

Kanton Wallis

# Gemeinde Unterbäch

## Vorentwurf Raumkonzept

im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung

### Übersicht über die Methodik der Bauzonendimensionierung und das Verfahren



**PLANAX AG**  
Ingenieure, Geometer, Raumplaner  
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer  
Brig - Visp - Ulrichen – Zermatt  
[www.planax.ch](http://www.planax.ch), [info@planax.ch](mailto:info@planax.ch)

Dossier-Nr. 073004

Gez	Kontr	Datum
ab	aa	08.10.2020

# 1 METHODIK ZUR ÜBERPRÜFUNG DER BAUZONE

## 1.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Unterbäch verfügt über einen im Jahre 2009 vom Staatsrat homologierten Zonennutzungsplan.

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C1. „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“ die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest. Gemäss diesen Vorgaben ist die Bauzone der Gemeinde Unterbäch zu überprüfen, da ihr Umfang den Bedarf der nächsten 15 Jahre mutmasslich übersteigt.

Dazu wurde ein Raumkonzept erarbeitet, in dem die vorgesehenen Anpassungen der Bauzone dargestellt werden. Nachfolgend wird die Methodik zur Überprüfung der Bauzone erläutert.

## 1.2 Kriterien

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

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

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

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

Zone	Kriterien
a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ES)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- nicht bzw. teilweise erschlossen sind,</li> <li>- in Randlagen gelegen sind,</li> <li>- mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind,</li> <li>- mittelfristig nachgefragt werden.</li> </ul> => <i>als Reserve geeignet</i>
b) Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (ZUN)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Regel nicht erschlossen sind,</li> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen.</li> </ul> => <i>Reservegebiete für die weitere Zukunft bzw. deren künftige Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird</i>
c) Zone für touristischen Aktivitäten	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr als Ferienhauszone genutzt werden können.</li> <li>- ein Potential für touristische Aktivitäten haben.</li> </ul> => <i>als Zone für touristische Aktivitäten geeignet</i>
d) Rückzonung in die Landwirtschaftszone	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erschlossen sind,</li> <li>- aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind,</li> <li>- praktisch keine Nachfrage haben.</li> </ul> => <i>eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet</i>

## 2 NEUE NUTZUNGSZONEN

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

Zone	Bestimmung im Bau- und Zonenreglement
a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2 ES)	<p>Die Zone umfasst Flächen der Bauzone, die über den vorrausichtlichen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen (Art. 14. Abs. 1 bis kRPG).</p> <p>Diese Flächen können bei nachgewiesenem Bedarf nach Massgabe von Art. 15 RPG zur Überbauung freigegeben werden.</p> <p>Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff. kRPG).</p>
b) Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)	<p>In dieser Zone sind die Nutzungsbestimmungen noch nicht festgelegt. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert (Art. 11, Abs. 2 kRPG).</p> <p>Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 und ff. kRPG).</p>
b) Zone für touristische Aktivitäten	<p>Die Zone ist für die touristische Beherbergung entsprechend der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen bestimmt.</p> <p>Zudem ermöglicht sie touristische Infrastrukturanlagen, die mit der touristischen Beherbergung im Zusammenhang stehen oder entsprechende Synergien ermöglichen.</p>

### 3 ZWECK DES RAUMKONZPTES

Das Raumkonzept bildet die Grundlage für

<b>a) Vorsorgliche Massnahmen (Planungszonen)</b>
Vorläufig keine Erteilung von Baubewilligungen in: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zone für touristische Aktivitäten</li><li>- Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ES)</li><li>- Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)</li><li>- Rückzonungen</li></ul>



<b>b) Revision der Nutzungsplanung</b>
Anpassung <ul style="list-style-type: none"><li>- des Zonennutzungsplanes und</li><li>- des Bau- und Zonenreglementes</li></ul>

## 4 VERFAHREN

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt in zwei Phasen.

<b>Phase 1: Mitwirkungsverfahren Raumkonzept</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Öffentliche Bekanntmachung des Raumkonzeptes (inkl. Bauzonenänderung)</li><li>- Während 30 Tagen können Vorschläge der Gemeinde eingereicht werden</li><li>- Allfällige Anpassung des Raumkonzeptes</li></ul>



<b>Phase 2: Revision Zonennutzungsplan und Bau- und Zonenreglement</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Öffentliche Auflage der Dokumente (Pläne und Bau- und Zonenreglement)</li><li>- Einsprachemöglichkeit</li><li>- Urversammlung</li><li>- Homologation durch den Staatsrat</li></ul>



10.10.2020