</b>	35.2	4.0	6.4	0	A
Miège	Periurban	1450	116	<b>263</b>	271	39.3	10.5	6.1	4.8	B
Monthey	Urban	20889	117	<b>123</b>	137	285.6	65.6	43.6	31.6	B
Mont-Noble	Talflanken und Täler	1052	120	<b>441</b>	892	93.8	46.5	9.1	53.2	C
Mörel-Filet	Talflanken und Täler	929	110	441	<b>338</b>	29.6	9.3	3.2	6.1	C
Naters	Urban	10641	110	<b>123</b>	199	211.6	77.5	13.4	91.0	C
Nendaz	Touristisch	7400	120	<b>395</b>	638	472.5	193.1	57.2	196.0	C
Niedergesteln	Multifunktional	720	108	<b>270</b>	303	21.8	3.9	1.5	3.2	C
Oberems	Talflanken und Täler	126	100	<b>441</b>	1050	13.3	5.4	0.0	8.0	D
Obergoms	Talflanken und Täler	857	100	441	<b>432</b>	35.8	21.0	0.0	21.0	D
Orsières	Talflanken und Täler	3628	113	441	<b>376</b>	136.7	38.3	17.2	21.1	C
Port-Valais	Multifunktional	3351	123	270	<b>252</b>	83.6	17.0	19.5	0	A
Randa	Talflanken und Täler	505	110	<b>441</b>	464	23.4	11.4	2.2	9.6	C

<sup>1</sup> Die Referenzdichte ist fett gedruckt und entspricht dem niedrigeren Werte und somit der grössten Dichte.

Gemeinde	Gemeindetyp	Aktuelle demografische Situation (EA)	Demografische Prognose (%)	Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (Ha)	Nichtüberbaute Zonen (Ha)	Theoretischer Bedarf (Ha)	Theoretischer Überschuss (Ha)	Vorläufige Kategorie
				KREK-Raumtyp	effektiv					
Raron	Multifunktional	2266	108	270	<b>235</b>	53.2	16.4	4.1	12.3	C
Riddes	Multifunktional	3334	134	<b>270</b>	540	180.0	90.0	30.5	89.5	C
Ried-Brig	Periurban	2060	110	<b>263</b>	286	58.8	11.6	5.5	7.6	C
Riederalp	Touristisch	728	110	<b>395</b>	758	55.2	30.9	2.9	36.7	C
Saas-Almagell	Talflanken und Täler	490	106	441	<b>304</b>	14.9	9.4	0.9	8.5	C
Saas-Balen	Talflanken und Täler	385	106	441	<b>382</b>	14.7	6.3	0.9	5.4	C
Saas-Fee	Touristisch	2514	106	395	<b>199</b>	50.1	12.3	2.9	9.4	C
Saas-Grund	Touristisch	1170	106	395	<b>357</b>	41.7	8.4	2.5	6.0	C
Saillon	Multifunktional	2742	134	<b>270</b>	272	73.9	7.8	25.1	0	A
Saint-Gingolph	Multifunktional	941	123	<b>270</b>	366	34.4	11.8	5.9	9.0	C
Saint-Léonard	Periurban	2520	120	263	<b>210</b>	50.9	8.5	10.4	0	A
Saint-Martin	Talflanken und Täler	981	111	441	<b>438</b>	42.9	25.9	4.8	21.1	C
Saint-Maurice	Periurban	4756	117	263	<b>186</b>	85.8	16.0	15.0	1.0	A
Salgesch	Multifunktional	1704	106	270	<b>258</b>	43.2	13.1	2.8	10.3	C
Salvan	Talflanken und Täler	1401	122	<b>441</b>	465	65.1	18.4	13.4	6.1	B
Savièse	Periurban	8041	120	<b>263</b>	349	280.7	45.5	41.4	27.2	B
Saxon	Multifunktional	5839	134	<b>270</b>	301	175.5	42.4	53.4	0	A
Sembrancher	Talflanken und Täler	930	113	441	<b>275</b>	22.9	1.9	3.2	0	A
Sierre	Urban	19507	114	<b>123</b>	131	256.0	59.7	34.4	30.7	B

<sup>1</sup> Die Referenzdichte ist fett gedruckt und entspricht dem niedrigeren Werte und somit der grössten Dichte.

Gemeinde	Gemeindetyp	Aktuelle demografische Situation (EA)	Demografische Prognose (%)	Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (Ha)	Nichtüberbaute Zonen (Ha)	Theoretischer Bedarf (Ha)	Theoretischer Überschuss (Ha)	Vorläufige Kategorie
				KREK-Raumtyp	effektiv					
Simplon	Talflanken und Täler	370	108	441	<b>338</b>	12.2	6.9	1.0	5.9	C
Sion	Urban	47913	120	123	<b>107</b>	508	141	100.6	40.9	B
St. Niklaus	Talflanken und Täler	2578	105	441	<b>438</b>	113.0	46.9	6.0	40.9	C
Stalden	Talflanken und Täler	1121	105	441	<b>288</b>	32.2	16.1	1.7	14.3	C
Staldenried	Talflanken und Täler	535	105	<b>441</b>	446	23.9	6.8	1.3	5.7	C
Steg-Hohetenn	Multifunktional	1816	106	270	<b>237</b>	41.4	16.3	2.6	13.7	C
Täsch	Talflanken und Täler	1404	110	441	<b>211</b>	27.0	14.7	2.9	11.7	C
Termen	Periurban	959	110	<b>263</b>	458	43.9	7.3	2.6	11.0	C
Töbel	Talflanken und Täler	505	105	<b>441</b>	498	25.1	17.8	1.2	17.6	C
Trient	Talflanken und Täler	164	122	<b>441</b>	838	13.8	10.6	1.6	11.2	C
Troistorrens	Talflanken und Täler	4459	117	<b>441</b>	446	198.9	39.8	33.4	7.1	B
Turtmann-Untereims	Multifunktional	1308	100	<b>270</b>	276	36.0	12.9	0.0	13.1	D
Unterbäch	Talflanken und Täler	449	105	<b>441</b>	756	34.0	17.8	1.1	21.4	C
Val-d'Illeiez	Touristisch	1562	117	<b>395</b>	545	85.1	40.6	10.5	38.0	C
Varen	Talflanken und Täler	709	106	441	<b>274</b>	19.4	3.8	1.2	2.5	C
Venthône	Periurban	1225	116	<b>263</b>	446	54.6	9.2	5.1	11.5	C
Vernavaz	Multifunktional	2047	122	270	<b>206</b>	42.0	3.0	9.2	0	A
Vérossaz	Talflanken und Täler	690	117	<b>441</b>	466	32.2	11.1	5.2	6.5	B
Vétroz	Periurban	6316	120	263	<b>260</b>	154.7	10.4	32.2	0	A

<sup>1</sup> Die Referenzdichte ist fett gedruckt und entspricht dem niedrigeren Werte und somit der grössten Dichte.

Gemeinde	Gemeindetyp	Aktuelle demografische Situation (EA)	Demografische Prognose (%)	Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (Ha)	Nichtüberbaute Zonen (Ha)	Theoretischer Bedarf (Ha)	Theoretischer Überschuss (Ha)	Vorläufige Kategorie
				KREK-Raumtyp	effektiv					
Vex	Talflanken und Täler	2054	120	<b>441</b>	646	132.6	77.1	17.7	73.4	C
Veyras	Periurban	1908	116	263	<b>258</b>	49.3	5.1	7.9	0	A
Veysonnaz	Touristisch	804	120	<b>395</b>	413	33.2	9.8	6.2	4.1	B
Vionnaz	Multifunktional	2872	123	<b>270</b>	281	80.6	21.5	17.9	4.7	B
Visp	Urban	9916	108	123	<b>92</b>	91.4	22.5	7.1	15.4	C
Visperterminen	Talflanken und Täler	1463	105	441	<b>254</b>	36.8	8.1	2.0	6.1	C
Vollèges	Talflanken und Täler	1884	118	441	<b>413</b>	74.9	9.7	14.3	0	A
Vouvry	Multifunktional	4388	123	270	<b>217</b>	93.6	26.5	21.9	4.6	B
Wiler	Talflanken und Täler	660	106	<b>441</b>	556	36.7	11.7	1.8	12.5	C
Zeneggen	Talflanken und Täler	289	108	<b>441</b>	914	26.4	15.3	1.0	18.8	C
Zermatt	Touristisch	9684	110	395	<b>118</b>	114.6	19.0	11.4	7.6	B
Zwischbergen	Talflanken und Täler	114	108	441	<b>157</b>	1.7	0.0	0.1	0	A
<b>Total</b>		<b>395'083</b>				<b>10'100</b>	<b>3'029</b>	<b>1'439</b>	<b>2'055</b>	

<sup>1</sup> Die Referenzdichte ist fett gedruckt und entspricht dem niedrigeren Werte und somit der grössten Dichte.

## **Anhang IV – Planungszone(n): Verfahren, erläuternde Tabelle und Textvorlagen für Amtsblattpublikationen**

### **1. Mindestinhalt für ein Dossier zur Ausscheidung einer Planungszone**

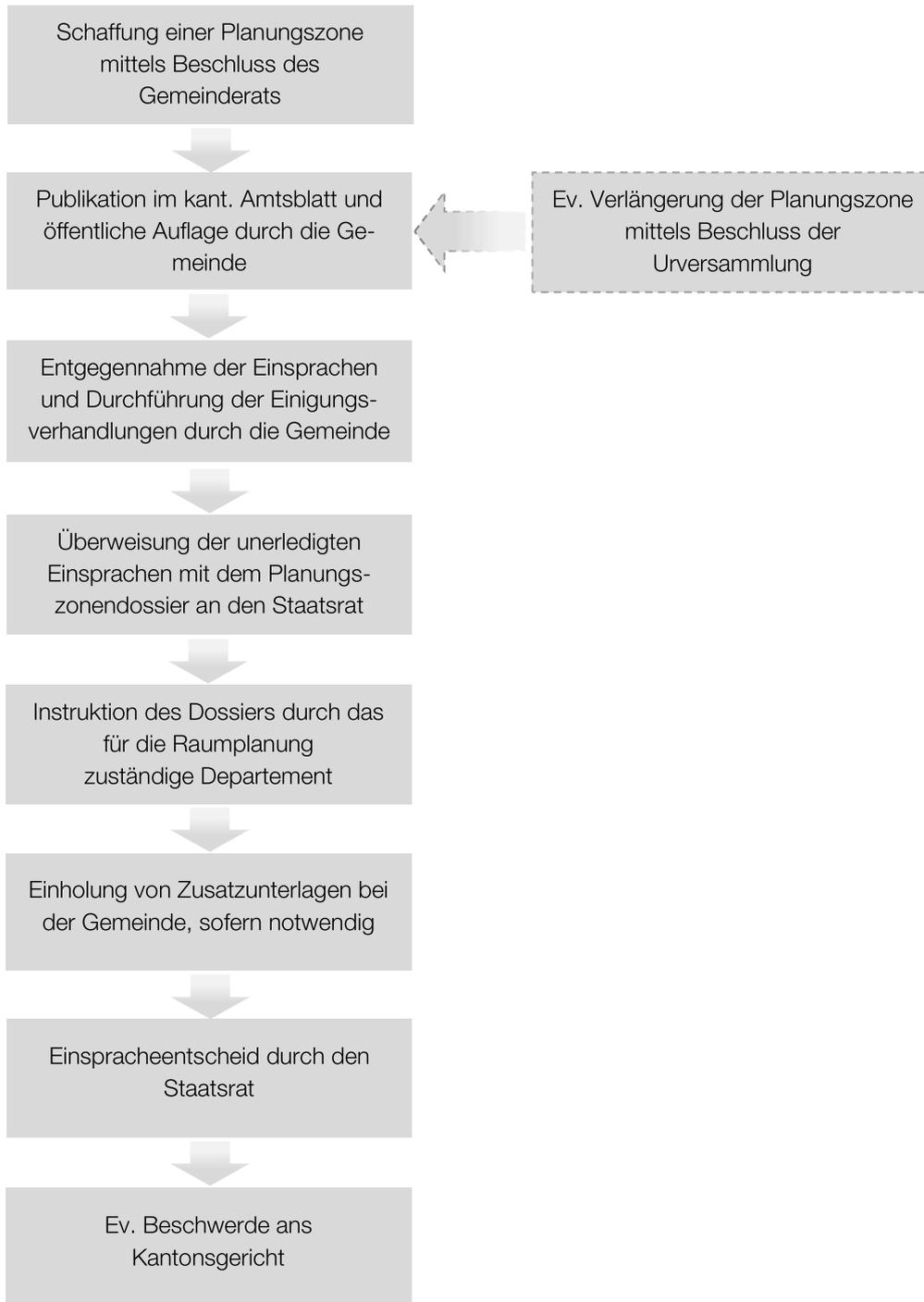
#### **1.1. Dokumenten**

- › Pläne mit dem/den Perimeter(n) der Planungszone(n);
- › Erläuternder Bericht;
- › Publikationen im kant. Amtsblatt;
- › Unerledigte Einsprachen (vgl. Art. 19 kRPG).

#### **1.2. Im erläuternden Bericht zu behandelnde Themen**

- › Kontext für die Ausscheidung der Planungszone(n): Umsetzung der RPG-Revision, zukünftige Gesamtrevision des ZNP, Gemeindestrategie, Vision, usw. → Begründung der Planungszone(n):
  - Nachweis, dass die mit der Ausscheidung der Planungszone(n) verfolgten Ziele angemessen sind;
  - Nachweis, dass die Dauer von 5 Jahren nicht übermässig ist;
  - Nachweis, dass die Ausscheidung der Planungszone(n) aus raumplanerischer Sicht klar und kohärent ist. Nachweis, dass die Abgrenzung des Perimeters die Erreichung der Ziele der Planungszone(n) ermöglicht.
- › Nachweis, dass die Planungszone(n) den geltenden Rechtsgrundlagen, d. h. Art. 27 RPG und 19 kRPG, entspricht (entsprechen):
  - Öffentliches Interesse
  - Grundsatz der Verhältnismässigkeit
- › Gegebenenfalls Angaben über die geltenden Vorschriften (Baubewilligung, Ausnahmebewilligung usw.).

## 2. Verfahren und erläuternde Tabelle



Prozessschritt	Beschreibung	Rechtsgrundlagen
<p><b>Schaffung einer Planungszone mittels Beschluss des Gemeinderats</b></p>	<p>In diesem Beschluss muss die Gemeinde auch nachweisen, dass der Schaffung der Planungszone eine konkrete Absicht zur Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung zugrunde liegt.</p>	<p><b>Art. 27 RPG</b> <b>Art. 19 Abs. 1 u. 2 kRPG</b></p>
<p><b>Publikation im kant. Amtsblatt und öffentliche Auflage der Planungszone durch die Gemeinde (inkl. Planungszonenperimeter, Begründung und Planungsabsicht)</b></p>	<p>Die Publikation bezeichnet das betroffene Gebiet (parzellenscharfer Plan des Planungszonenperimeters, mit eingezeichneten Gebäuden, Erschliessungen, Gefahrenzonen und Parzellennummern), die Dauer, das Inkrafttreten des Beschlusses mit sofortiger Wirkung ab der Publikation und die mit der Planungszone verbundene Planungsabsicht; den Hinweis, dass Einsprachen der Gemeindeverwaltung innert 30 Tagen ab Publikationsdatum einzureichen sind.</p>	<p><b>Art. 33 Abs. 2 u. 3 RPG</b> <b>Art. 19 Abs. 1 u. 3 kRPG</b></p>
<p><b>Entgegennahme der Einsprachen und Durchführung der Einigungsverhandlungen durch die Gemeinde</b></p>	<p>Die bei der Gemeinde eingegangenen Einsprachen sind aufzubewahren (inkl. Briefumschlag mit Poststempel). Die Gemeinde führt die Einigungsverhandlungen durch, worauf sich der Einsprecher entschliesst, ob er seine Einsprache aufrechterhalten will; das Verhandlungsprotokoll mit dem Entschluss des Einsprechers ist an den Staatsrat weiterzuleiten. Dem Einsprecher ist mitzuteilen, dass für die Behandlung seiner Einsprache der Staatsrat zuständig ist.</p>	<p><b>Art. 19 Abs. 4 kRPG</b></p>
<p><b>Überweisung des vollständigen Planungszonendossiers mit den unerledigten Einsprachen an den Staatsrat (innert 5 Monaten ab Publikation im kant. Amtsblatt)</b></p>	<p>Die Gemeinde muss alle unerledigten Einsprachen (inkl. Briefumschlag mit Poststempel) an den Staatsrat überweisen, auch jene, deren Urheber nicht zur Einigungsverhandlung erschienen sind. Den Einsprachen legt die Gemeinde jeweils das Dossier und den erläuternden Bericht über die Planungszone bei, sowie eine Liste der Einsprecher (Name, Vorname, Adresse; im Falle einer Erben-gemeinschaft den Erbschein, im Vertretungsfall die Vollmacht; die Parz.-Nr. und die Ortsbezeichnung). Nach Überprüfung der Eigentümerschaft liefert sie dem Staatsrat die Liste der Eigentümer von Grundstücken in der Planungszone, die</p>	<p><b>Art. 19 Abs. 4 kRPG</b></p>

	<p>Einsprache erhoben haben (inkl. Adressetiketten für die Zustellung des Staatsratsentscheidings an die Einsprecher).</p> <p>Der Staatsrat bestätigt den Empfang des Dossiers und der Einsprachen.</p>	
<b>Instruktion des Dossiers durch das für die Raumplanung zuständige Departement</b>	Das für die Instruktion des Dossiers zuständige Departement holt bei der/n zuständigen Dienststelle/n die Vormeinung/en ein, behandelt die Einsprachen und bereitet den Entscheid für die Genehmigung durch den Staatsrat vor.	
<b>Einholung von Zusatzunterlagen bei der Gemeinde, sofern notwendig</b>	Je nach Vormeinung/en der zuständigen Dienststelle/n und den von der Gemeinde eingereichten Unterlagen. Im Falle von Zusatzunterlagen sind die Einsprecher dazu anzuhören (Anspruch auf rechtliches Gehör).	
<b>Einspracheentscheid</b>	Der Staatsrat fällt den Einspracheentscheid.	<b>Art. 19 Abs. 4 kRPG</b>
<b>Ev. Beschwerde ans Kantonsgericht (KG), danach ans Bundesgericht (BG)</b>	Innert 30 Tagen kann Beschwerde an das KG gestellt und danach an das BG weitergezogen werden.	<b>Art. 33 Abs. 2 u. 3 RPG Art. 44 ff. VWRG</b>
<b>Ev. Verlängerung der Planungszone mittels Beschluss der Urversammlung</b>	<i>Die zuständige Entscheidbehörde für die Verlängerung der Planungszone ist die Urversammlung. Die Verlängerung muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der Planungszone erfolgen. Im Übrigen ist das Verfahren dasselbe wie für die Schaffung einer Planungszone (mit Inkrafttreten ab Publikation im kant. Amtsblatt). Auch die Verlängerung ist anfechtbar. Einsprachen sind an die Gemeinde zu richten, welche die unerledigten Einsprachen dann zur Behandlung an den Staatsrat überweist.</i>	<b>Art. 33 Abs. 2 u. 3 RPG Art. 19 Abs. 3 kRPG</b>

### 3. Textvorlagen für Amtsblattpublikationen

#### Header / Signet der Gemeinde

GEMEINDE \_\_\_\_\_

#### Schaffung einer/von Planungszone/n

Der Gemeinderat von \_\_\_\_\_ gibt bekannt, dass er in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen hat, gestützt auf Artikel 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie Artikel 19 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (KRPG), folgende Gebiete zu/r Planungszone/n zu erklären: die Parzellen \_\_\_\_\_ / den/die Ort/e genannt \_\_\_\_\_ / die Bauzone/n (in) \_\_\_\_\_, gemäss dem/den im/in den von der Gemeinde öffentlich aufgelegten Plan/Plänen eingezeichneten Perimeter/n.

Die Planungsabsicht besteht darin, innerhalb dieser Planungszone/n den Nutzungsplan und die diesbezügliche Reglementierung anzupassen, um [Begründung:] eine rationelle und sinnvolle Nutzung des Raums zu gewährleisten / die Realisierung der kommunalen Raumplanungsziele auf den betroffenen Parzellen sicherzustellen / eine dem revidierten kantonalen Richtplan und den neuen eidgenössischen und kantonalen Rechtsgrundlagen der Raumplanung entsprechende Entwicklung zu fördern / etc. Innerhalb dieser Planungszone/n darf nichts unternommen werden, was die vorerwähnte Planungsabsicht beeinträchtigen könnte.

Die Planungszone/n gilt/gelten für eine Dauer von [max. 5] \_\_\_\_\_ Jahren. Sie wird/werden mit der heutigen Publikation des Gemeinderatsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt rechtskräftig.

Interessierte Personen können während der Bürozeiten [es können genauere Zeiten angegeben werden] auf der Gemeindeverwaltung Einsicht in das Dossier nehmen.

Begründete Einsprachen, namentlich gegen die Notwendigkeit der Planungszone, deren Dauer oder die Zweckmässigkeit der Planungsabsicht, sind gemäss Art. 19 Abs. 3 KRPG schriftlich [per Einschreiben] und unterzeichnet innert 30 Tagen ab dem heutigen Erscheinen der Publikation bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Über die Einsprachen entscheiden wird der Staatsrat (Art. 19 Abs. 4 KRPG).

[Hier können noch Angaben zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung gemacht werden, sofern vorgesehen]

Die Gemeindeverwaltung

den: \_\_\_\_\_

Footer der Gemeinde

**Header / Signet der Gemeinde**

**GEMEINDE** \_\_\_\_\_

**Schaffung einer/von Planungszone/n – Neuer Entscheid**

Der Gemeinderat von \_\_\_\_\_ gibt bekannt, dass er in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen hat, gestützt auf Artikel 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie Artikel 19 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG), folgende Gebiete zu/r Planungszone/n zu erklären: die Parzellen \_\_\_\_\_ / den/die Ort/e genannt \_\_\_\_\_ / die Bauzone/n (in) \_\_\_\_\_, gemäss dem/den im/in den von der Gemeinde öffentlich aufgelegten Plan/Plänen eingezeichneten Perimeter/n.

Die Planungsabsicht besteht darin, innerhalb dieser Planungszone/n den Nutzungsplan und die diesbezügliche Reglementierung anzupassen, um den vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigten revidierten kantonalen Richtplan sowie die neuen kantonalen Rechtsgrundlagen der Raumplanung umzusetzen. Innerhalb dieser Planungszone/n darf nichts unternommen werden, was die vorerwähnte Planungsabsicht beeinträchtigen könnte.

Die Planungszone/n gilt/gelten für eine Dauer von **[max. 3] \_\_\_\_\_** Jahren. Sie wird/werden mit der heutigen Publikation des Gemeinderatsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt rechtskräftig.

Interessierte Personen können während der Bürozeiten **[es können genauere Zeiten angegeben werden]** auf der Gemeindeverwaltung Einsicht in das Dossier nehmen.

Begründete Einsprachen, namentlich gegen die Notwendigkeit der Planungszone, deren Dauer oder die Zweckmässigkeit der Planungsabsicht, sind gemäss Art. 19 Abs. 3 kRPG schriftlich **[per Einschreiben]** und unterzeichnet innert 30 Tagen ab dem heutigen Erscheinen der Publikation bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Über die Einsprachen entscheiden wird der Staatsrat (Art. 19 Abs. 4 kRPG).

**[Hier können noch Angaben zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung gemacht werden, sofern vorgesehen]**

**Die Gemeindeverwaltung**

den: \_\_\_\_\_

**Footer der Gemeinde**

**Header / Signet der Gemeinde**

**GEMEINDE** \_\_\_\_\_

**Verlängerung einer/von Planungszone/n**

Der Gemeinderat von \_\_\_\_\_ gibt bekannt, dass die Urversammlung/der Generalrat in ihrer/seiner Versammlung vom \_\_\_\_\_ beschlossen hat, gestützt auf Artikel 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und Artikel 19 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG), die am \_\_\_\_\_ erlassene/n Planungszone/n für eine Dauer von [max. 3] \_\_\_\_\_ Jahren zu verlängern. Davon betroffen ist/sind die Parzellen \_\_\_\_\_ / der/die Ort/e genannt \_\_\_\_\_ / die Bauzone/n (in) \_\_\_\_\_, gemäss dem/den im/in den von der Gemeinde am \_\_\_\_\_ öffentlich aufgelegten Plan/Plänen eingezeichneten Perimeter/n.

Die Planungsabsicht dieser Verlängerung besteht darin, \_\_\_\_\_. Innerhalb dieser Planungszone/n darf nichts unternommen werden, was die Planungsabsicht beeinträchtigen könnte.

Die Verlängerung dieser Planungszone/n um [max. 3] \_\_\_\_\_ Jahre wird mit der heutigen Publikation im kantonalen Amtsblatt rechtskräftig.

Interessierte Personen können während der Bürozeiten [es können genauere Zeiten angegeben werden] auf der Gemeindeverwaltung Einsicht in das Dossier nehmen.

Begründete Einsprachen, namentlich gegen die Notwendigkeit der Verlängerung dieser Planungszone/n, deren Dauer oder die Zweckmässigkeit der Planungsabsicht dieser Verlängerung, sind gemäss Art. 19 Abs. 3 kRPG schriftlich [per Einschreiben] und unterzeichnet innert 30 Tagen ab Erscheinen der heutigen Publikation im kantonalen Amtsblatt bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Über die Einsprachen entscheiden wird Staatsrat (Art. 19 Abs. 4 kRPG).

**Die Gemeindeverwaltung**

den: \_\_\_\_\_

**Footer der Gemeinde**