UNTERBÄCH
MUNIZIPALGEMEINDE

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Revision der Nutzungsplanung



Urversammlung

20. November 2026

PLANAX

Dario Zenhäusern
Gemeindepräsident

Jeannette Wasmer
Gemeindeschreiberin

Auftraggeberin

Gemeinde Unterbäch
Dorfstrasse 35
3944 Unterbäch

Verfasserin Erläuternder Bericht Unterbäch

PLANAX AG
Ingenieure Geometer Raumplaner
Kantonsstrasse 73, 3930 Eyholz

Urs Juon, dipl. Kulturingenieur ETH, pat. Ing.-Geometer
Florian Abgottspon, dipl. Geograph
Alessandra Lochmatter, MSc Ecology and Evolution

Inhaltsverzeichnis

1 GEGENSTAND UND ZIEL DER PLANUNG 1

1.1 Allgemeines 1
1.2 Planungsverlauf 2

2 RECHTLICHER RAHMEN 3

2.1 Vorgaben des Bundes 3
2.2 Gesetzliche Grundlagen 3
2.3 Kantonale Richtplanung 3
2.4 Kommunale Nutzungsplanung 4

3 AUSGANGSLAGE 5

3.1 Bevölkerungsentwicklung 5
3.2 Siedlungsstruktur 5
3.3 Grundversorgung und Wohnraumangebot 6
3.4 Natur- und Kulturlandschaft 6
3.5 Mobilität und touristische Erschliessung 6

4 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN 7

4.1 Ausgangslage und Zielsetzung 7
4.2 Strategie 7

5 RAUMKONZEPT - ANPASSUNG DER BAUZONE (C.1 / C.2) 9

5.1 Allgemeines 9
5.2 Bestehende Situation 9
5.3 Methodik zur Überprüfung der Bauzone 10
5.4 Reduktion der Bauzone für die Wohnnutzung 11
5.4.1 Dorf und Umgebung 11
5.4.2 Ferienhauszone (Wiis Schiirli/Bänniger, Brand, Riti, Tantola) 12
5.5 Übersicht über die Anpassungen der Bauzone 12
5.5.1 Allgemeines 12
5.5.2 Reduktion der Bauzone für die Wohnnutzung 13
5.5.3 Erweiterungen der Bauzone für die Wohnnutzung 14
5.5.4 Weitere Änderungen der Bauzone 14
5.5.5 Übersicht über die Flächenanteile 15
5.6 Dimensionierung der Bauzone 16
5.6.1 Allgemeines 16

5.6.2 Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze 16
5.6.3 Überbauungsdichte 17
5.6.4 Zusammenfassung 18
5.7 Nutzungsreserven 19
5.7.1 Dorf und Umgebung 19
5.7.2 Bänniger und Brandalp 20
5.8 Siedlungsgebiet 20
5.9 Interessenabwägung 21
5.10 Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik 22

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN 23

6.1 Bauzonen 23
6.1.1 Dorfzone D 23
6.1.2 Strukturerhaltungszone 23
6.1.3 Wohnzonen W2, WG2, W3, W4 24
6.1.4 Gewerbezone Fischzucht G-F 24
6.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 24
6.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe (ZÖBA / Gewerbe) 26
6.1.7 Zone für touristische Bauten und Anlagen (TBA) 26
6.1.8 Zone für touristische Bauten u. Anlagen und öffentl. Bauten und Anlagen (TBA/ZÖBA) 26
6.1.9 Freihaltezone (FHZ) 26
6.1.10 Verkehrszone innerhalb der Bauzone 27
6.2 Landwirtschaftszonen 27
6.2.1 Landwirtschaftszone 1. Priorität - «Landwirtschaftliche Vorrangflächen» 27
6.2.2 Fruchtfolgeflächen (FFF) 27
6.2.3 Landwirtschaftszone 2. Priorität - «Im Gesamtinteresse genutzte Agrarflächen» 27
6.3 Schutzzonen und Schutzobjekte 28
6.3.1 Allgemeines 28
6.3.2 Naturschutzzonen (A.9) 28
6.3.3 Landschaftsschutzzonen (A.8) 28
6.3.4 Schützenswerte Gebäude u. Ortsbilder, historische Verkehrswege, archäol. Stätten (C.3) 28
6.4 Weitere Zonen 30
6.4.1 Zone für Sport und Erholung 30
6.4.2 Deponiezone 30
6.4.3 Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN) 31
6.4.4 Zonen mit späterer Nutzungszulassung - Erhaltung Kulturerbe 31
6.4.5 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone 31
6.5 Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung 31
6.5.1 Wald, Hecken und Feldgehölze 31
6.5.2 Grundwasserschutzzonen und -areale 32
6.5.3 Gewässer und Gewässerraum 32
6.5.4 Suonen 32
6.5.5 Naturgefahrenzonen 32
6.5.6 Vernetzungssystem Wildtiere 33
6.5.7 Lärmempfindlichkeitsstufen 33
6.6 Überlagernde Zonen 33

6.6.1 Skisportzone 33
6.6.2 Zone für Seilbahnen 33

7 INFRASTRUKTUR 34

7.1 Verkehr 34
7.1.1 Strassen und Wege 34
7.1.2 Parkierung 34
7.1.3 Öffentlicher Verkehr 34
7.2 Infrastruktur der Ver- und Entsorgung 34
7.2.1 Wasserversorgung 34
7.2.2 Abwasserbeseitigung 35
7.2.3 Energieversorgung 35
7.2.4 Abfälle 35
7.3 Umweltschutz 35
7.3.1 Immissionen (Lärm und nichtionisierte Strahlung) 35
7.3.2 Belastete Standorte und Altlasten 36

8 BAU- UND ZONENREGLEMENT 36

9 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN 37

9.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK) 37
9.2 Kantonale Richtplanung 37
9.3 Konzepte Sachpläne des Bundes 38

10 AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG 38

11 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG 38

12 VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON 39

13 AUFLAGEVERFAHREN DER GESAMTREVISION 40

13.1 Allgemeines 40
13.2 Einsprachen und Einigungsverhandlungen 40
13.3 Bau- und Zonenreglement 41

14 VORGEHEN UND VERFAHREN 41

Anhänge

Anhang 1: Änderung der Bauzone gemäss Raumkonzept

Anhang 2: Berechnung Bauzonendimensionierung - Ausgangslage

Anhang 3: Berechnung Bauzonendimensionierung – Neuer Zustand

Anhang 4: Berechnung der Reserven gemäss Puffermodell

Anhang 5: Natur- und Landschaftsschutzzonen

Anhang 6: Checkliste Arbeitshilfe – Erläuternder Bericht RPV Art. 47

Anhang 7: Übersichtstabelle - Behandlung der Einsprachen

1 GEGENSTAND UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Unterbäch verfügt über eine am 27. November 2009 vom Staatsrat homologierte Nutzungsplanung.

In der Zwischenzeit traten insbesondere folgende neue Rechtsgrundlagen in Kraft:

- das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) am 1. Mai 2014
- das kantonale neue Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) am 15. April 2019
- das kantonale Baugesetz (BauG) und die kantonale Bauverordnung (BauV) am 1. August 2018
- der kantonale Richtplan, vom Bundesrat genehmigt am 1. Mai 2019

Diese neuen Rechtsgrundlagen machen eine Revision der Nutzungsplanung notwendig. In einem ersten Schritt wurde ein Raumkonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird jetzt eine Revision der Nutzungsplanung vorgenommen. Diese sieht insbesondere die Anpassung der Bauzone und des Bau- und Zonenreglements vor.

Im vorliegenden Bericht werden die Vorgehensschritte, die Methodik und die vorgeschlagenen Anpassungen im Zonennutzungsplan und im Bau- und Zonenreglement dargestellt.

1.2 Planungsverlauf

Im Sinne einer Übersicht können die wichtigsten Verfahrensschritte, die seit Beginn der Arbeiten zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wurden, wie folgt zusammengefasst werden:

- 21.01.2020 Einreichung des Vorentwurfs zum Raumkonzept zur Vormeinung der Dienststelle für Raumentwicklung
- 16.04.2020 Stellungnahme der Dienststelle für Raumentwicklung
- 21.09.2020 Einreichung des angepassten Entwurfs zum Raumkonzept zur Vormeinung der Dienststelle für Raumentwicklung
- 12.10.2020 Öffentliche Auflage des Raumkonzepts im Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 kRPG während 30 Tagen
- 16.10.2020 öffentliche Auflage des Gemeinderatsbeschluss zum Erlass von Planungszone
- 16.11.2020 Stellungnahme der Dienststelle für Raumentwicklung zum angepassten Entwurf des Raumkonzepts
- 16.12.2024 Einreichung des Entwurfes der Gesamtrevision der Nutzungsplanung an die Dienststelle für Raumentwicklung zur Vorprüfung
- 24.06.2025 Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung
- 21.01.2026 Besprechung Synthesebericht mit der Dienststelle für Raumentwicklung
- 05.08.2026 Besprechung der Anpassungen mit der Dienststelle für Raumentwicklung
- 04.09.2026 öffentliches Auflageverfahren nach Art. 34 kRPG während 30 Tage

2 RECHTLICHER RAHMEN

2.1 Vorgaben des Bundes

Gemäss Artikel 75 der Bundesverfassung legt der Bund Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der «zweckmässigen Nutzung des Bodens» und einer «geordneten Besiedelung des Landes», die durch die Kantone und Gemeinden umgesetzt wird.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung legt die zu berücksichtigenden Ziele (Art. 1 RPG) und die Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG) fest.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Nutzungsplanung bilden insbesondere:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG), Stand 01.01.2019
- die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV), Stand 01.01.2021
- das kantonale Ausführungsgesetz zum RPG vom 23. Januar 1987 (kRPG), Stand 15.04.2019
- das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG)
- das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 9. September 2020 (AG-ZWG)
- das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965 (StrG)
- das kantonale Baugesetz vom 15. Dezember 2016 (BauG)
- die kantonale Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV)
- die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)

Im Weiteren gelten insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen im Bereich des Umwelt-, Gewässer-, Natur- und Heimatschutzes.

2.3 Kantonale Richtplanung

Die Kantone haben die kantonalen Richtpläne zu erarbeiten. Der kantonale Richtplan ist das eigentliche raumplanerische Koordinationsinstrument und für die Behörden verbindlich. Die konkrete Anwendung für die Überarbeitung der Nutzungsplanung besteht darin, dass

a) die Grundlagen der kantonalen Richtplanung Aussagen in Bezug auf die Eignung des Bodens und den Stand der bisherigen Entwicklung liefern (Art. 6 RPG),

b) das kantonale Raumentwicklungskonzept die Vorstellungen über die angestrebte räumliche Entwicklung festhält (Art. 8 RPG) und

c) die Koordinationsblätter des kantonalen Richtplanes die zu respektierenden Grundsätze und Verfahren in den verschiedenen Bereichen festlegen (Art. 8 RPG).

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und das kantonale Ausführungsgesetz (kRPG) legen den Mindestinhalt des Nutzungsplanes fest. Der Nutzungsplan muss über das gesamte Territorium erstellt werden und mindestens folgende Nutzungszonen beinhalten:

- Bauzonen (Art. 15 RPG)
- Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG)
- Schutzzonen (Art. 17 RPG)

Das kantonale Recht kann weitere Zonen vorsehen (Art. 18 RPG). Das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) sieht insbesondere folgende Zonen vor:

- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 24 kRPG)
- Zonen für touristische Aktivitäten (Art. 24a kRPG)
- Zonen zur Ausübung von Sport und Erholung (Art. 25 kRPG)
- Zonen für Abbau und Deponien (Art. 26 kRPG)
- Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 27 kRPG)
- Zonen für Maiensässe und landschaftsprägende Bauten (Art. 32a kRPG)

Zudem sieht das kRPG Zonen vor, deren Nutzung erst später möglich ist:

- Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (Art. 14 kRPG)
- Zone mit späterer Nutzungszulassung (Art. 11 kRPG)
- Zone mit unbestimmter Nutzung (Art. 11 kRPG)

Im Weiteren müssen im Nutzungsplan als Hinweis auch die Gebiete bezeichnet werden, deren Nutzung durch die Spezialgesetzgebung bestimmt wird. Dazu gehören insbesondere:

- das Waldareal
- die Gefahrenzonen (Lawinen, Steinschlag, Hochwasser)
- die Quellschutzzonen
- der Gewässerraum
- die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung

3 AUSGANGSLAGE

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Unterbäch kann wie folgt dargestellt werden (Abb. 1):

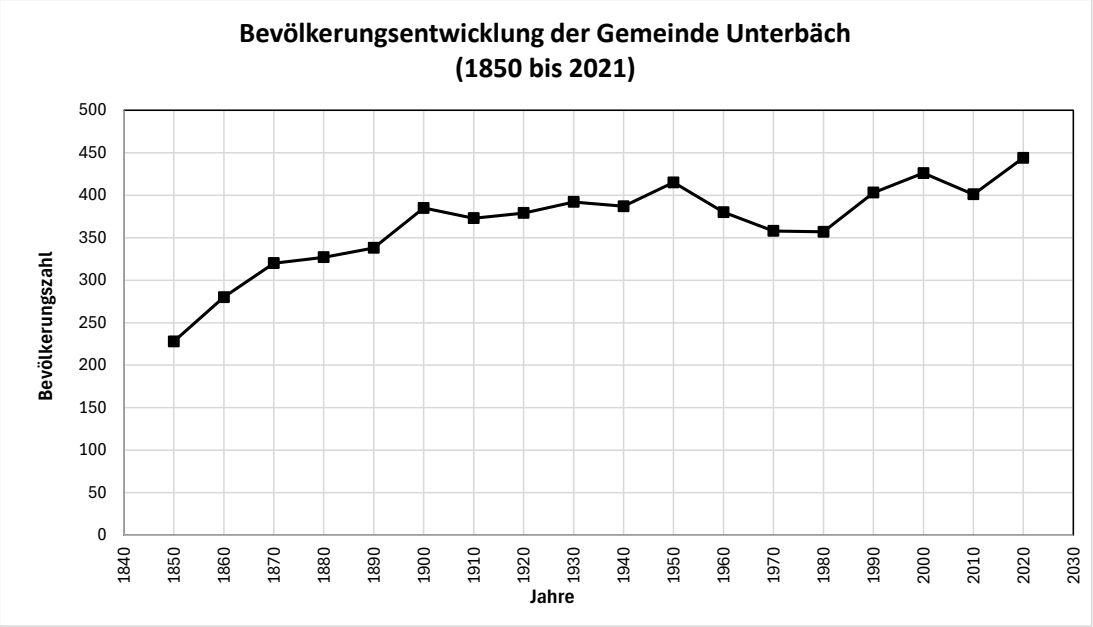


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung von 1850 bis 2021 (Quelle: kantonales Amt für Statistik, VS)

Gemäss der Statistik der permanenten Wohnbevölkerung (STATPOP) wies die Bevölkerung der Gemeinde Unterbäch im Jahre 1990 eine Einwohnergrösse von 403 auf, die bis ins Jahr 2000 auf 426 angestiegen ist. Nach einer kurzen Abnahmephase bis ins Jahr 2010 stieg die permanente Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2020 auf etwa 444 EinwohnerInnen an. Ende Dezember 2023 zählte die Gemeinde 491 Einwohner. Somit kann in der jüngeren Vergangenheit eine positive Bevölkerungsentwicklung festgestellt werden. Eine gewisse jährliche Bautätigkeit in Form von Neubauten (1-2 Gebäude pro Jahr) und Gebäudesanierungen kann nachgewiesen werden.

3.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Unterbäch kann als typische Weilersiedlung charakterisiert werden, wobei eine eigentliche Hauptsiedlung fehlt. Die Bauzone kann in ein Dorf um die einzelnen verschiedenen ursprünglichen Weilern (Salzgebe, Ze Werligu, Fromatta, Wiissine, Bachtola, Niwwi Stuba, Wiispil) und in eine höher gelegene Ferienhauszone (Wiis Schiirli, Brand, Riti, Tantola) gegliedert werden.

Das Dorf Unterbäch ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ort von lokaler Bedeutung eingestuft.

3.3 Grundversorgung und Wohnraumangebot

Im Dorfzentrum von Unterbäch in den Gebieten «Ze Werligu» und «Bachtola» befinden sich die öffentlichen Anlagen (Gemeindeverwaltung, Schulanlagen, Kirche etc.) und die wichtigsten Einrichtungen für die Grundversorgung des täglichen und periodischen Bedarfs (z.B. Lebensmittelgeschäft mit Postagentur, Restaurant etc.). Seit 2003 führen die zwei Gemeinden Eischoll und Unterbäch einen gemeinsamen Kindergarten und seit 2006 eine gemeinsame Primarschule.

Die Bauentwicklung erfolgte in den letzten Jahren vor allem in der Nähe der Hauptsiedlung, dabei wurden vor allem Einfamilienhäuser gebaut. Der Leerbestand von Wohnungen ist aktuell sehr tief. In der Gemeinde mangelt es insbesondere an Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen genügen, dies gilt auch für Eigentumswohnungen. Damit der Verbleib der Bevölkerung in der Gemeinde ermöglicht wird, ist die Schaffung eines entsprechenden Angebots von grosser Bedeutung. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist in der Gemeinde vorhanden. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu Visp.

Der Zweitwohnungsanteil beträgt in der Gemeinde Unterbäch rund 63 %. Die Zweitwohnungen befinden sich insbesondere in den Ferienhauszonen.

3.4 Natur- und Kulturlandschaft

Das Gemeindegebiet von Unterbäch erstreckt sich über eine ausgedehnte Fläche, die beträchtliche Höhenunterschiede (Turtig - 637 m.ü.M. / Driizänduhoru - 3052 m.ü.M) aufweist. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden vor allem als Wies- und Weideland genutzt und grenzen direkt an das Siedlungsgebiet an. Unterhalb der Hauptsiedlung an den sonnigen Hägen befindet sich eine Trockenwiese und -weide von nationaler Bedeutung. An den steileren nordexponierten Hanglagen konnten sich grossflächige Waldpartien mit Arven und Lärchen entwickeln. Die höher gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Gebiete werden als Sömmerungsweiden genutzt. Sie erstrecken sich oberhalb der «Pfammatte» bis zum Grossen See. Die alpine Gebirgslandschaft von Ginals mit dem «Grossen See» weist einige Besonderheiten auf und zählt damit zu einer eindrücklichen Naturlandschaft.

3.5 Mobilität und touristische Erschliessung

Die Gemeinde Unterbäch ist ganzjährig mit dem Auto über Visp – Bürchen oder Turtmann – Eischoll erreichbar und ebenfalls mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Luftseilbahn Raron/ Turtig - Unterbäch fährt im Halbstundentakt und ist an das Bahnnetz der SBB optimal angepasst.

Die heutige Bauzone von Unterbäch ist durch Strassen gut erschlossen. Die Strassenerschliessung erfolgt dabei zentral durch das Dorf. Innerhalb der Bauzone gibt es Gebiete mit minimaler Erschliessung durch Fusswege.

Das Skigebiet von Ginals ist mit touristischen Transportanlagen (2 Sessellifte und 2 Skilifte) erschlossen.

4 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN

4.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die strategische Hauptzielsetzung der Gemeinde besteht darin, die Bevölkerung vor Ort zu halten, um auch in Zukunft über eine intakte und gut funktionierende Dorfgemeinschaft zu verfügen. Die grossen Herausforderungen für die Gemeinde Unterbäch umfassen zum einen die Bauzone gemäss den gesetzlichen Vorgaben anzupassen und zum anderen gleichzeitig die bestehenden baulichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde zu erhalten und auf die erwünschte räumliche Entwicklung auszurichten.

Die kommunale Entwicklung der Gemeinde besteht zudem auch darin, die Voraussetzungen zu schaffen, damit in Unterbäch die Attraktivität in Bezug auf die Wohnqualität und das Dienstleistungsangebot für die Einwohner und Gäste hochgehalten bzw. gesteigert werden kann.

4.2 Strategie

Für die Entwicklung der Gemeinde Unterbäch im Bereich der Raumplanung werden folgende drei übergeordnete Strategien festgelegt:

- A: Siedlungsentwicklung gestalten
- B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten
- C: Gemeinde- und touristische Infrastruktur optimieren

Zu jeder übergeordneten Strategie sind Ziele festgehalten, welche mit den formulierten Teilstrategien erreicht werden sollen.

Strategie A: Siedlungsentwicklung gestalten

Ziele:

1. Unterbäch setzt auf eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen und bietet eine hohe Lebens-, Umfeld- und Wohnqualität.
2. Unterbäch verfügt über ein intaktes Ortsbild und bewahrt das schützenswerte bauliche Erbe.

Teilstrategien:

- Das Siedlungsgebiet so abgrenzen, dass keine Zersiedelung entsteht und die erwünschte Bauentwicklung in den verschiedenen Quartieren und Weiler umgesetzt werden kann.
- In allen Dorfteilen die raumplanerischen Voraussetzungen schaffen, dass Eigenheime und Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen entsprechen, realisiert werden können.
- Das Ortsbild und das schützenswerte bauliche Erbe erhalten und aufwerten. Erweiterungs- und Umbauten in den Dorfzonen sorgfältig und ihrer Umgebung angepasst planen und durchführen.

Strategie B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten

Ziele:

1. Unterbäch verfügt über eine vielfältige traditionelle Kulturlandschaft, die von den Einwohnern und den Gästen als Landwirtschafts- und Erholungsraum genutzt und geschätzt wird.
2. Unterbäch bewahrt die schützenswerten Natur- und Kulturelemente und die eindrückliche Naturlandschaft.

Teilstrategien:

- Die traditionelle Kulturlandschaft durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erhalten und pflegen.
- Die ursprünglichen Gebäude in der Kulturlandschaft (Wohngebäude, Stallscheunen, Stadel) als wichtige Elemente der Kulturlandschaft soweit als möglich erhalten, Umnutzungen und Unterhaltsarbeiten unter Wahrung der Identität der Gebäude und ihrer Umgebung sorgfältig durchführen.
- Die vorhandenen Natur- und Kulturelemente von Bedeutung (Trockenwiesen und -weiden TWW und historische Verkehrswege IVS) durch eine angepasste Bewirtschaftung bzw. durch ausreichenden Unterhalt erhalten.

Strategie C: Gemeinde- und touristische Infrastruktur optimieren Ziele:

1. Unterbäch verfügt über eine bedürfnisgerechte Infrastruktur zur Sicherstellung der Grundversorgung, wo zweckmässig, in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.
2. In Unterbäch sind alle ganzjährig bewohnten Siedlungsteile mit Strassen und Wegen gut erschlossen.
3. Unterbäch verfügt über eine attraktive touristische Infrastruktur für einen diversifizierten Ganzjahrestourismus.

Teilstrategien:

- Die bereits heute gut ausgebaute Infrastruktur der öffentlichen Bauten und Anlagen unterhalten und auf den regionalen Bedarf anpassen.
- Die bestehenden Verkehrswege wo nötig ausbauen und unterhalten. Die Infrastrukturanlagen im Bereich der Versorgung (Wasser, Abwasser, Energie, etc.) unterhalten und erneuern.
- Die touristischen Transport- und Nebenanlagen im Skigebiet Ginals bedarfs- und umweltgerecht weiterentwickeln und das touristische Angebot auf einen Ganzjahrestourismus ausrichten

5 RAUMKONZEPT - ANPASSUNG DER BAUZONE (C.1 / C.2)

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Unterbäch verfügt gemäss einer Analyse der bestehenden Bauzonen über eine beachtliche Reserve. Aufgrund der heutigen Ausgangslage und Rahmenbedingungen wurde die Bauzone im Rahmen der Festlegung des Siedlungsgebiets eingehend überprüft. Dabei wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- das Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kantonalen Richtplans;
- die neue Gesetzgebung über Zweitwohnungen, die den Bau von neuen Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % nur mehr unter besonderen Bedingungen zulässt;
- die erfolgte Bauentwicklung und Baunachfrage in den verschiedenen Dorfteilen während der letzten Jahre;
- die kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien (vgl. Kap. 4).

5.2 Bestehende Situation

Aufgrund der obgenannten neuen Randbedingungen kann die heutige Situation der Bauzonen im Überblick wie folgt beschrieben werden:

- Die Gemeinde Unterbäch verfügt aktuell über eine Bauzonenfläche, die aus heutiger Sicht grosszügig dimensioniert ist. Die Bauzonenfläche liegt im Allgemeinen über dem zukünftigen Bedarf.
- In der Gemeinde Unterbäch sind im Gebiet «Brandalp» Ferienhauszonen ausgeschieden. Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes können die grosszügig ausgeschiedenen Ferienhauszonen nicht mehr gemäss der ursprünglich vorgesehenen Bestimmung genutzt werden und müssen grundsätzlich überdenkt werden.

5.3 Methodik zur Überprüfung der Bauzone

Für die Überprüfung der Bauzone wurden für die Analyse der grösseren nicht überbauten Flächen der Bauzone (Aussenraumreserven) folgende **Kriterien** festgelegt.

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

Aufgrund dieser Kriterien 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 dieser Beurteilungskriterien werden die **Reserveflächen** der Bauzone verschiedenen Zonen zugewiesen bzw. Planungsmassnahmen vorgeschlagen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
a) Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN)	Reserveflächen, die - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - nicht bzw. teilweise erschlossen sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind, - mittelfristig nachgefragt werden. → *als Reserve geeignet.*
b) Strukturerhaltungszone	Reserveflächen in der heutigen Ferienhauszone, die - nur teilweise überbaut und zum Teil nicht oder nur minimal erschlossen sind, - in denen aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes keine Ferienhäuser gebaut werden können und die aufgrund der Lage und der minimalen Erschliessung eine Überbauung mit Erstwohnungen nicht angezeigt ist. → *Bauzonen nach Art. 15 RPG, in denen der Bau neuer Gebäude nicht zugelassen ist.*

Zone	Kriterien
c) Rückzonung in die Landwirtschaftszone	Reserveflächen, die - nicht erschlossen sind, - aufgrund der Topografie und Lage für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind, - praktisch keine Nachfrage haben. → *Eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet.*

5.4 Reduktion der Bauzone für die Wohnnutzung

Die Bauzone wurde aufgrund des oben erwähnten Beurteilungsschemas analysiert und die entsprechenden Änderungen der Bauzone vorgenommen. Diese können wie folgt beschrieben werden:

5.4.1 Dorf und Umgebung

Reduzierung der Bauzone für die Wohnnutzung			
Bereich	Massnahmen	Begründung	Plan Nr.
Bord, Fromatta, Obscha, Stuckij, Unner Steihüs, Ober Steihüs, Undri Bannoltscha	Zone mit späterer Nutzungszulassung	Zur Überbauung geeignetes Gebiet am Siedlungsrand, das den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigt	Nr. 1
Salzgäba und Wildmatt	Landwirtschaftszone	Nicht erschlossene und zur Überbauung nicht geeignete Gebiete bzw. Parzellen am Siedlungsrand	Nr. 2
Werliga	Freihaltezone	Zum Schutz der Wasserleite sowie zur Freihaltung der Skianlagen (vgl. Kap. 6.1.9)	Nr. 4
Saga, Wiisibodo	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Bestehende der Öffentlichkeit dienende Anlagen (Kraftwerk und Abfallsammelstelle), (vgl. Kap. 6.1.5)	Nr. 5

5.4.2 Ferienhauszone (Wiis Schiirli/Bänniger, Brand, Riti, Tantola)

Reduzierung der Bauzone für die Wohnnutzung			
Bereich	Massnahmen	Begründung	Plan Nr.
Bänniger, Wiis Schiirli, Brand, Riti und Tantola	Landwirtschaftszone	Nicht oder nur teilweise erschlossenes, nicht zur Überbauung geeignetes Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes	Nr. 2
Bänniger, Wiis Schiirli, Brand, Riti, Tantola	Strukturerhaltungszone	Bebaute Gebiete mit den Umgebungsflächen in der heutigen Ferienhauszone. Neue Ferienhäuser sind nicht mehr möglich, für Erstwohnungen aufgrund der Lage nicht geeignet, bisheriger Zustand mit Infrastruktur soll erhalten bleiben, keine Neubauten (vgl. Kap. 6.1.2)	Nr. 3
Brand	Zone für touristische Bauten und Anlagen	Potential für touristische Entwicklung (vgl. Kap. 6.1.7)	Nr. 6

5.5 Übersicht über die Anpassungen der Bauzone

5.5.1 Allgemeines

In den nachfolgenden Übersichten werden die vorgesehenen Anpassungen der Bauzone für die verschiedenen Ortsteile in einer Übersicht dargestellt.

- In der ersten Übersicht werden die im vorangehenden Kapitel vorgeschlagenen Reduktionen der bestehenden Bauzonen für die Wohnnutzung nach den neu zugewiesenen Zonen zusammenfassend dargestellt.
- In der zweiten Übersicht sind die geringfügigen Erweiterungen bzw. Bereinigungen der Bauzone für die Wohnnutzung dargestellt.
- In der dritten Übersicht sind jeweils die Umzonungen innerhalb der Bauzone aufgeführt. Es handelt sich insbesondere um eine Anpassung der bestehenden Nutzungszonen an die heutige Nutzung bzw. eine Zuweisung in eine Nutzungszone, die dem Zweck der Nutzung entspricht.

5.5.2 Reduktion der Bauzone für die Wohnnutzung

In den nachfolgenden Übersichten werden die vorgesehenen Anpassungen der Bauzone für die verschiedenen Ortsteile in einer Übersicht dargestellt.

Reduzierung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Zone mit späterer Nutzungszulassung	Wohnzone	Bord, Fromatta, Stuckij, Ober Steihüs, Unner Steihüs, Undri Bannoltscha	Gebiet am Siedlungsrand, Bedarf über 15 Jahre (vgl. Kap. 5.4.1).	Nr. 1.1
Zone mit späterer Nutzungszulassung	Ferienhaus-zone	Obscha, Stuckij	Gebiet am Siedlungsrand, Bedarf über 15 Jahre (vgl. Kap. 5.4.1)	Nr. 1.2
Landwirtschaftszone	Ferienhaus-zone	Bänniger, Wiis Schiirli, Brand, Riti,Tantola	Nicht zur Überbauung geeignetes Gebiet (vgl. Kap. 5.4.2)	Nr. 2.1
Landwirtschaftszone	Wohnzone	Salzgäba Wildmatt	Nicht zur Überbauung geeignetes Gebiet am Dorfrand (vgl. Kap 5.4.2)	Nr. 2.2
Strukturerhaltungs-zone	Ferienhaus-zone	Bänniger, Wiis Schilri, Brand, Riti, Tantola	Gebiete mit grossen Reserveflächen in der heutigen Ferienhauszone (vgl. Kap. 5.4.2 und Kap. 6.1.2)	Nr. 3
Freihaltezone	Wohnzone	Wildmatt	Zum Schutz der Wasserleite (vgl. Kap. 6.1.9)	Nr. 4.1
Freihaltezone	Skipiste in Wohnzone SNP	Werliga	Zur Freihaltung der Skianlagen und Anlagen des Kinderskilands (Zauberteppich); (vgl. Kap. 6.1.9)	Nr. 4.2
ZÖBA	Wohnzone	Saga Wissibodo	Abfallsammelstelle Kraftwerk	Nr. 5
Zone für touristische Bauten und Anlagen	Ferienhaus-zone	Brand	Möglichkeit zur Tourismusentwicklung (vgl. Kap. 6.1.7)	Nr. 6

5.5.3 Erweiterungen der Bauzone für die Wohnnutzung

Erweiterung bzw. Bereinigung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Wohn- und Gewerbezone	Zone für touristische Bauten und Anlagen	Chumpbord	Bestehendes Hotel ⇨ Anpassung aufgrund der heutigen Nutzung	Nr. 7
Wohnzone	Zone für touristische Bauten und Anlagen	Chumpbord	Bestehende Gebäude, private Nutzung ⇨ Anpassung aufgrund der heutigen Nutzung	Nr. 8.1
Wohnzone	Verkehrszone	Bitschiga, Bachtola und Sattoleggi	Bestehende Wohnbauten ⇨ Planbereinigung	Nr. 8.2
Wohnzone	Landwirtschafts zone	Sattoleggi	Bestehendes Wohngebäude ⇨ Planbereinigung	Nr. 8.3

5.5.4 Weitere Änderungen der Bauzone

Weitere Änderungen der Bauzone				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
ZSN-Kulturerbe	Maiensässzone	Finile	Kleine Aussensiedlung	Nr. 9.1
ZSN-Kulturerbe	Erhaltungszone	Ta, Holz	Kleine Aussensiedlung	Nr. 9.2
Gewerbezone	Landwirtschafts-zone	Eschilbodo	Bestehende Fischzucht	Nr. 10
ZÖBA	Deponiezone	Steinhaus	Bestehende Sammelstelle für Grüngut, Alteisen und Kunststoff; Regularisierung des heutigen Zustandes	Nr. 11.1
ZÖBA	Verkehrszone	Chumpbord	Zweckmässige Zuordnung des Seeparks (Spielplatz)	Nr. 11.2
ZÖBA	Verkehrszone	Schnitte	Talstation Brand	Nr. 11.2

ZÖBA	Zone für touristische Bauten und Anlagen	Chumpbord	Zugang zum Seepark (Spielplatz)	Nr. 11.3
Zone für touristische Bauten und Anlagen und ZÖBA	Zone für touristische Bauten und Anlagen	Chumpbord	Erweiterung für Alters- und Pflegeheim Schattenberge	Nr. 12
Touristische Bauten und Anlagen	Verkehrszone	Brand	Bergstation Brand Talstation Sessellift	Nr. 13
Freihaltezone	Skipiste in Verkehrszone SNP	Werliga	Die Fläche soll aufgrund der Skiliftanlagen freigehalten werden.	Nr. 14
Deponiezone	Gewerbezone	Capetsch	Bestehende Deponie; Regularisierung des heutigen Zustandes	Nr. 15
Landwirtschaftszone	Zone für touristische Bauten und Anlagen	Eschilbodo	Landwirtschaftsfläche, kein Bedarf für eine touristische Nutzung	Nr. 16
Wohnzone	Ferienhauszone	Stuckij und Wildmatt	Bestehende Wohnbauten	Nr. 17
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Hinner dum Chumpbord	ARA (vgl. Kap. 6.1.6)	Nr. 18

5.5.5 Übersicht über die Flächenanteile

Aufgrund der vorgenannten Anpassungen wird die Bauzonen für die Wohnnutzung in der Gemeinde Unterbäch um 16.5 ha auf ein Mass reduziert, das einerseits das Orts- und Landschaftsbild der ursprünglichen Siedlungen berücksichtigt und anderseits noch angepasste Bauentwicklungsmöglichkeiten in den verschiedenen Dorfteilen ermöglicht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgesehenen Zuweisungen der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung in eine Nichtbauzone flächenmässig zusammenfassend aufgeführt (vgl. Plan 4.0):

Reduktion bzw. Rückstufung der Bauzone für die Wohnnutzung						
Zuweisung in	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	-	6.15	ha		
	Landwirtschaftszone (Rückzonung)	-	10.86	ha		
	Strukturerhaltungszone	-		ha	(3.74)	
	Zone für touristische Bauten und Anlagen	-	0.36	ha		
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	0.05	ha		
	Freihaltezone	-	0.77	ha	-	**18.19**
Erweiterung bzw. Bereinigung der Bauzone für die Wohznnutzung						
Umzonung in	Wohnzone (heute Touristische Bauten u. Anlagen)	+	1.47	ha		
	Wohnzone (heute Verkehr / Landwirtschaftszone)	+	0.23	ha	+	**1.70**

5.6 Dimensionierung der Bauzone

5.6.1 Allgemeines

Neben der qualitativen Analyse der Bauzone wird auch eine quantitative Analyse der Bauzone vorgenommen.

Die vom Kanton vorgeschlagene Methode zur Berechnung der Bauzonendimensionierung gibt den Gemeinden einen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Bauzonenkapazität. Die Berechnung erfolgt auf der Basis folgender Parameter:

- der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze (EA),
- dem Flächenbedarf pro EA (Dichte) und
- der Bauzonenfläche für die Wohnnutzung.

Im Anhang sind die entsprechenden Berechnungen, die sich auf die vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten abstützen, dargestellt. Nachfolgend werden die wichtigsten Daten kurz erläutert.

5.6.2 Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze

Ausgangspunkt für die Berechnung bildet die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze (EA) in der Bauzone für die Wohnnutzung. Dazu bestehen folgende Daten:

Ausgangslage: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Statistisches Amt (2022)	624
DRE bestehende Bauzone	542

Bemerkungen:

- Gemäss den Daten des Bundesamts für Statistik (BFS) verfügt die Gemeinde Unterbäch über 485 Einwohner (2022) und 139 Arbeitsplätze (2021), total 624 EA.
- Gemäss den Daten der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE), die sich auf die Einwohner und Beschäftigten in der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung beziehen, sind es 542 EA.

Prognose: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Aktuell (2022)	542
Prognose 15 Jahre	105 %
Zuwachs	+27
Stand in 15 Jahren	569

Bemerkungen:

- Ausgangslage bildet die aktuelle Anzahl an Einwohnern und Arbeitsplätzen (EA) in der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung.
- Gemäss den Angaben in der Arbeitshilfe zur kantonalen Richtplanung wird für die Gemeinde Unterbäch mit einer Bevölkerungsentwicklung von 105 % in den nächsten 15 Jahren gerechnet. Dies entspricht einer Zunahme um 27 EA von 542 auf **569** EA.

5.6.3 Überbauungsdichte

In Bezug auf die Überbauungsdichte, den Flächenbedarf pro Einwohner und Arbeitsplatz (EA) kann auf Folgendes hingewiesen werden:

Dichte: Flächenbedarf pro EA	
Effektive Dichte des überbauten Gebietes in Unterbäch	**566** m2/EA
Medianwert	441 m2/EA

Bemerkungen:

- Die Gemeinde Unterbäch weist heute auf der überbauten Fläche einen Dichtewert von 566 m2/EA auf. In der Arbeitshilfe zur kantonalen Richtplanung wird die Gemeinde Unterbäch einer Gemeinde mit einem Medianwert von 441 m2/EA zugewiesen. Im Vergleich zum Medianwert ist die Bodenbeanspruchung pro Einwohner und Arbeitsplatz deutlich höher.
- Der grosse Unterschied in den Dichtewerten ist dadurch erklärbar, dass im Berechnungsmodell die Bewohner von Zweitwohnungen nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde Unterbäch verfügt über einen Zweitwohnungsanteil von 63 %, d.h. fast 2/3 der Gebäude werden bei der Berechnung der Einwohner/Arbeitsplätze (EA) im Dichtewert nicht angemessen berücksichtigt. Der gemäss dem Berechnungsmodell ermittelte Dichtwert entspricht damit nicht den realen Gegebenheiten. Es resultiert ein unrealistisches Innenentwicklungspotential.

- Das Berechnungsmodell gibt daher im vorliegenden Fall keine sinnvollen Resultate. Es ist eine Beurteilung aufgrund der effektiv vorhandenen Flächen vorzunehmen. Es handelt sich dabei um die Besonderheiten der Zweitwohnungen in den touristischen Gemeinden, die wie in den «Technischen Richtlinien Bauzone» erwähnt, zu berücksichtigen sind. Es wird daher eine Kapazitätsberechnung ohne allfälliges theoretisches Innenentwicklungspotential, das in vergleichbaren Gemeinden nicht oder in einem sehr bescheidenen Mass ausgewiesen wird, vorgenommen (s. Anhang 3).
- Die Notwendigkeit der Anpassung des Modells kann auch dadurch aufgezeigt werden, dass die angepasste Bauzone noch mit sämtlichen «nicht überbaut Flächen (1.8 ha)» und rund die Hälfte der «Unsicherheit (3.2 ha)» reduziert werden müsste, um den «Bauzonenüberschuss» zum Verschwinden bringen zu können. D.h. es gäbe keine Erweiterungsmöglichkeiten in den «nicht überbauten Flächen» und innerhalb des bebauten Gebietes «Unsicherheit» müssten noch 3.5 ha herausgenommen werden (s. Anhang 4).

5.6.4 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgesehenen Änderungen der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung und die Kapazitätsberechnungen gemäss den Modellrechnungen des Kantons, die gemäss dem Koordinationsblatt C.1 als ein Element bei der Überprüfung der Bauzonen heranzuziehen ist, zusammenfassend dargestellt:

Fläche der Bauzone für die Wohnnutzung			
- aktuell	52.8		
- neu	36.3		
- Rückzonung & Blockierung			16.5 ha
überbaute Fläche der Bauzone für die Wohnnutzung			
- überbaut	30.7 ha		
- Strukturerhaltungszone		3.7	ha
- nicht überbaut			1.8 ha
Bedarf der Bauzone für die Wohnnutzung			
- Bedarf 15 Jahre			1.2 ha
- Überschuss 15 Jahre			0.6 ha
- Überschuss 30 Jahre			- 0.6 ha

Bemerkungen:

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 52.8 ha wird um 16.5 ha auf 36.3 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 31 %.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 30.7 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche, die zur Überbauung genutzt werden kann, beträgt 1.8 ha.
- Gemäss dem Berechnungsmodell beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 1.2 ha. Damit resultiert ein theoretischer Bauzonenüberschuss von 0.6 ha in 15 Jahren bzw. ein negativer Überschuss von 0.6 ha in 30 Jahren.

5.7 Nutzungsreserven

Die Gemeinde Unterbäch ist gemäss der Arbeitshilfe zum Koordinationsblatt C.1 des kantonalen Richtplanes einer Gemeinde der Kategorie C zugeordnet. Diese Gemeinden verfügen über Bauzonen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen. Für sie gilt die Hauptstrategie «Regulierung», d.h. Umsetzen von Massnahmen, um die Bauzone für die Wohnnutzung zu reduzieren und der Zersiedlung entgegenzuwirken.

Die Nutzungsreserven der bestehenden Bauzonen wurden unter Berücksichtigung der Kriterien bezüglich Naturgefahren, Erschliessung, Überbauungseignung, Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild sowie der Lage / Nachfrage analysiert (vgl. Kap. 5.3) und um 16.5 ha abgebaut. Damit verfügt die Gemeinde Unterbäch über eine zweckmässig dimensionierte Bauzone (vgl. Kap. 5.6).

Die Nutzungsreserven (Bauzonenreserven), die in der Bauzone verbleiben, werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

5.7.1 Dorf und Umgebung

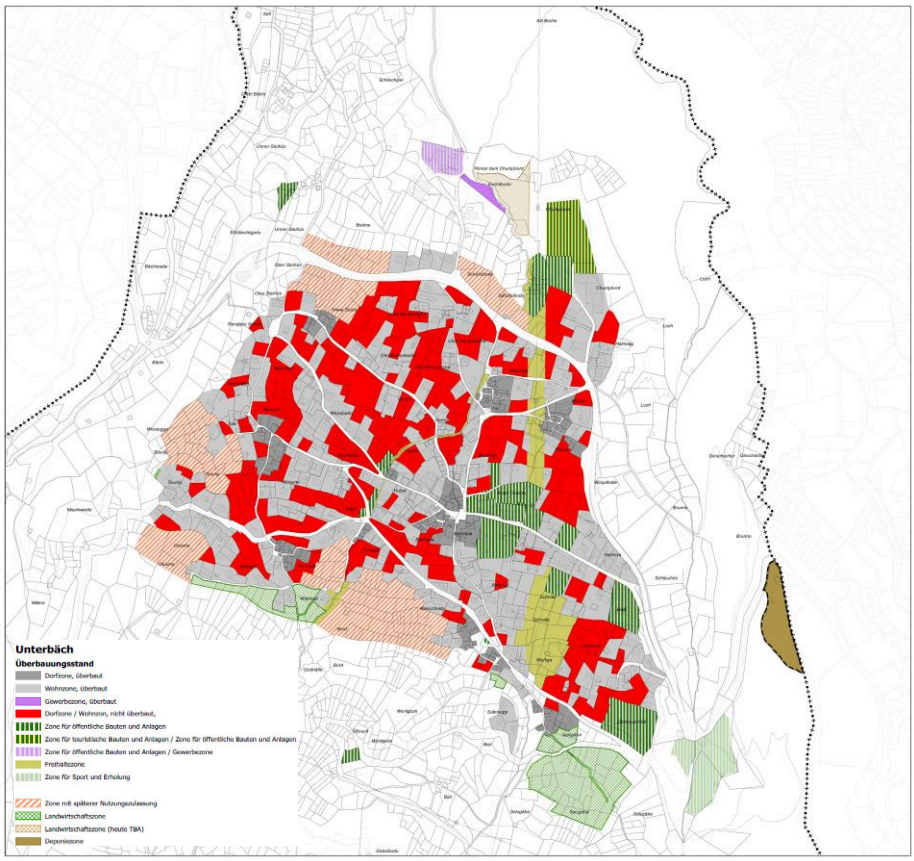


Abb. 2 Kartenausschnitt des Überbauungsstandes Dorf Unterbäch (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt).

Bemerkungen zu den Bauzonenreserven:

- Bei den Bauzonenreserven in der Wohnzone handelt es sich insbesondere um unbebaute Flächen innerhalb des bebauten Gebietes. Die Struktur dieser Flächen erlaubt keine zweckmässige Reduktion einzelner Flächen. Eine bauliche Weiterentwicklung ist nicht mit einer Zersiedelung verbunden. Bei Bedarf kann die Gemeinde bei konkreten Bauvorhaben mittels Grenzbereinigungen bzw. Baulandumlegungen (Gesetz über die Landumlegung und die Grenzregulierung) eine optimale Ausnutzung der Flächen sicherstellen.

5.7.2 Bänniger und Brandalp

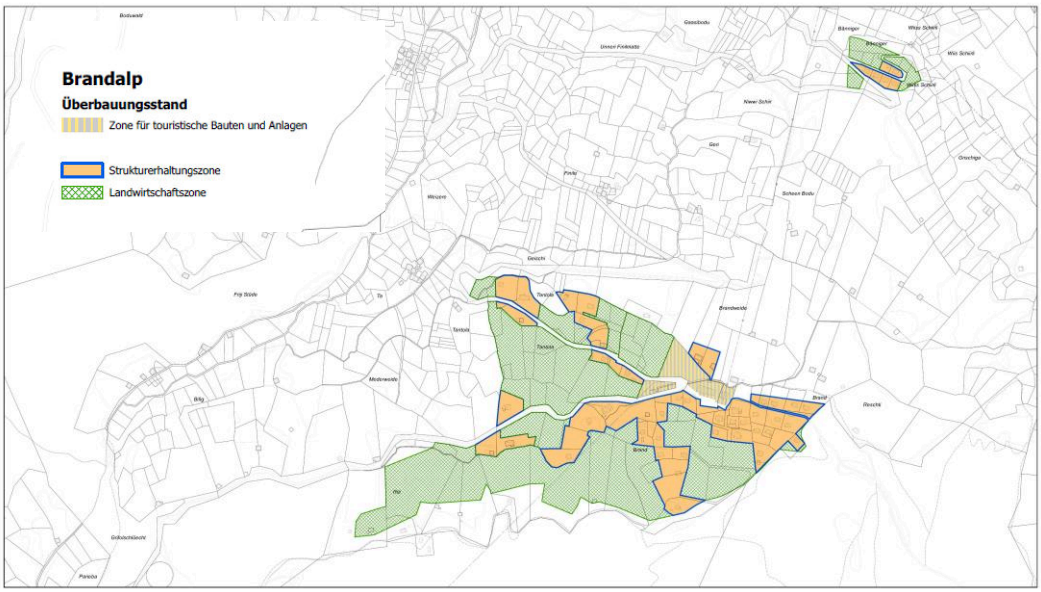


Abb. 3 Kartenausschnitt des Überbauungsstandes Bänniger und Brandalp.

Bemerkungen zu den Bauzonenreserven:

- Im Gebiet Bänniger und Brandalp bestehen keine Bauzonenreserven. Die bereits bestehenden Wohngebäude wurden der Strukturerhaltungszone zugewiesen.

5.8 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet umfasst die Bauzone und die Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN), die eine Fläche für eine potenzielle Ausdehnung der Bauzone darstellt.

Eine Ausdehnung der Bauzone im Bereich der Zone für spätere Nutzungszulassung (ZSN) kann erfolgen, wenn die Auslastung der Bauzone für die Wohnnutzung in den nächsten 15 Jahren gemäss dem Berechnungsmodell mehr als 100 Prozent beträgt und ein nachgewiesener Bedarf aufgrund konkreter Bauvorhaben gegeben ist. Die Zuweisung in die Bauzone erfolgt gemäss dem Genehmigungsverfahren nach Art. 33 ff kRPG.

5.9 Interessenabwägung

Bei der Festlegung von Raumplanungsmassnahmen muss eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt werden (Art. 4 RPV). Dabei ist eine gesamthafte Abwägung aller räumlichen wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen vorzunehmen. Dazu zählen neben den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung auch öffentliche Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie private Interessen.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden folgende drei Arten von Änderungen vorgenommen:

a) Rückzonungen / Blockierungen

Im Zentrum der Revision der Nutzungsplanung stehen die Rückzonungen bzw. die Zuweisungen in eine Nichtbauzone. Diese aus raumplanerischer Sicht notwendigen Planungsmassnahmen sind unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie und des Grundsatzes von Treu und Glauben sehr anspruchsvoll. Aus diesem Grund wurde die Beurteilung der nicht überbauten Flächen auf der Basis eines methodischen Vorgehens mit sachlichen Kriterien und einem entsprechenden Beurteilungsschema vorgenommen, so dass diese Massnahmen im Sinne der Interessenabwägung verständlich dargelegt werden können (vgl. Kap. 5.3).

b) Erweiterungen der Bauzone

Geringfügige Erweiterungen der Wohnzone wurden in verschiedenen Gebieten vorgenommen. Diese Gebiete sind überbaut und es handelt sich um Planbereinigungen, die keine bedeutenden Interessen tangieren.

c) Umzonungen innerhalb der Bauzone

Im Weiteren wurden verschiedene Umzonungen innerhalb der Bauzone vorgenommen, welche besser auf die heutige und die zukünftige Nutzung abgestimmt sind. Diese Umzonungen tangieren keine bedeutenden Interessen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Revision der Nutzungsplanung die nachfolgenden Interessen ausgewogen berücksichtigt.

- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzonen so auszuscheiden sind, dass keine Zersiedlung entsteht (Art. 15 RPG) und eine erwünschte Siedlungsstruktur gemäss der festgelegten Strategie zur Siedlungsentwicklung erreicht wird.

  Auf der Basis eines methodischen Vorgehens mit sachlichen Beurteilungskriterien wurde die bestehende Bauzone stark reduziert. Es wurden 16.5 ha Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen, was 31 % der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung entspricht.

- Die Interessen der Grundeigentümer des breit gestreuten Grundeigentums (Realteilung), welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Eigenheimen auf ihren Grundstücken erhalten wollen und vielfach bei der Erbteilung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen haben.

  In der Gemeinde Unterbäch verbleiben in den verschiedenen Dorfteilen an den geeigneten Standorten beschränkte Bauzonenreserven. Es handelt sich zum grossen Teil um Baulücken innerhalb des bebauten Gebietes.

- Das Interesse der Gemeinde, dass genügend Bauplätze zur Verfügung stehen, damit Eigenheime und Mietwohnungen realisiert werden können und dadurch eine zukunftsfähige Dorfentwicklung sichergestellt werden kann.

Von einer ausgewogenen Interessenabwägung kann schlussendlich dann gesprochen werden, wenn unter Mitwirkung der Bevölkerung der Urversammlung ein Dossier unterbreitet werden kann, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt und von der Bevölkerung verstanden und akzeptiert wird. Dies sollte mit vorliegendem Dossier erreicht werden können.

5.10 Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik

Die Überprüfung der Bauzone ist aufgrund eines systematischen Vorgehens und einer sorgfältigen Interessenabwägung erfolgt, die in allen Ortsteilen von Unterbäch die erwünschten Entwicklungsperspektiven ermöglichen. Das Vorgehen und das Ergebnis können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ausgangspunkt für die Überprüfung der Bauzone bildet die Formulierung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig mit jenen zur Natur und Landschaft sowie der Tourismus- und Gemeindeinfrastruktur festgelegt wurden.
- Die nicht überbauten Bauzonenflächen (Aussenreserven) wurden, gestützt auf den kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt C.1), gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkatalogs und der festgelegten Siedlungsstrategie einer entsprechenden Zone zugewiesen.
- Mit den vorgenommenen Anpassungen, die für die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümern eine grosse Herausforderung darstellen, erreicht die Gemeinde einen Auslastungsgrad, bei der die Bauzone nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.
- Innerhalb der verbleibenden Bauzone befinden sich keine grösseren freien Flächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedlung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung wird die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.

In Bezug auf die Thematik der aktiven Bodenpolitik kann folgendes festgehalten werden.

- Aufgrund des breit gestreuten Grundeigentums und dem angemessenen baulichen Entwicklungspotenzial sind die Voraussetzungen grundsätzlich gegeben, dass die Bauparzellen auch für die Überbauung zur Verfügung stehen und der nachgefragte Wohnraumbedarf realisiert werden kann.
- Im Hinblick auf eine zweckmässige Siedlungsstruktur hilft die Gemeinde bei Bedarf bei konkreten Bauvorhaben durch Grenzbereinigungen bzw. Baulandumlegungen baureife Parzellen zu schaffen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

6.1 Bauzonen

Die Gliederung der bestehenden Bauzonen in Dorfzonen, Wohnzonen, Gewerbezonen, Zone für öffentliche Bauten, Zone für touristische Bauten und Anlagen und ihre Bauvorschriften wurde weitgehend übernommen. Es wurden keine grundsätzlichen Änderungen in Bezug auf Bauvorschriften vorgenommen

Die verschiedenen Bauzonen mit den vorgenommenen Anpassungen werden nachfolgend kurz beschrieben.

6.1.1 Dorfzone D

Ziel und Zweck der Dorfzone ist der Erhalt der Eigenart des Dorfbildes und die Förderung einer zweckmässigen Sanierung. Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Konstruktionsweise, Material und Farben den bestehenden Bauten des Dorfkerns anzupassen.

Die Dorfzone umfasst die traditionellen Dorfteile und Weiler und unterliegt einem erhöhten Schutz.

- Die Dorfzonen wurden nicht verändert.

6.1.2 Strukturerhaltungszone

Die überbaute Ferienhauszone in den Gebieten «Tantola», «Brand» und «Bänniger» wird neu einer Strukturerhaltungszone zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine normale Wohnzone für Ferienhäuser mit der Einschränkung, dass keine Neubauten zugelassen sind.

Die bestehenden Wohngebäude verfügen über eine Besitzstandsgarantie. Es handelt sich um altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen.

Diese Ferienhauszonen können aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr für die ursprüngliche Bestimmung genutzt werden und für Erstwohnungen sind diese Gebiete aufgrund der abgelegenen Lage nicht geeignet.

Im Sinne einer erwünschten zukünftigen Entwicklung ist es daher zweckmässig, diese Gebiete einer speziellen Zone zuzuweisen, bei der die bestehenden Gebäude und Infrastruktur im heutigen Rahmen genutzt und angepasst werden können.

Die Umwandlung der heutigen Ferienhauszone in eine «Strukturerhaltungszone» ist mit folgenden Vorteilen verbunden:

- Die bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten bleiben zonenkonform.
- Die öffentlichen Dienstleistungen (Trinkwasser, Abwasser, etc.) bzw. die Zuständigkeiten dafür sind nach wie vor klar geregelt.
- Die Bewilligungsinstanz bleibt wie bis anhin die Gemeinde, welche mit den spezifischen Verhältnissen bestens vertraut ist.

- Durch das Verbot der Erstellung neuer Gebäude entsteht keine weitere Zersiedelung.

6.1.3 Wohnzonen W2, WG2, W3, W4

Unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sind die Wohnzonen in Bezug auf die zugelassenen Gebäudevolumen unterteilt in die Wohnzone W2 bis W4.

- Die Wohnzonen wurden um 16.5 ha reduziert (vgl. Kap. 5.4)
- Zudem wurden geringfügige Erweiterungen der Wohnzone bzw. Plananpassungen vorgenommen (vgl. Kap. 5.5.3)
- Die Parzellen Nr. 910, 911 und 2123 in der heutigen Zone für touristische Bauten und Anlage, im Bereich des bestehenden Sporthotels Walliserhof, werden unter Berücksichtigung der erfolgten Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen (vgl. Nr. 7).

6.1.4 Gewerbezone Fischzucht G-F

Die Gewerbezone ist ausschliesslich für die Fischzucht bestimmt.

- Im Gebiet «Eschilbodo» wird die bestehende Fischzucht einer geeigneten Zone, «Gewerbezone für Fischzucht», zugewiesen (vgl. Nr. 10).

Gewerbezone für Fischzucht «Eschilbodo»	
Zweck der Zone	Die bestehende Fischzuchtanlage soll einer geeigneten Nutzungszone zugewiesen werden.
Standorteignung	Die Fischzucht befindet sich an einem geeigneten Standort in der Nähe der ARA und Landwirtschaftsgebäuden an der «Unterbächneri».
Interessen-abwägung	Die Anlage befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Durch die Änderungen der Nutzungszone ändert sich nichts an der heutigen Situation. Es wird lediglich planlich Landwirtschaftsboden (Fruchtfolgeflächen), der nicht mehr als solcher genutzt wird, einer Gewerbezone zugewiesen. Der Reduzierung der theoretischen Fruchtfolgeflächen stehen potentielle Fruchtfolgeflächen gegenüber, die durch die Zuweisung der bestehenden Wohnzone in eine Nichtbauzone (ZSN) im gleichen Gebiet gegenüberstehen.

6.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten werden in folgende Kategorien gegliedert.

- Die ZÖBA A, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt, ist vorbehalten für:

  a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Kirchen, Schulen, Pflegeeinrichtungen, Verwaltungen usw.;

b) halböffentliche oder private Bauten von hohem öffentlichem Interesse wie Altersheime, geschützte Wohnungen, usw.

- Die ZÖBA B, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
  a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, usw.;
  b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Parkplätze, Park & Ride-Anlagen, Festsäle, Theater, Sportplätze, usw.
  c) halböffentliche oder private Einrichtungen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen, usw.
- Die ZÖBA C, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
  öffentliche Plätze, öffentliche Parkanlagen, Friedhöfe, Picknickplätze, usw.
- Die ZÖBA D, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
  Kraftwerksanlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) befinden sich in verschiedenen Ortsteilen und wurden aufgrund der bestehenden Nutzung unterschiedlichen Kategorien zugeteilt:

ZÖBA – A	**Zweck**
Bi der Chilcha	Kirche, Schulhaus

ZÖBA – B	**Zweck**
Chumpbord	Seepark, **neu:** Umzonung von Verkehrszone in ZÖBA (Nr. 11.2) und von TBA in ZÖBA (11.3)
Bi der Chilcha	Parkplatz (Parzelle Nr. 1261), Frei- bzw. Reserveflächen (Parzelle Nr. 1250, 1258 und 1343)
Gibreituschiirli	Fussballplatz
Bildij	Parkhaus
Werligtola	Reservoir
Saga	Abfallsammelstelle **neu:** Umzonung von Verkehrszone in ZÖBA (Nr. 5)
Unner Steihüs	Holzlagerplatz Forst

ZÖBA – C	**Zweck**
Werliga	Kinderspielplatz und Freifläche (Parzelle Nr. 1273)

ZÖBA – D	Zweck
Turtig, Breite Stäg, Härdbord und Hubel	Kraftwerke
Wissibodo	**neu:** Umzonung von Wohnzone in ZÖBA (Nr. 5)

6.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe (ZÖBA / Gewerbe)

Die Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe bestimmt.

- Im Gebiet «Hinner dum Chumpbord» wurde eine Zweckerweiterung zur «Gewerbezone» vorgenommen. Ziel dieser Anpassung ist es, das Areal der ARA nach deren allfälliger Schliessung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, da es sich um einen geeigneten Standort handelt.

6.1.7 Zone für touristische Bauten und Anlagen (TBA)

Die Zone ist für touristische Bauten und Anlagen wie Bahnen, Restaurants, betriebsbedingte Einrichtungen und Einstellräume sowie Anlagen für den Sommer- und Wintersport bestimmt.

- Im Gebiet «Brand» wurde neu das Restaurant Alpenrösli sowie die im Westen angrenzende Parzelle der Zone für touristische Bauten und Anlagen zugewiesen (heute Ferienhauszone). Die Zielsetzung besteht darin, eine touristische Weiterentwicklung an diesem Standort in Abstimmung mit den Leitlinien der kommunalen Tourismusstrategie zu ermöglichen (vgl. Nr. 6).
- Im Gebiet «Brand» wurde neu die Bergstation Brand und die Talstation Sessellift der Zone für touristische Bauten und Anlagen, welche sich heute in der Verkehrszone befinden, zugewiesen (vgl. Nr. 13).

6.1.8 Zone für touristische Bauten u. Anlagen und öffentl. Bauten und Anlagen (TBA/ZÖBA)

Die bestehende Zone für touristische Bauten und Anlagen im Gebiet «Chumpbord» wurde wie folgt geändert:

- Die Zone wurde auf die Flächen reduziert, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Zudem wurde die Zweckerweiterung für «öffentliche Bauten und Anlagen» vorgenommen. Das Ziel besteht darin, dass in dieser Zone neben touristischen Anlagen auch eine öffentliche Nutzung wie die Realisierung eines Altersheims möglich ist (vgl. Nr. 12).

6.1.9 Freihaltezone (FHZ)

Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Strukturierung des inneren Ortsbildes und zur Freihaltung des äusseren Ortsbildes mit einem Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt sind. Es wurden folgende neue Freihaltezonen ausgeschieden:

- Entlang der Suone «Unterbächneri» im Dorfzentrum zum Schutz der Suone und ihren Ufern (vgl. Nr. 4.1)
- Im Gebiet «Werlige» die «Skipiste in Wohnzone» im Hinblick auf eine klare Zuordnung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Nr. 4.2)

6.1.10 Verkehrszone innerhalb der Bauzone

Die öffentlichen Strassen und Wege werden der Verkehrszone zugewiesen. Private Erschliessungsstrassen werden der entsprechenden Dorf- oder Wohnzone zugeordnet.

6.2 Landwirtschaftszonen

6.2.1 Landwirtschaftszone 1. Priorität - «Landwirtschaftliche Vorrangflächen»

Die Flächen, die aufgrund der Topographie und / oder der Bodenqualität gut nutzbar sind, sind der Landwirtschaftszone I zugewiesen.

6.2.2 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Bei Fruchtfolgeflächen handelt es sich gemäss Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) um Gebiete, welche sich gut für die Landwirtschaft eignen; dazu gehören das ackerfähige Kulturland, das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation und die ackerfähigen Naturwiesen.

Nördlich der Kantonsstrasse in den Gebieten Schüfolbodu, Bodme und Steinhaus befinden sich Ackerböden, welche als Fruchtfolgeflächen bezeichnet werden. Diese Flächen sind der Landwirtschaftszone 1. Priorität zugewiesen.

6.2.3 Landwirtschaftszone 2. Priorität - «Im Gesamtinteresse genutzte Agrarflächen»

Die Landwirtschaftszone II umfasst «Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll».

Dieser Zone sind insbesondere die nicht bewaldeten Flächen der Hangflanken zugewiesen. Die Kulturlandschaft in den Talflanken, die nicht erschlossen sind, droht durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu verbuschen und zu verwalden.

Damit die ursprüngliche Kulturlandschaft erhalten werden kann, muss der Boden landwirtschaftlich genutzt werden. Nach Möglichkeit ist die traditionelle Bewirtschaftung aufrechtzuerhalten.

Als Weiden oder Sömmerungsweiden werden jene landwirtschaftlichen Gebiete bezeichnet, die besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landschaftlichen Bedeutung landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Diese Gebiete werden ebenfalls der Landwirtschaftszone 2. Priorität zugewiesen.

6.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

6.3.1 Allgemeines

Die Schutzzonen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete) umfassen Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer, wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, Lebensräume wie Hecken, Feld- und Untergehölze für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

Die Natur- und Landschaftsschutzzonen werden zurzeit geprüft und die entsprechenden Schutzziele erarbeitet. Bis diese Überarbeitung abgeschlossen ist, werden die homologierten Schutzzonen im Zonennutzungsplan übertragen.

6.3.2 Naturschutzzonen (A.9)

Naturschutzzonen weisen floristische und / oder faunistische Besonderheiten und Seltenheiten auf. Deshalb sollen die hier vorkommenden Pflanzen und Tiere einen besonderen Schutz geniessen. Dabei geht es nicht bloss um den Schutz von einzelnen Lebewesen, sondern ihr ganzer Lebensraum muss vor störenden Eingriffen bewahrt bleiben.

In der Gemeinde Unterbäch sind folgende Naturschutzzonen ausgeschieden (vgl. Anhang 5 Natur- und Landschaftsschutzzonen):

- Trockenwiesen- und weiden (TWW): Bundesinventar-Nr. 7072
- Naturschutzzone von lokaler Bedeutung (NL 1 - 5)

6.3.3 Landschaftsschutzzonen (A.8)

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. Der beste Landschaftsschutz besteht darin, das Kulturland im traditionellen Sinne zu nutzen, bei neuen Infrastrukturanlagen Zurückhaltung zu üben und die notwendigen Anlagen optimal in die Landschaft einzufügen.

Als Landschaftsschutzzonen sind folgende Gebiete ausgeschieden (vgl. Anhang 5 Natur- und Landschaftsschutzzonen):

- Landschaftsschutzzone von lokaler Bedeutung (LL 8 und LL 43)

6.3.4 Schützenswerte Gebäude u. Ortsbilder, historische Verkehrswege, archäol. Stätten (C.3)

a) Schützenswerte Gebäude

Die Gemeinde wird in Zusammenarbeit mit der Dienststelle für Immobilien und Bauliches Erbe (DIB) die Inventarisierung, Klassierung und Unterschutzstellung der schützenswerten Objekte von kommunaler Bedeutung gemäss den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen erarbeiten und das entsprechende Genehmigungsverfahren durchführen.

Die Inventarblätter der schützenswerten Objekte werden in einem separaten Dokument aufgeführt. Die entsprechenden allgemeinen Schutzbestimmungen zu den einzelnen Einstufungen sind bereits im Anhang des Bau- und Zonenreglements integriert.

b) Schützenswerte Ortsbilder

Unterbäch ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von lokaler Bedeutung (Unterbäch) klassiert. Diese Einstufung verpflichtet zu einem schonenden Umgang mit dem baulichen Erbe.

Im Weiteren ist die Schutzwürdigkeit der Ortsbilder von nicht ständig bewohnten Siedlungen im Sachplan Ortsbild des kantonalen Richtplan die Siedlung «Holz» erfasst und beurteilt.

Übersicht			
Ort	ISOS	Sachplan Ortsbild	Zonenzuweisung
Unterbäch	Lokal		Dorfzone D
Holz		Regional: Bedeutend	ZSN-Kulturerbe

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurden die Anliegen des Ortsbildschutzes überprüft. Die bestehenden Zuweisungen in die Dorfzone sind zweckmässig ausgeschieden.

c) Schützenswerte Kulturgüter

Auf dem Gebiet der Gemeinde Unterbäch sind drei kantonal geschützte Baudenkmäler klassiert:

- Gemeindehaus,
- Kapelle St. Bartolomäus,
- Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit.

Im Kulturgüterschutzinventar (KGS-Inventar 2021) sind folgende Gebäude als Objekte von regionaler Bedeutung klassiert:

- Kirche Hl. Dreifaltigkeit (KGS Nr. 7156)
- und mittelalterliche Burgruine Steinhaus und Zwingherrenschlossruine (KGS Nr. 7154).

d) Historische Verkehrswege

Auf dem Gebiet der Gemeinde Unterbäch befinden sich 5 Wegabschnitte, die gemäss dem Kanton von lokaler Bedeutung sind.

Diese Wege sind im Zonennutzungsplan dargestellt. Die historische Substanz, Struktur und / oder Charakter dieser Wege soll behalten und geschont werden.

Übersicht			
Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Beschrieb
VS 217	Turtig-Lerch-Unterbäch	Lokal	Hist. Verlauf, Substanz
VS 218	(Turtig-) Lerch – Eischoll	Lokal	Hist. Verlauf, Substanz
VS 219	Unterbäch-Bürchen	Lokal	Hist. Verlauf, (viel) Substanz
VS 220.1	Über Obri Bächi	Lokal	Hist. Verlauf, Substanz
VS 220.2	Über Wyssine	Lokal	Hist. Verlauf, Substanz

e) Archäologische Schutzbereiche

Auf der Gemeindefläche von Unterbäch wurden am 26.04.2023 die nachfolgenden archäologischen Schutzbereiche homologiert.

- Dorfzentrum (6201_2020_002)
- Bodme (6201_2020_001)
- Beim Grossen See (6201_2020_003)
- Capetsch (6201_2020_004)

6.4 Weitere Zonen

6.4.1 Zone für Sport und Erholung

Zonen für Sport und Erholung enthalten verschiedene Infrastrukturen für sportliche Aktivitäten oder zur Erholung.

- Die bestehende Zone für Sport und Erholung östlich des Gebietes «Salzgäba» wurde übernommen. Dort befindet sich aktuell der Abenteuerspielplatz «Brunnen». Die noch unbebauten Parzellen stehen als Reservefläche für eine mögliche Erweiterung des Spielplatzes zur Verfügung.

6.4.2 Deponiezone

Deponiezonen dienen der Entsorgung von Abfällen, die keiner Material- oder Energiezurückgewinnung zugeführt werden können. Die Bestimmungen der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) regeln die Ablagerung von Abfällen.

- Die gut erschlossene bestehende Deponie im Gebiet «Capetsch» wurde von der Gewerbezone in die Deponiezone zugewiesen (Plan Nr. 15).

6.4.3 Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN)

Bei diesen Zonen handelt es sich um Nichtbauzonen. Die ZSN umfassen Flächen, die an sich als Bauland geeignet sind, jedoch über den Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen. Eine Zuweisung in die Bauzone kann bei einem nachgewiesenem Bedarf nach dem Verfahren gemäss Art. 33 ff kRPG erfolgen (vgl. Kap. 8.3).

- Zonen mit späterer Nutzungszulassung konzentrieren sich insbesondere in den Randbereichen der Weilern «Ze Werligu», «Fromatta», «Wiissine», «Niwwi Stuba» und «Bodme» (vgl. Nr. 1).

6.4.4 Zonen mit späterer Nutzungszulassung - Erhaltung Kulturerbe

Diese Zone bezeichnet jene Gebiete, welche als Weiler- und Erhaltungszonen bzw. Maiensässzonen und Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind.

Die definitive Zonenzuweisung ist in einer nächsten Phase vorgesehen, nach Vorliegen der zurzeit noch ausstehenden Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 und ff. kRPG).

- Im Zonennutzungsplan wurde die Maiensässzone in den Gebieten Finile, Geri, Egga, Pfammatte und Rufine und die Erhaltungszone in den Gebieten Holz, Tan und Unterer Lerch als Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN - Kulturerbe ausgewiesen (vgl. Nr. 9).

6.4.5 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone

Die Verkehrszonen umfassen die öffentlichen Verkehrsanlagen wie Kantons- und Gemeindestrassen und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Es wird neu unterschieden zwischen Verkehrszonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone und entsprechend mit unterschiedlicher Farbe im Zonennutzungsplan dargestellt.

6.5 Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung

Gemäss Art. 11 Abs. 3 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum RPG sind im Nutzungsplan Gebiete, deren Nutzung von der Spezialgesetzgebung bestimmt wird, als Hinweis darzustellen. Es handelt sich insbesondere um folgende Gebiete:

6.5.1 Wald, Hecken und Feldgehölze

Der Wald ist durch die Forstgesetzgebung geschützt. Die Waldflächen werden im Nutzungsplan ausgewiesen.

Für die Waldflächen im Bereich der Bauzonen wurde eine Waldfeststellung vorgenommen. Die Waldflächen sind in den Grundbuchplänen festgehalten. Sie wurden in den Nutzungsplan übertragen. Das übrige dynamische Waldgebiet wurde aufgrund von Übersichtsplänen und Luftbildaufnahmen in den Zonennutzungsplan eingezeichnet.

6.5.2 Grundwasserschutzzonen und -areale

Für sämtliche gefassten und ungefassten Quellen auf dem Gemeindeterritorium von Unterbäch wurden die Quellschutzzonen gemäss dem entsprechenden Verfahren ausgeschieden. Diese Quellschutzzonen wurden mit ihrer Unterteilung in die Zonen 1 - 3 in den Nutzungsplan übernommen.

Zudem wurden Gewässerschutzbereiche Au bezeichnet und in den Zonennutzungsplänen übertragen.

6.5.3 Gewässer und Gewässerraum

Der Gewässerraum für oberirdische Gewässer bezeichnet den Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist. Er wird gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes bestimmt.

Der Gewässerraum der Bäche ist ausgeschieden und im Nutzungsplan dargestellt.

6.5.4 Suonen

Die Suonen (Wässerwasserleitungen) sind ein zentrales Element des soziokulturellen Erbes des Wallis. Sie haben eine wichtige Bedeutung für die traditionelle und moderne Landwirtschaft und die Natur und Landschaft. Zudem haben die Suonen eine wichtige Bedeutung für den Tourismus.

Die Suonen sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der traditionellen Baumethoden und Materialien zu erhalten.

Im Nutzungsplan wurden folgende Suonen bezeichnet, die sich im Gemeindegebiet Unterbäch befinden bzw. durch das Gemeindegebiet von Unterbäch führen:

- Kantonale Bedeutung: Alte Suon (Unterbäch, Bürchen, Zeneggen)
- Regionale Bedeutung: Meigger Suon, Unterbächneri
- Lokale Bedeutung: Wildisuon

6.5.5 Naturgefahrenzonen

Die neuen Gefahrenzonen wurden gemäss den aktualisierten Gefahrenkarten auf den Zonennutzungsplan übertragen. Es wurden die Gefahrenzonen in Bezug auf Hochwasser gemäss ihrer Gefährdungsstufe (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung) auf dem Plan dargestellt.

6.5.6 Vernetzungssystem Wildtiere

In der Gemeinde Unterbäch befindet sich ein «Vernetzungssystem Wildtiere» mit einer nationalen Verbindungsachse im Gebiet «Gertschigalpij» sowie einer regionalen Verbindungsachse im Gebiet «Turtig».

6.5.7 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden gemäss den Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

6.6 Überlagernde Zonen

6.6.1 Skisportzone

Die Skisportzone umfasst die Flächen, die für Skipisten, touristische Transportanlagen, Gästeinfrastrukturen, technische Infrastrukturen und technische Beschneiung vorgesehenen sind.

Die Skisportzone befindet sich innerhalb des Skigebiets Ginals-Unterbäch. Auf der Basis des Erschliessungsplanes des Skigebietes Ginals-Unterbäch im Nutzungsplan die Skisportzone ausgeschieden und zwischen «technisch beschneite» und «natürlich beschneite» Skipisten unterschieden.

- In Bezug auf die bestehende Skisportzone wurden geringfügige Anpassungen hinsichtlich ihrer Abgrenzung vorgenommen, die sowohl Reduktionen als auch Erweiterungen umfassen. Die vorgesehenen Erweiterungen in den Gebieten «Altstafelhorn» und «Grosser See» sind im Rahmen eines Richtplanverfahrens durchzuführen.

6.6.2 Zone für Seilbahnen

Diese Zone ist für den Bau von Seilbahnen des öffentlichen Verkehrs vorgesehen.

- Das Trassee der Luftseilbahn Raron-Unterbäch (LRU) wurde dieser Zone zugewiesen.

7 INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

7.1.1 Strassen und Wege

Das Baugebiet der Gemeinde Unterbäch ist durch ein weit verzweigtes Strassennetz, das miteinander verbunden ist, erschlossen. Die bauliche Entwicklung erfolgte insbesondere entlang dieses Strassennetzes.

Die noch unüberbauten Bauparzellen sind grundsätzlich über das bestehende Strassennetz erreichbar. Aufgrund der etwas schwierigen Erschliessungsverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass einzelne Parzellen nicht überbaut werden, was im Hinblick auf die typische Siedlungslandschaft mit Freiflächen als zweckmässig beurteilt wird. Eine Ergänzung des bestehenden Strassennetzes wird unter Berücksichtigung der typischen Siedlungslandschaft mit inneren Freiflächen daher als nicht zweckmässig erachtet.

Eine Ausnahme bildet das Gebiet «Halmera». Für eine bessere Erschliessung dieses Gebietes wird der Bau einer Erschliessungsstrasse, die mit einem Fussweg weitergeführt und an das bestehende Wegnetz angeschlossen wird, ins Erschliessungsprogramm aufgenommen (vgl. Raumkonzept Plan Nr. 4.0).

7.1.2 Parkierung

Die Parkierung ist in Unterbäch, dank eines zweckmässigen Parkplatzregimes, im Allgemeinen gut geregelt. Am östlichen Dorfeingang im Gebiet «Bildij» befindet sich ein grosses Parkhaus.

7.1.3 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Unterbäch ist über die Luftseilbahn Raron/ Turtig – Unterbäch, die an das Bahnnetz der SBB optimal angepasst ist, erschlossen.

7.2 Infrastruktur der Ver- und Entsorgung

7.2.1 Wasserversorgung

In der Gemeinde Unterbäch stellen Leitungsnetze und Reservoire die Versorgung des Siedlungsgebietes sicher. Um das ausgedehnte Gemeindegebiet mit Wasser zu versorgen, wurden verschiedene Quellen gefasst: «Jodernquelle», «Härdbord», «Alp Ginals», «Unners Senntum», «Riti», «Grischiga». Das Leitungsnetz ist heute in einem guten Zustand. Es wurde im Verlaufe der letzten Jahre ergänzt und wo nötig erneuert.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Das ständig bewohnte Siedlungsgebiet wird heute vollständig durch das Abwasserleitungsnetz entsorgt. Das Abwasser wird der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Unterbäch im Gebiet «Hinner dum Chumpbord» zugeführt.

Die Gemeinde Unterbäch verfügt über eine am 06. November 2002 genehmigte generelle Entwässerungsplanung (GEP). Ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisation ist das Abwasser entsprechend dem Stand der Technik zu beseitigen.

7.2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung der Gemeinde Unterbäch wird durch das gemeindeeigene Elektrizitätswerk sichergestellt.

7.2.4 Abfälle

Die Abfallbewirtschaftung ist in der Gemeinde Unterbäch zweckmässige geregelt. In den verschiedenen Ortsteilen befinden sich Sammelstellen in geeigneten Standorten in «Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA)».

- Zudem wurde im Gebiet «Capetsch» die bestehende Gewerbezone einer geeigneten Deponiezone zugewiesen (vgl. Nr. 15).

7.3 Umweltschutz

7.3.1 Immissionen (Lärm und nichtionisierte Strahlung)

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurden keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Es werden lediglich unbedeutende Umzonungen und Planbereinigungen vorgenommen, die in Bezug auf die Lärmimmissionen nicht relevant sind.

Im Hinblick auf die Lärmemissionen der Seilbahn kann festgehalten werden, dass die Seilbahn Unterbäch erneuert wurde. Die lärmtechnischen Belange wurden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens geprüft und behandelt.

Es bestehen keine relevanten Quellen elektromagnetischer Strahlung, wie Hochspannungsleitungen, Mobilfunkantennen oder andere Sendeanlagen, welche die Bauzone durchqueren bzw. die bebaute Bauzone betreffen. Es besteht keine Belastung durch nichtionisierende Strahlung, welche die Wohnqualität beeinträchtigen könnten.

7.3.2 Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet Unterbäch befinden sich mehrere belastete Standorte, die im kantonalen Geoportal gemäss nachfolgender Auflistung aufgeführt sind. In Bezug auf den ZNP besteht kein Handlungsbedarf.

Nr.	Parzelle	Typ	Status	Stufe
D-6201-223-00	4402, 4403, 4397, 4398, 4399	Ablagerungsstandort	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	keine Standortuntersuchung
D-6201-224-00	4285, 4399, 4401, 4372, 4400	Ablagerungsstandort	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	keine Standortuntersuchung
D-6201-275-00	2157, 2155, 1361	Ablagerungsstandort	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Keine Standortuntersuchung
E-6201-010-00	-	Gewinnung von Sand, Kies, Ton und sonstigen Erden	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Keine Standortuntersuchung

8 BAU- UND ZONENREGLEMENT

Das Bau- und Zonenreglement wurde auf der Grundlage des neuen kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung neu erarbeitet.

Bestimmungen, die bereits in einem anderen Gesetz geregelt sind, werden nicht in das Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Das Bau- und Zonenreglement stellt eine Ergänzung des kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung dar.

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem heutigen Reglement stellt der Verzicht auf eine Nutzungsziffer (Ausnutzungsziffer) dar. Durch die Festlegung der maximalen Gebäudevolumen und eines grossen und kleinen Grenzabstandes kann eine zweckmässige auf das Dorf angepasste Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.

9 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN

9.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)

Gemäss dem kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) aus dem Jahr 2014 wurde die Gemeinde Unterbäch dem Raumtyp «Raum der Talflanken und Seitentäler» zugeordnet. Für diesen Raumtyp wird die gewünschte Raumentwicklung wie folgt beschrieben:

- Die typischen Ortschaften, die sich in die traditionelle Kulturlandschaft einfügen, prägen das Bild des Wallis und haben eine wichtige touristische Bedeutung.
- Die Dörfer zeichnen sich durch kompakte Ortskerne aus, welche die bauliche und kulturelle Identität prägen. Zeitgemässe Bauten fügen sich in die renovierte und umgenutzte alte Bausubstanz ein.
- Eine lokale Grundversorgung sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit tragen zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort bei.
- Die lokale Wirtschaft nutzt in optimaler und nachhaltiger Weise die endogenen Potenziale und stützt sich insbesondere auf den Tourismus, die Landwirtschaft, das Gewerbe und die Wasserressourcen.
- Der Agrotourismus und ein auf die Natur und Kultur ausgerichteter sanfter Tourismus ergänzen das Angebot bestehender Wintersportgebiete.
- Die Kulturlandschaften mit Alpwiesen und Suonen sind geprägt durch die lange Tradition der menschlichen Bewirtschaftung. Sie haben deshalb einen hohen ökologischen und landschaftlichen Wert. Die Bewirtschaftung erhält die abwechslungsweise offene und bewaldete Landschaft mit hoher Biodiversität und verhindert die ungebremste Ausbreitung des Walds.

Die Revision der Nutzungsplanung ist auf diese Entwicklungsvorstellungen abgestimmt und bildet ein Instrument für deren Umsetzung.

9.2 Kantonale Richtplanung

Die Gemeinde Unterbäch verfügt über eine RPG (1980) – konforme Nutzungsplanung. Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung ist vor allem die Anpassung der Bauzone. Für die Bearbeitung ist insbesondere das Kapitel C «Siedlung» des kantonalen Richtplanes relevant. Die übrigen Themenbereiche des kantonalen Richtplanes wurden überprüft und bei Bedarf die entsprechenden Anpassungen vorgenommen.

In der Checkliste im Anhang 6 ist dargestellt, in welchen Kapiteln die Themen des kantonalen Richtplanes im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung bearbeitet wurden.

9.3 Konzepte Sachpläne des Bundes

Bei der Revision der Nutzungsplanung werden die Bundesinventare berücksichtigt, welche die Gemeinde Unterbäch betreffen, namentlich das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), die Fruchtfolgeflächen (FFF) und die schützenwerten Trockenwiesen und -weiden (TWW).

10 AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden verschiedentlich Rückzonungen bzw. Zuweisungen in eine Nichtbauzone vorgenommen. Es handelt sich ausschliesslich um Gebiete, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre überschreiten und gemäss dem Kriterienkatalog nicht den Bauzonen zuzuweisen sind. Es wird davon ausgegangen, dass für diese Planungsmassnahmen keine Entschädigung zu leisten ist.

Im Weiteren wurden innerhalb der bestehenden Bauzone Umzonungen bzw. Planbereinigungen (Nr. 8.1 - 8.3) vorgenommen, die nicht mit einer Mehrwertabgabe verbunden sind.

Eine Erweiterung der Bauzone erfolgte einzig durch die Zuweisung der bestehenden Fischzuchtanlage in die Gewerbezone (Nr. 10). Es handelt sich um die korrekte Zuweisung einer bestehenden Anlage. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Planungsmassnahme aufgrund dieser Ausgangslage und der relativ kleinen betroffenen Fläche keine Mehrwertabgabe zur Folge haben wird.

11 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung muss eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt werden (Art. 4 RPV).

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung stützt sich auf das in einer ersten Phase erarbeitete Raumkonzept, das in Bezug auf die Zonennutzungsplanung Massnahmen zur Blockierung bzw. Rückzonung von Teilen der Bauzone vorsah.

Der Entwurf des Raumkonzepts zur Festlegung des Siedlungsgebiets und Dimensionierung der Bauzone wurde ab dem 12. Oktober 2020 in einem Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 kRPG während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei aufgelegt. Vorgängig wurde eine Informationsveranstaltung am 10. Oktober 2020 durchgeführt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen 41 schriftliche Eingaben ein, die der Gemeinderat geprüft und im Rahmen des vorliegenden Gesamtrevisionsdossiers entsprechend berücksichtigt hat.

12 VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON

Die Gesamtrevision wurde in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen erarbeitet. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurden 2 Stellungnahmen der Dienststelle für Raumentwicklung erstellt (vgl. Kap. 1.2 Planungsverlauf), welche als Grundlage für die Weiterbearbeitung der Dokumente dienten.

Unter Berücksichtigung des Vorprüfungsberichtes der Dienststelle für Raumentwicklung und zwei Besprechungen mit der Dienststelle wurde das Auflagedossier der Revision der Nutzungsplanung erstellt.

13 AUFLAGEVERFAHREN DER GESAMTREVISION

13.1 Allgemeines

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus Nutzungsplänen, Bau- und Zonenreglement wurden zusammen mit dem erläuternden Bericht ab dem 04. September 2026 während 30 Tagen öffentlich auf dem Gemeindebüro sowie auf der Webseite aufgelegt. Die Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt vom 04. September 2026 publiziert.

13.2 Einsprachen und Einigungsverhandlungen

Während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen sind bei der Gemeinde 17 schriftliche Einsprachen eingegangen. Die Gemeinde hat mit den EinsprecherInnen die Einigungsverhandlungen durchgeführt.

Der Gemeinderat hat anlässlich der Sitzung vom 5. November 2026 über die Einsprachen entschieden. Die Entscheide wurden den Einsprechern zugestellt (vgl. Übersichtstabelle Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat in Anhang 7).

Die Behandlung der Einsprachen führte zu sieben Anpassungen gegenüber dem Dossier der öffentlichen Auflage:

<u>Wohnzone</u>

- Gebiet «Stuckij»: Die Parzellen Nr. 1431, 1432 und 1433 verbleiben in der Wohnzone W2, anstatt der Zone mit späterer Nutzungszulassung.
- Gebiet «Schüfolbodo»: Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 919 sowie eine minimale Umgebungsfläche verbleiben in der Wohnzone. Die übrige Parzellenfläche wird der Zone mit späterer Nutzungszulassung zugewiesen.
- Gebiet «Niwii Stuba»: Die gesamte Parzelle Nr. 988 verbleibt in der Wohnzone W3, anstatt der Zone mit späterer Nutzungszulassung.
- Gebiet «Chumpbord»: Die Parzellen Nr. 910, 911 und 2123 werden neu der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen, anstatt der Wohnzone W2.

<u>Skisportzone</u>

Skipiste Werliga: Die überlagernde Skisportzone auf den Parzellen Nr. 1305, 1308, 2234, 2235, 2024 und 2025 wird aufgehoben.

<u>Strukturerhaltungszone</u>

- Gebiet «Bänniger»: Das bestehende Gartenhaus auf der Parzelle Nr. 93 wird der Strukturerhaltungszone zugewiesen, nicht der Landwirtschaftszone.
- Gebiet «Brandalp»: Der Verlauf der Strukturerhaltungszone auf der Parzelle Nr. 206 wird unter Berücksichtigung der bestehenden Zufahrt und des Holzlagers angepasst.

13.3 Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

14 VORGEHEN UND VERFAHREN

Die weiteren Verfahrensschritte nach der Vorprüfung durch den Kanton können wie folgt dargestellt werden:

- Beschlussfassung durch die Urversammlung
- Publikation UV-Beschluss (30 Tage)
- Einreichen des Homologationsdossier an den Staatsrat

Unterbäch / Eyholz, 20.11.2026

Anhang 1

Änderungen der Bauzone

NEUE STRUKTUR DER BAUZONE			
Zentrumszonen	Dorfzone D	2.57 ha	
Wohnzonen	Wohnzonen	29.97 ha	
	Strukturerhaltungszone	3.74 ha	
Bauzonen für Wohnnutzung			**36.28 ha**
Zone öB+A	Öffentliche Bauten und Anlagen öB+A	3.14 ha	
	Öffentliche Bauten und Anlagen öB+A/ Gewerbe	0.31 ha	
Arbeitszonen	Gewerbezone	0.10 ha	
	Deponiezone	0.68 ha	
Tourismuszonen	Zone für touristische Bauten und Anlagen	0.50 ha	
	Zone für touristische Bauten und Anlagen und öB+A	0.74 ha	
Erholungszonen	Zone für Sport und Erholung	0.95 ha	
Bauzonen ohne Wohnnutzung			**6.42 ha**
Total Bauzonen			**42.70 ha**

ÄNDERUNGEN DER BAUZONE				
Reduktion bzw. Rückstufung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Zuweisung in	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	-	6.15 ha	
	Landwirtschaftszone (Rückzonung)	-	10.86 ha	
	Strukturerhaltungszone		-3.74 ha	
	Zone für touristische Bauten und Anlagen	-	0.36 ha	
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	0.05 ha	
	Freihaltezone	-	0.77 ha	**- 18.19 ha**
Erweiterung bzw. Bereinigung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Umzonung in	Wohnzone (heute Touristische Bauten u. Anlagen)	+	1.47 ha	
	Wohnzone (heute Verkehr / Landwirtschaftszone)	+	0.23 ha	**+ 1.70 ha**
Weitere Änderungen der Bauzone				
Umzonung in	Gewerbezone Fischzucht (heute Landwirt.zone)	+	0.10 ha	
	Landwirtschaftszone (heute TBA)	-	0.46 ha	
	ZöBA (heute VZ / Deponie / TBA)		(0.91) ha	
	TBA und ZöBA (heute TBA)		(0.74) ha	
	TBA (heute VZ)		(0.14) ha	
	Freihaltezone (heue VZ)		(0.47) ha	
	ZSN- Kulturerbe (heute EZ / MZ)		(1.71) ha	
	Deponiezone (heute Gewerbezone)		(0.68) ha	
	Wohnzone (Ferienhauszone)		(1.77) ha	
	ZöBA /Gewerbezone (ZöBA)		(0.31) ha	**- 0.36 ha**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄNDERUNGEN				
	Total Bauzone für Wohnnutzung	36.28 ha		69 %
	- Reduktion (18.19 - 1.70)	16.49 ha		31 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung			**52.77 ha**	100 %
	Total Bauzone ohne Wohnnutzung	6.42 ha		
	- Reduktion	0.36 ha		
Total ursprüngliche Bauzone ohne Wohnnutzung			**6.78 ha**	
Total ursprüngliche Bauzone			**59.55 ha**	

Anhang 2

Bauzonendimensionierung

Unterbäch
Bestehend

Unterregion MS2: **Visp-Raron**
Typologie : **Raum der Talflanken und Seitentäler**

Ausgangsdaten

	Fläche	*überbaut + Unsicherheit*	*Unsicherheit*	*nicht überbaut*
Zentrumszonen	ha	ha	ha	ha
Wohnzonen	ha	ha	ha	ha
Mischzonen	ha	ha	ha	ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	51.8 ha	34.0 ha	ha	17.8 ha

Einwohner 2015+ Arbeitsplätze 2013	449	(EA)
Bevölkerungsentwicklung	105	%
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	471	(EA)

Dichte

heutige Dichte: $\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}} = \frac{34.0 \text{ ha}}{449 \text{ EA}} = 757$ m2 / EA

Mediandichte: 441 m2 / EA — relevant: **441** m2 / EA

Kapazität

EA aktuell	+ *zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3*	+ *zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche*	= *Kapazität EA*
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$ - aktuelle EA	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$	
	$\frac{34 \text{ ha}}{441 \text{ m2 / EA}}$	$\frac{17.8 \text{ ha}}{441 \text{ m2 / EA}}$	
	771 - 449 = 322 (1/3)		
449	+ **107**	+ **404**	= **960 EA**

Theoretischer Überschuss

960	(EA Kapazität)	-	471	(EA 2030)	=	489 (EA Überschuss)
489	(EA Überschuss)	x	441	m2 / EA	=	**21.5 ha**

Bedarf für 15 Jahren

471	(EA 2030)	-	449	(EA 2012)	=	22 (EA Zunahme)
22	(EA Zunahme)	x	441	m2 / EA	=	**1.0 ha**

Auslastung in 15 Jahren

960	(EA Kapazität)	=	100	%
471	(EA 2030)	=		**49.1 %**

Auslastung in 30 Jahren

960	(EA Kapazität)	=	100	%
494	(EA 30 Jahre)	=		**51.5 %**

Anhang 3

Bauzonendimensionierung

Unterbäch Unterregion MS2: **Visp-Raron**

Neu (ohne Innenverdichtung) Typologie : **Raum der Talflanken und Seitentäler**

Ausgangsdaten

	Fläche	*überbaut + Unsicherheit*	*Unsicherheit*	*nicht überbaut*
Zentrumszonen	2.6 ha	2.6 ha	0.0 ha	0.0 ha
Wohnzonen	29.9 ha	28.1 ha	7.9 ha	1.8 ha
Strukturerhalungszone	(3.7) ha	ha	ha	ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	32.5 ha	30.7 ha	7.9 ha	1.8 ha

Einwohner + Arbeitsplätze heute	542 (EA)
Bevölkerungsentwicklung	105 %
Einwohner + Arbeitsplätze in 15 Jahren	569 (EA)

Dichte

heutige Dichte: $\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}} = \frac{30.7 \text{ ha}}{542 \text{ EA}} =$ 566 m2 / EA

Mediandichte: 441 m2 / EA relevant **441** m2 / EA

Kapazität

EA aktuell	+ *zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3*	+ *zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche*	= *Kapazität EA*
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$ - aktuelle EA	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$	
	$\frac{30.7 \text{ ha}}{441 \text{ m2 / EA}}$	$\frac{1.8 \text{ ha}}{441 \text{ m2 / EA}}$	
	696 - 542 = 154 (1/3)		
542	+	+ **41**	= **583 EA**

Theoretischer Überschuss

583	(EA Kapazität)	-	569 (EA 2030)	=	14	(EA Überschuss)
14	(EA Überschuss)	x	441 m2 / EA	=		**0.6 ha**

Bedarf für 15 Jahren

569	(EA 2030)	-	542 (EA 2012)	=	27	(EA Zunahme)
27	(EA Zunahme)	x	441 m2 / EA	=		**1.2 ha**

Auslastung

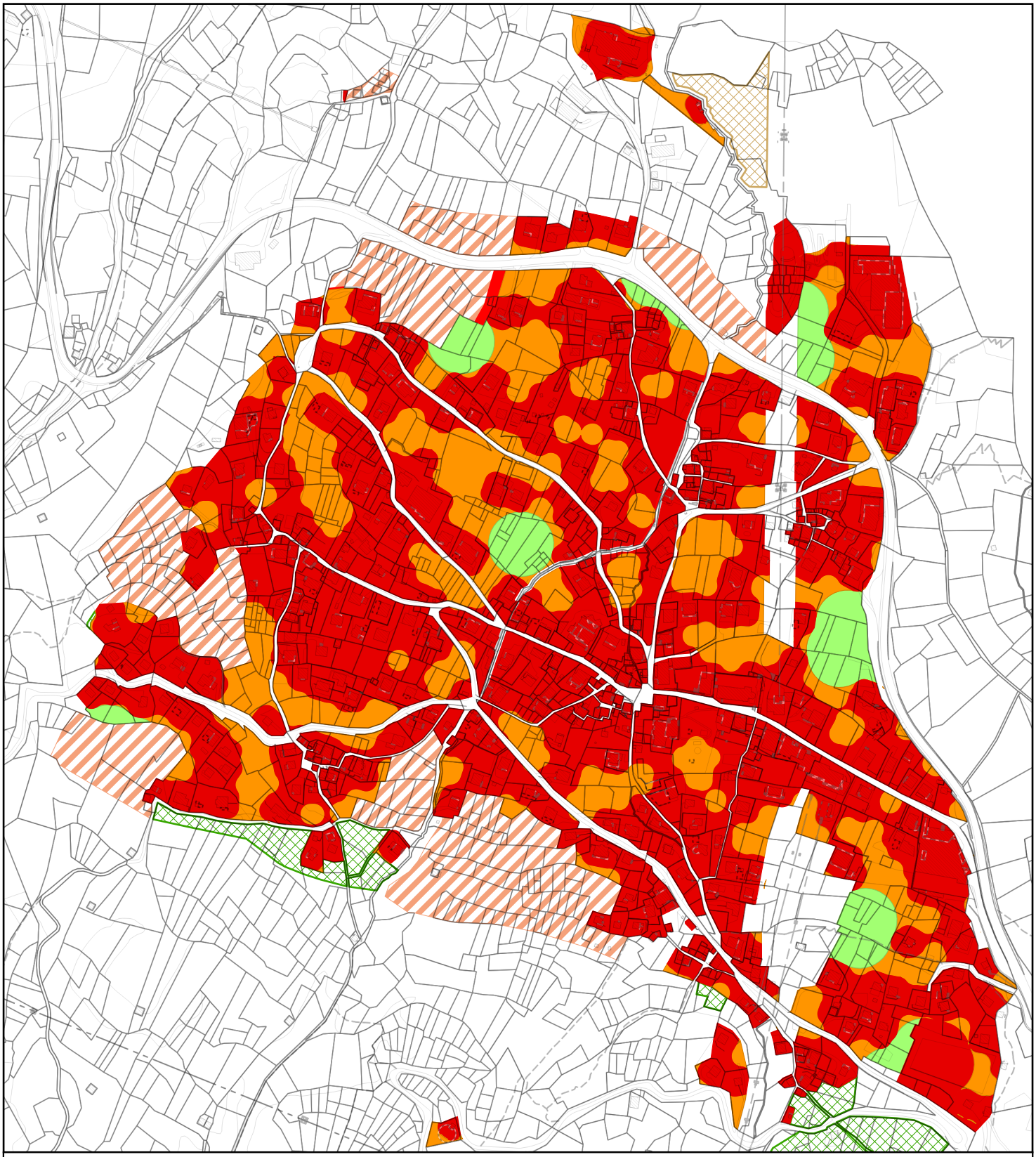
583	(EA Kapazität)	=	100 %	
569	(EA 2030)	=		**97.6 %**

Auslastung in 30 Jahren

583	(EA Kapazität)	=	100 %	
596	(EA 30 Jahre)	=		**102.3 %**

Anhang 4

Berechnung der Reserven gemäss Puffermodell



überbaut

unsicher

nicht überbaut

N

Berechnung der Reserven gemäss Puffermodell

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

Massstab	Gezeichnet	aw
1:5'000	Geprüft	al
Plan-Nr.	Datum	13.08.2026
073004	Format	297 x 210 mm

Y:\073\004_Ortsplanung_Unterbäch\002_Ortsplanung_Unterbäch\11_GIS_Raumplanung\Maps\Nutzungsplanung\Bauzonenstatistik_251202.qgz

Anhang 5

Natur – und Landschaftsschutzzonen

NATURSCHUTZZONEN

Naturschutzzonen weisen floristische und/ oder faunistische Besonderheiten und Seltenheiten auf. Deshalb sollen die hier vorkommenden Pflanzen und Tiere einen besonderen Schutz geniessen. Dabei geht es nicht bloss um den Schutz von einzelnen Lebewesen, sondern ihr ganzer Lebensraum muss vor störenden Eingriffen bewahrt bleiben.

Es wurden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden (TWW)

TWW Undri Bächi	**Nr. 7072**
Lage und Grenzverlauf	Der Perimeter des im Bundesinventar der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung aufgeführten Objekts Nr. 7072 «Undri Bächi» wurde in den Nutzungsplan übernommen.
Bedeutung	national
Schutzwürdigkeit	Das nach Süden ausgerichtete Trockenwiesen- und -weidengebiet besteht aus 9% Echter Halbtrockenrasen, 7% Steppenartiger Halbtrockenrasen, 23% Halbruderaler Trockenrasen, 15% Nährstoffreicher Halbtrockenrasen, 12% Steppenartiger Trockenrasen. Für Flora und Fauna sind folgende Strukturelemente von besonderer Bedeutung: Bäume / Natursteinmauer, Ruine, offener Lesesteinhaufen oder Drahtschottergeflecht / Hecke, Feldgehölz.
Schutzziel und Massnahmen	Um das Gebiet ungeschmälert zu erhalten, gilt es, einen angemessenen Unterhalt sicherzustellen. Durch gezielte Beweidung und/oder regelmässige Mahd soll das Gebiet vor Verbuschung und Einwaldung geschützt werden. Dem Kanton obliegen die Massnahmen für die Erhaltung der schutzwürdigen Elemente. Im Gebiet Undri Bächi gilt besonderer Schutz den gefunden Gefässpflanzen: *Campanula patula s.l., Centaurea scabiosa subsp. grinensis, Chondrilla juncea, Galium boreale, Minuartia rubra, Minuartia viscosa, Orchis ustulata s.l., Vicia tetrasperma*

Lokale Naturschutzzonen (NL)

Seen im Ginals	**NL / 1-5**
Lage und Grenzverlauf	Der Schutzperimeter umfasst die Bergseen im Ginals
Bedeutung	lokal
Schutzwürdigkeit	Wertvolle Bergseen
Schutzziel und Massnahmen	Landschaft- und Naturschutz

LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. Der beste Landschaftsschutz besteht darin, das Kulturland im traditionellen Sinne zu nutzen, bei neuen Infrastrukturanlagen Zurückhaltung zu üben und die notwendigen Anlagen optimal in die Landschaft einzufügen.

Als Landschaftsschutzzonen wurden folgende Gebiete ausgeschieden:

Lokale Landschaftsschutzzone (LL)

Weiler Holz	**LL 8**
Lage und Grenzverlauf	Das Landschaftsschutzgebiet beim Weiler «Holz» umfasst den westlichen Teil des oberhalb des Dorfes gelegenen Hanges
Bedeutung	lokal
Schutzwürdigkeit	Der historisch wertvolle Weiler «Holz» bildet mit der umgebenden Kulturfläche eine reizvolle Landschaft, welche in ihrer Gesamtheit als schutzwürdig erachtet wird.
Schutzziel und Massnahmen	Die Erhaltung des heutigen Zustandes, auch in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung stellt den eigentlichen Schutzzweck dar. – der Charakter des Weilers muss auch bei Um- und Neubauten erhalten bleiben. – Ausserhalb des Weilers ist von baulichen Eingriffen abzusehen – Die traditionelle Bewirtschaftung soll unterstützt werden

Milibach-Löübbach-schlucht-Lerch	**LL 43**
Lage und Grenzverlauf	Dieses Landschaftsschutzgebiet dehnt sich von den Wäldern der «Alti Birche» und «Undri Bächi» nach unten bis an den Hangfuss aus.
Bedeutung	lokal
Schutzwürdigkeit	Die beiden Schluchten des Milli- und Löübbaches stellen aufgrund ihrer Topographie und der aktiven Flusserosion ein sehr schönes und naturnahes Gebiet dar. Dazwischen befindet sich eine durch Hecken, Wäldchen und kleine Rinnsale schön gegliederte Wies- und Weidelandschaft. Die topographische Vielfalt mit Senken, Kuppen, kleinen Bacheinschnitten und Steilhängen in verschiedenen Expositionen erhöht den Wert des Gebietes.

Anhang 6

Checkliste

Nr.	Thema	Kantonaler Richtplan (kRP)	Gemeinde / Planungsmassnahme betroffen?	Kapitel im Bericht Art. 47 RPV
A.10	Landwirtschaft	Koordinationsblätter A.1, A.2, A.3, A.4, A.8	☒ ja ☐ nein	6.2
A.20	Wald	Koordinationsblätter A.6, A.7	☒ ja ☐ nein	6.5.1
A.30	Natur und Landschaft	Koordinationsblätter A.8, A.9, A.10, A.11	☒ ja ☐ nein	6.3.2 - 6.3.3
A.40	Fliessgewässer und Seen - Gewässerraum	Koordinationsblätter A.12, A.13, A.15	☒ ja ☐ nein	6.5.3 – 6.5.4
A.50	Naturgefahren	Koordinationsblatt A.16	☒ ja ☐ nein	6.5.5
B.10	Tourismus	Koordinationsblätter B.1, B.2	☒ ja ☐ nein	6.1.7 – 6.1.8
B.20	Camping	Koordinationsblatt B.3	☐ ja ☒ nein	-
B.30	Skigebiete	Koordinationsblatt B.4	☒ ja ☐ nein	6.6.1
B.40	Golfplätze	Koordinationsblatt B.5	☐ ja ☒ nein	-
B.50	Freizeitlangsamverkehr (FLV)	Koordinationsblatt B.6	☒ ja ☐ nein	7.1
C.10	Bauzonen für die Wohnnutzung (Dimensionierung und Mobilisierung)	Koordinationsblatt C.1	☒ ja ☐ nein	5.1 – 5.10
C.12	Strukturerhaltungszone	Koordinationsblatt C.1	☒ ja ☐ nein	6.1.2
C.20	Bauzonenqualität	Koordinationsblätter C.2, A.8	☒ ja ☐ nein	6.1.1 – 6.1.3
C.30	Kulturelles Erbe: Schützenswerte Ortsbilder und Gebäude, historische Verkehrswege und archäologische Stätten	Koordinationsblatt C.3	☒ ja ☐ nein	6.3.4
C.40	Arbeitszonen**	Koordinationsblatt C.4	☒ ja ☐ nein	6.1.4
C.50	Störfallvorsorge	Koordinationsblatt C.6	☐ ja ☒ nein	-
C.60	Verkehrsintensive Einrichtungen (VE)	Koordinationsblatt C.7	☐ ja ☒ nein	-
C.70	Öffentliche und militärische Anlagen	Koordinationsblätter C.8, C.9	☒ ja ☐ nein	6.1.5 – 6.16
D.10	Mobilität und Transportinfrastruktur	Koordinationsblätter D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.7, D.8	☒ ja ☐ nein	7.1
D.20	Seilbahninfrastrukturen des öffentlichen Verkehrs	Koordinationsblatt D.6	☒ ja ☐ nein	7.1.3
E.10	Wasser (Bewirtschaftung / Versorgung / Schutz)	Koordinationsblätter E.1, E.2	☒ ja ☐ nein	7.2.1, 7.2.2
E.20	Energie (Versorgung / Transport / Verteilung)**	Koordinationsblätter E.3, E.7	☒ ja ☐ nein	7.2.3

E.30	Energie (Produktionsinfra-struktur)**	Koordinationsblätter E.4, E.5, E.6	☒ ja ☐ nein	7.2.3
E.40	Mineralische Materialien (Ma-terialentnahmestellen, Depo-nien und Standorte zur Ver-wertung mineralischer Abfälle)	Koordinationsblätter E.8, E.9	☒ ja ☐ nein	6.4.2
F.10	Umwelt (Altlasten, Lärm, nicht-ionisierende Strahlung, Luft, Lichtverschmutzung, Boden, UVP)	Querschnittsthema	☒ ja ☐ nein	7.3

Anhang 5

Behandlung der Einsprachen

Gesamtrevision Nutzungsplanung Gemeinde Unterbäch - Übersicht Einsprachen

Entscheid Gemeinderat

- im Sinne der Einigungsverhandlung Gutheissung
- Teilweise Gutheissung
- Ablehnung
- erledigt durch Rückzug

Antr.	Ort	Einsprachen/ Eigentümer der Parzelle(n)	homologierte Zone(n)	Zone gemäss öffentlicher Auflage	Begehren	Entscheid Gemeinderat	Bemerkung
1	Werliga /Schnittte	1308	Wohnzone W3	Wohnzoe W3 mit Überlagerung Skisportzone	Keine Überlagerung mit Skisportzone		*Anpassung Skisportzone*
2	Stuckji	1431, 1432	Wohnzone W2	ZSN	Wohnzone W2		*Wohnzone W2*
3	Bänniger	101	Ferienhauszone F1 (2. Etappe)	Strukturerhaltungszone	Ferienhauszone F1		
4	Bänniger	93	Ferienhauszone F1 (2. Etappe)	Landwirtschaftszone	Strukturerhaltungszone		*Strukturerhaltungszone*
5	Werliga	2234 und 2235	Wohnzone W2	Wohnzoe W2 mit Überlagerung Skisportzone	Keine Überlagerung mit Skisportzone		*Anpassung Skisportzone*
6	Halmera	2053, 2054 und 2068			Änderung des Verlaufs der Erschliessungsstrasse		*Anpassung Raumkonzept*
7	Niwwi Stuba	989	Wohnzone W3 (2. Etappe)	Wohnzone W3 / ZSN	Wohnzone W3		*Anpassung Wohnzone*
8	Stuckji	1433	Wohnzone W2	ZSN	Wohnzone W2		*Wohnzone W2*
9	Brandalp	206 und 237	Ferienhauszone F1 (2. Etappe)	Strukturerhaltungszone/ Landwirtschaftszone	Ferienhauszone F1		*Anpassung Strukturerhaltungszone*
10	Werliga	2018	Skipiste in Wohnzone W2 (SNP)	Freihaltezone mit Überlagerung Skisportzone	Wohnzone W2		
11	Chumpbord	910, 911 und 2123	Zone für touristische Bauten und Anlagen (SNP)	Wohnzone W2	Zone für touristische Bauten und Anlagen		*Wohn- und Gewerbezone*
12	Werliga	2025 und 1305	Wohnzone W2	Wohnzoe W2 mit Überlagerung Skisportzone	Keine Überlagerung mit Skisportzone		*Anpassung Skisportzone*
13	Salzgäba	1973	Ferienhauszone F1 (2. Etappe)	Landwirtschaftszone	Ferienhauszone F1		
14	Chumpbord	945	Zone für touristische Bauten und Anlagen (SNP)	Wohnzone W2	Wohnzone W4		
15	Salzgäba	1968, 1969, 1963, 1964 und 43	Wohnzone W2 / Ferienhauszone F1 (2. Etappe)	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2		
16	Schüfolbodo	919	Wohnzone W3 (2. Etappe) / Freihaltezone	ZSN / LWZ	Wohnzone W3		*Anpassung Wohnzone*
17	Gesamtes Gemeindegebiet		Natur- und Landschaftsschutzzonen	Natur- und Landschaftsschutzzonen	Überarbeitung		

Unterbäch: Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 9. November 2026

Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 9.11.2026
1	Parz. Nr. 1308	Keine Überlagerung mit Skisportzone	⇨ Einschränkung künftiger Nutzung	20.10.2026, 13:00 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Auf eine Überlagerung mit der Skisportzone wird verzichtet. - Es wurde eine separate Vereinbarung abgeschlossen, wonach die Parzelle Nr. 1308 während einer Dauer von zehn Jahren durch die Grundeigentümer nicht überbaut wird und weiterhin für den Skisport zur Verfügung steht. Wird der Skibetrieb vor Ablauf der Vertragsdauer eingestellt, wird die Nutzung beendet, die Parzelle freigegeben und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt.
2	Parz. Nr. 1431 & 1432	Parzellen sollen in der Wohnzone verbleiben	⇨ Eigentum und Betroffenheit ⇨ Bauvorhaben	20.10.2026, 14:20 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Die Parzelle Nr. 1431 & 1432 werden in der Bauzone belassen. Die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 1431, 1432 und 1433 muss privat geregelt werden.
3	Parz. Nr. 101	Gewährleistung der Möglichkeit von allfälligen Umbauten, Renovationen, Sanierungen sowie eines Ersatzneubaus	⇨ Einschränkung, welche die bestehende Nutzung beeinträchtigt.	20.10.2026, 13:40 Uhr	⇨ **Die Einsprache ist durch Rückzug erledigt.** - Es handelt sich um altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung.
4	Parz. Nr. 93	Zuweisung der Parzelle der Strukturerhaltungszone statt Rückzonung in die Landwirtschaftszone	⇨ Einschränkung, welche bestehende Nutzung beeinträchtigt, da das Gebäude als Gartenhaus genutzt wird.	20.10.2026, 15:00 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird gutgeheissen.** - Die Parzelle Nr. 93 wird der Strukturerhaltungszone zugewiesen.
5	Parz. Nr. 2234 & 2235	Keine Überlagerung mit Skisportzone	⇨ Einschränkung künftiger Nutzung	20.10.2026, 15:40 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Auf eine Überlagerung mit der Skisportzone wird verzichtet.

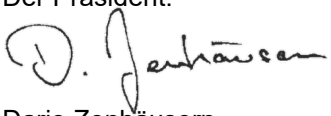
Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 9.11.2026
					- In einer separaten Vereinbarung (Gebrauchsleihe) soll geregelt werden, dass die Grundeigentümerin die Parzellen Nr. 2234 und 2235 während einer Dauer von zehn Jahren nicht überbauen und diese weiterhin für den Skisport zur Verfügung stellen. Wird der Skibetrieb vor Ablauf der Vertragsdauer eingestellt, soll die Gebrauchsleihe vorzeitig enden. Die Parzellen werden freigegeben und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt.
6	Parz. Nr. 2053, 2054 & 2068	Anpassung des Verlaufs der Erschliessungsstrasse Halmera	⇨ Entwertung der Parzellen und Verunmöglichen der Nutzung durch den vorgesehene Strassenverlauf	20.10.2026, 16:20 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Das Erschliessungskonzept ist nicht Gegenstand des Zonennutzungsplanes. Es handelt sich lediglich um einen Konzeptvorschlag im Raumkonzept. - Im Rahmen der definitiven Festlegung der Erschliessungsvariante wird eine Erschliessung am Rande der Parzellen Nr. 2053, 2054, 2068 soweit wie möglich vorgesehen.
7	Parz. Nr. 989	Gesamte Parzelle soll in der Bauzone belassen werden	⇨ Laut aktuellen Plänen wird die Nachbarparzelle über den östlichen Rand der Parzelle Nr. 989 erschlossen. ⇨ Erschliessung somit gegeben	20.10.2026, 16:20 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Die Parzelle Nr. 989 wird in der Bauzone belassen. Die Erschliessung der Parzellen Nr. 988 und Nr. 989 muss gemeinsam geregelt werden.
8	Parz. Nr. 1433	Bestehende Wohnzone beibehalten	⇨ Rückzonung in Reservezone ist nicht gerechtfertigt ⇨ Parzelle ist erschlossen	20.10.2026, 17:00 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Die Parzelle Nr. 1433 wird in der Bauzone belassen. Die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 1431, 1432 und 1433 muss privat geregelt werden.
9	Parz. Nr. 206 & 237	Ein Teil der Parzelle ist nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen	⇨ Teil der Parzelle, der neu der Landwirtschaftszone zugeteilt wird, ist für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet und wird derzeit als Parkplatz, Fussweg und Holzlagerplatz genutzt. ⇨ Entwertung	02.11.2026, 10:30 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Umfang des anlässlich der Einigungsverhandlung unterbreiteten Lösungsvorschlags gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.** - Der Bereich unterhalb der Wasserleite der Parzelle Nr. 206, der als Parkplatz, Fussweg und Holzlagerplatz genutzt wird, wird der Strukturerhaltungszone zugewiesen.

Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 9.11.2026
10	Parz. Nr. 2018	Die Parzelle soll der Wohnzone zugewiesen werden.	⇨ Vorgesehene Freihaltezone ist überdimensioniert ⇨ Parzelle wird seit Jahren nicht mehr als Skipiste benutzt - sie dient lediglich am Rande des Nordwestecks als Rückfahrtstrecke von der Brandalp ⇨ Für das Gebiet ist eine Erschliessungsstrasse vorgesehen	22.10.2026, 13:40 Uhr	⇨ **Die Einsprache ist durch Rückzug erledigt** - Die Parzelle Nr. 2018 verbleibt in der Freihaltezone
11	Parz. Nr. 910, 911 und 2123	Belassung der Parzellen Nr. 910, 911 und 2123 in der Zone für touristische Bauten und Anlagen.	⇨ Erhalt der bestehenden touristischen Nutzung als Hotelbetrieb.	22.10.2026, 14:20 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Die Parzellen Nr. 910, 911 und 2123 werden der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. - Die Wohn- und Gewerbezone entspricht der heutigen Nutzung.
12	Parz. Nr. 2025 & 1305	Keine Überlagerung mit Skisportzone	⇨ Einschränkung der Nutzbarkeit	22.10.2026, 15:00 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Auf eine Überlagerung mit der Skisportzone wird verzichtet. - Es wurde eine separate Vereinbarung abgeschlossen, wonach die Parzellen Nr. 2025 und 1305 während einer Dauer von zehn Jahren durch die Grundeigentümer nicht überbaut wird und weiterhin für den Skisport zur Verfügung steht. Wird der Skibetrieb vor Ablauf der Vertragsdauer eingestellt, wird die Nutzung beendet, die Parzelle freigegeben und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt.
13	Parz. Nr. 1973	Belassung der Parzelle in der Ferienhauszone oder Gewährleistung der Besitzstandsgarantie	⇨ Sicherstellung der bisherigen Nutzung als Ferienhaus durch die Eigentümer und Feriengäste. ⇨ Gewährleistung der gesetzlichen Besitzstandsgarantie für das bestehende Gebäude.	22.10.2026, 15:40 Uhr	⇨ **Die Einsprache ist durch Rückzug erledigt.** - Es handelt sich um altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung.

Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 9.11.2026
14	Parz. Nr. 945	Zuweisung der Parzelle von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W4	⇨ Zusage für ein geplantes Bauprojekt (viergeschossiges MFH)	22.10.2026, 16:20 Uhr	⇨ **Die Einsprache ist durch Rückzug erledigt.** - Die Parzelle verbleibt in der Wohnzone W2.
15	Parz. Nr. 1968, 1969, 1963, 1964 und 43	in Bauzone belassen, subsidiär 2. Erschliessungsetappe	⇨ Historisch wertvolles Gebäude auf Nr. 1954 ⇨ Erschliessung der Parzellen ⇨ Angrenzung an Bauzone	02.11.2026, 09:50 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird abgewiesen.** - Die Parzellen befinden sich am Siedlungsrand. In diesem Gebiet werden gemäss den Beurteilungskriterien sämtliche noch nicht überbauten Parzellen einer Nichtbauzone zugewiesen.
16	Parz. Nr. 919	Belassung der gesamten Parzelle Nr. 919 in der Wohnzone W3. Reduktion der vorgesehenen Landschaftsschutzzone entlang des Bachlaufs.	⇨ Unverhältnismässigkeit der Umzonung in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung. ⇨ Unverhältnismässige Fragmentierung der Parzelle durch unterschiedliche Zonenzuweisungen. ⇨ Zu grosszügige Abgrenzung der Landschaftsschutzzone entlang des Bachlaufs.	22.10.2026, 16:50 Uhr	⇨ **Die Einsprache wird im Sinne der Einigungsverhandlung gutgeheissen.** - Das bestehende Gebäude sowie eine minimal angrenzende Umgebungsfläche auf der Parzelle Nr. 919 verbleiben in der Bauzone. - Die übrige Parzellenfläche wird weiterhin der Zone mit späterer Nutzungszulassung zugewiesen.
17	Registeramt Unterbäch	Überarbeitung der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzzonen	⇨ Aktuelle und fachlich begründete Abgrenzung der Schutzgebiete sicherstellen		⇨ **Die Einsprache wird gutgeheissen** - Die fachliche Überprüfung und Überarbeitung der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzzonen wurde in Auftrag gegeben.

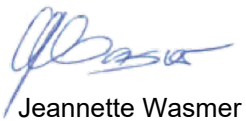
Unterbäch, 9. November 2026

Der Präsident:



Dario Zenhäusern

Der Gemeindeschreiber:



Jeannette Wasmer