

Gemeinde Zeneggen

Nutzungsplanung

Entwurf Raumkonzept

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Übersicht über die Methodik der Bauzonendimensionierung und das Verfahren



PLANAX AG

Ingenieure, Geometer, Raumplaner
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer
Brig - Visp - Ulrichen – Zermatt
www.planax.ch, info@planax.ch

Dossier-Nr. 061'640

Gez	Kontr	Datum
ab	uj	30.10.2020

1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Zeneggen verfügt über einen im Jahre 1980 vom Staatsrat homologierten Bauzonenplan.

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C1. „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“ die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest. Gemäss diesen Vorgaben übersteigt die bestehende Bauzone den Bedarf der nächsten 15 Jahre.

Die Bauzone wurde daher im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft. Dazu wurden die kommunalen Entwicklungsabsichten definiert und ein Raumkonzept erarbeitet, in dem die vorgesehenen Anpassungen der Bauzone dargestellt werden. Nachfolgend wird die Methodik zur Überprüfung der Bauzone erläutert.

Das Raumkonzept wurde im Rahmen der Gesamtrevision dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Der Staatsrat hat im Sept. 2020 das Dossier mit Vorbehalten genehmigt.

2 METHODIK ZUR ÜBERPRÜFUNG DER BAUZONE

2.1 Kriterien

Für die Analyse der Bauzone bzw. der grösseren nicht überbauten Flächen (Aussenreserven) stehen folgende **Kriterien** im Vordergrund:

Kriterium	ungünstig	neutral	günstig
Gefahrenzone	rot	blau	gelb/keine
Erschliessungstand	nicht erschlossen	teils erschlossen	erschlossen
Überbauungseignung	ungünstig	mittel	günstig
Ortsbild, Landschaft,	hoch	mittel	tief
Nachfrage, Lage	tief	mittel	hoch

Aufgrund dieser Beurteilung können die ortsspezifischen Gegebenheiten gut erfasst werden. Flächen, die sich eher im ungünstigen Bereich befinden, kommen prioritär als Reserve- bzw. Rückzonungsflächen in Frage.

Auf der Grundlage dieses Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen (Aussenreserven) der Bauzone verschiedenen **Zonen** zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ET)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind, - mittelfristig nachgefragt werden. => <i>als Reserve geeignet</i>
b) Zone, deren Nutzung erst später zugelassen wird (ZSN)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - bereits überbaut bzw. für die Überbauung grundsätzlich geeignet sind und sich in der roten Gefahrenzone befinden. => <i>Neubeurteilung bei einer Änderung der Gefahrensituation aufgrund von durchgeführten Massnahmen</i>
d) Rückzonung in die Landwirtschaftszone	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - nicht erschlossen sind, - aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind, - im Hinblick auf das Ortsbild sowie Natur und Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen, - praktisch keine Nachfrage haben. => <i>eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet</i>

3 NEUE NUTZUNGSZONEN

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist vorgesehen, auf der Basis des Raumkonzeptes, folgende neue Zonen einzuführen:

Zone	Bestimmung im Bau- und Zonenreglement
<p>a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ET)</p>	<p>Die Zone umfasst Flächen der Bauzone, die über den voraussichtlichen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen (Art. 14 Abs. 1^{bis} kRPG).</p> <p>Diese Flächen können bei nachgewiesenem Bedarf nach Massgabe von Art. 15 RPG zur Überbauung freigegeben werden.</p> <p>Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff. kRPG).</p>
<p>b) Zone, deren Nutzung erst später zugelassen wird (ZSN)</p>	<p>In dieser Zone sind die Nutzungsbestimmungen aufgrund der Gefahrensituation noch nicht festgelegt (Art. 11 Abs. 2 kRPG).</p> <p>Bei einer Änderung der Gefahrensituation aufgrund von durchgeführten Massnahmen wird die Situation neu beurteilt.</p> <p>Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 und ff. kRPG).</p>

4 MASSNAHMEN

4.1 Ausgangssituation

Aufgrund der Überprüfung der Bauzone nach der vorerwähnten Methodik wurden folgende Massnahmen zur Festlegung des Siedlungsgebiets vorgenommen:

4.2 Hauptsiedlungsachse und lokales Zentrum Zeneggen Dorf

Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone in Zeneggen Dorf können zusammenfassend wie folgt dargestellt werden:

- Zuweisung der von Gefahrenzonen überlagerten Bauzone zwischen „Dorf“ und „Gstei“ in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN).
- Zuweisung von Randparzellen ausserhalb des Siedlungskerns in eine Bauzone der 2. Erschliessungsetappe.
- Nichteinzonung der nicht für die Überbauung geeigneten Aussenreserven ab der zweiten Bautiefe entlang der Siedlungsachse zwischen „Dorf“ und „Gstei“ sowie die Umgebungsbereiche der isolierten Dorfzonen.
- Vorsehen einer Pflicht zu einem Sondernutzungsplan (SNP) im Gebiet „Schallmatta / Eggumatta“ zur Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes.

4.3 Bauzone Alt Zeneggen

Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone in Alt-Zeneggen können zusammenfassend wie folgt dargestellt werden:

- Zuweisung der Randparzellen in den Gebieten „Schleifachra“, „Heimatta“ und „Rohr“ in eine Bauzone 2. Erschliessungsetappe.
- Nichteinzonung der Aussenreserven, die sich im Perimeter der Trockenwiesen und -weiden (TWW) befinden bzw. für die Überbauung nicht geeignet sind oder in Bezug auf das Ortsbild frei gehalten werden sollen.
- Vorsehen einer Sondernutzungsplanungspflicht (SNP) im Gebiet „Biina - Hofmatte“ zur Sicherung einer zweckmässigen Überbauung.

5 VORBEHALT KANTON

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Revision der Nutzungsplanung hat der Staatsrat im Genehmigungsentscheid vom 30. September 2020 nachfolgende Vorbehalte zu dem im Raumkonzept vorgesehenen Bauzonenanpassungen angebracht, in Abweichung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Die betroffenen Gebiete sind auf dem beiliegenden Plan mit den Nummern 1-3 gekennzeichnet.

1. *Die Parzellen unterhalb der Strasse im Gebiet „Schallmatte“ sind nicht in die Bauzone aufzunehmen.*
2. *Die Parzellen im Gebiet „Eggumatta“ zwischen der Strasse nach „Esch“ sind nicht in die Bauzone aufzunehmen.*
3. *Der SNP Perimeter „Biina - Hofmatte“ ist gemäss Vormeinung der Dienststelle für Immobilien und Bauten (DIB) zu vergrössern und als SNP nach Art. 33ff. kRPG zu bezeichnen.*

6 VERFAHREN

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt in zwei Phasen:

Phase 1: Mitwirkungsverfahren Raumkonzept

- öffentliche Bekanntmachung des Raumkonzeptes (inkl. Bauzoneneränderung) im Amtsblatt vom 30. Oktober 2020
- ab dem 2. November 2020 und während 30 Tagen können bei der Gemeinde schriftlich Vorschläge eingereicht werden
- allfällige Anpassung des Raumkonzeptes

Phase 2: Revision Zonennutzungsplan und Bau- und Zonenreglement

- öffentliche Auflage der Dokumente (detaillierter erläuternder Bericht, Pläne und Bau- und Zonenreglement)
- Einsprachemöglichkeit
- Urversammlungsentscheid
- Homologation durch den Staatsrat

7 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurden die nicht überbauten Bauzonenflächen (Aussen- und Innenraumreserven), gestützt auf den kantonalen Richtplan, gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkataloges und unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen einer entsprechenden Zone zugewiesen.

Mit dem vorliegenden Dossier wird die erste Phase der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Zeneggen eingeleitet (Art. 33ff kRPG). Dadurch soll eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung gemäss Art. 4 RPG sichergestellt werden.

Visp / Zeneggen, den 30.10.2020