



Brig-Glis, 9. Mai 2025

Projekt Nr. 15012.19.002

## BERICHT

---

# SIEDLUNGSGEBIET

## Verlängerung der Planungszonen

### Erläuternder Bericht

---

Bitsch, .....

.....  
Gemeindepräsident

.....  
Gemeindeschreiber

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Bund	3
1.2	Kanton	3
1.3	Gemeinde	4
2	Räumlicher Kontext	5
2.1	Kantonaler Kontext	5
2.2	Regionaler Kontext	7
3	Portrait der Gemeinde Bitsch	8
3.1	Arealstatistik	8
3.2	Bevölkerungsentwicklung	8
3.3	Historische Entwicklung	8
4	Strategische Überlegungen	12
4.1	Teilgebiet «Oberried»	13
4.2	Teilgebiet «Wasen/Eiche»	13
4.3	Teilgebiet «Bitsch Dorf»	13
4.4	Teilgebiet «Bitsch Tal»	14
5	Bauzonendimensionierung	15
5.1	Grundsätze	15
5.2	Festlegung des Siedlungsgebietes	15
6	Vorgehen Siedlungsgebiet	17
6.1	Variante 1 – Festlegung durch Gemeinderat	17
6.2	Variante 2 – Verifikation durch Orts- und Raumplaner	17
6.3	Variante 3 – Erarbeitung durch interessierte Bürger	18
7	Festsetzung Siedlungsgebiet	19
7.1	Rückzonung	19
7.2	Etappierung	20
7.3	Umzonung	20
7.4	Planungsmassnahme	20
7.5	Vormeinung DRE	21
7.6	Erlass der Planungszone (24. Januar 2020)	21
7.7	Verlängerung der Planungszone (5. Juni 2025)	21
8	Schlusswort	23

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Bund

Im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und der dazugehörigen Verordnung (RPV) gelten seit dem 1. Januar 2014 folgende Grundsätze:

- Das Baugebiet ist vom Nichtbaugebiet zu trennen
- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen lenken unter der Berücksichtigung der Wohnqualität
- Der Richtplan legt die Grösse und die Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton fest (Art. 8a RPG)
- Die überdimensionierten Bauzonen sind zur reduzieren und die Bauzonenerweiterungen sind regional abzustimmen (Art. 15 RPG)
- Es ist ein erläuternder Bericht zur kommunalen Nutzungsplanung zu erstellen (Art. 47 RPV)

Mit dieser Gesetzesrevision wurden somit neue Bestimmungen betreffend Bereich «Siedlung» des kantonalen Richtplans (kRP) eingeführt. In Artikel 15 und 8a RPG werden die genauen Anforderungen an die Bauzonen und der Richtplaninhalt im Bereich «Siedlung» definiert.

### 1.2 Kanton

Der kRP muss festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, um dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu decken. Dabei sind der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und der Stärkung der Siedlungserneuerung Rechnung zu tragen. Weiter soll der kRP eine Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorsehen. Ausserdem ist im kRP das Siedlungsgebiet festzulegen, welches die erwünschte räumliche Entwicklung widerspiegelt. Im September 2014 stellte die Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) den Gemeinden eine erste Bauzonenstatistik zu, die basierend auf den im Besitz der kantonalen Dienststellen befindlichen Daten erstellt wurde. Auf Basis der Bevölkerungsentwicklungsdaten und der Referenzdichten (Anzahl m<sup>2</sup>, die einem Einwohner oder einem Arbeitsplatz zugewiesen werden) der Bauzonen für die Wohnnutzung (d.h. Zentrums-, Wohn- und Mischzonen) hat der Kanton den Bauzonenbedarf jeder Gemeinde für die nächsten 15 Jahre ermittelt (2030). Nun liegt es an den Gemeinden, zusammen mit dem Kanton die Bauzonen für die Wohnnutzung, die diesem Bedarf entsprechen, zu lokalisieren und ihr zukünftiges Siedlungsgebiet festzulegen.

Zur Lenkung der räumlichen Entwicklung im Kanton, beschloss der Grosse Rat im September 2014 ein neues kantonales Raumentwicklungskonzept (kREK). Folgende vier Punkte sind dabei grundlegend:

1. Raumtypen: urbaner Raum, multifunktionale Rhone-Ebene, Talfanken und Seitentäler, alpiner Tourismusraum, Natur- und Landschaftsraum
2. Nutzen und Schätzen des Lebensraums und der natürlichen Ressourcen
3. Stärkung der Verbindung und Offenheit gegenüber Nachbarräumen
4. Förderung der überkommunalen Zusammenarbeit

Das Walliser Stimmvolk hat am 21. Mai 2017 dem kantonalen Raumplanungsgesetz zugestimmt. Das kantonale Ausführungsgesetz zum RPG (kRPG) trat per 15. April 2019 in Kraft. Darin sind folgende Grundsätze verankert, welche die Gemeinden in ihren raumplanerischen Aufgaben fordert:

- Langfristige Raumentwicklung und Entwicklungsoptionen zu definieren (Art. 11 Abs. 5)
- Interkommunale Richtpläne bei Vorhaben mit überkommunaler Auswirkung zu erarbeiten
- Bauzonen zu dimensionieren (Siedlungsgebiet, Planungszone, zweite Erschliessungsetappe, Zone für touristische Aktivitäten)
- Bei erheblichen Vorteilen eine Mehrwertabgabe zu verlangen
- Eine aktive Bodenpolitik zu betreiben (Verfügbarkeit von Bauland, Siedlungsentwicklung nach innen, Landumlegungen)

---

Der neu überarbeitete kRP wurde Ende 2017 im Grossen Rat behandelt, erhielt die Genehmigung vom Bund mit einzelnen Auflagen und trat am 1. Mai 2019 in Kraft.

Nach dem Inkrafttreten des kRPs haben die Gemeinden zwei Jahre Zeit, ihren Siedlungsperimeter festzulegen und allfällige Planungszonen zu erlassen. Anschliessend muss innerhalb von fünf Jahren der kommunale Zonen-nutzungsplan (ZNP) dem neuen Gesetz angepasst werden. Zusammen mit den ZNP ist auch das Bau- und Zonenreglement (BZR) an die neuen kantonalen Gesetze anzupassen.

### 1.3 Gemeinde

Die Gemeinde Bitsch hat ihren Zonennutzungsplan am 11. August 2010 homologieren lassen. Damit die kommunalen Planungsgrundlagen den übergeordneten Gesetzten angepasst werden, wird die Gemeinde Bitsch vom Raum- und Ortsplanungsbüro AREAPLAN AG unterstützt.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Aufgaben zur Festlegung des Siedlungsperimeters sofort in Angriff zu nehmen und hat sich intensiv mit den raumwirksamen Entwicklungen auf dem Gemeindegebiet der nächsten Jahre auseinandergesetzt. Aufgrund von mehreren nachvollziehbaren Kriterien wurde die bestehende Bauzone analysiert und die räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebietes von dreissig Jahren festgelegt. Diese Analyse erfolgte einerseits im Gemeinderat intern (Variante 1), durch das Raum- und Ortsplanungsbüro AREAPLAN AG (Variante 2) und schliesslich noch mit freiwilligen Mitwirkenden, welche sich aus der Bevölkerung gemeldet haben (Variante 3). Die nun zur Vormeinung an die Dienststelle für Raumentwicklung eingereichte Version ist eine Mischform dieser drei erarbeiteten Varianten.

Bei gutem Verlauf der Arbeiten sollte Ende 2019 der von der DRE genehmigte Siedlungsperimeter vorliegen, welcher den Vorgaben des kRP entspricht, insbesondere des Koordinationsblattes C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung».

Im Anschluss erfolgt die Revision der ZNP und dem dazugehörigen BZR, über welche die Urversammlung entscheiden wird.

## 2 Räumlicher Kontext

### 2.1 Kantonaler Kontext

#### Kantonales Raumentwicklungskonzept

Der Kanton Wallis hat für die Bewältigung der vielen Herausforderungen in der Raumplanung ein kantonales Raumentwicklungskonzept (kREK) erarbeitet. Das kREK gehört zum strategischen Teil der kantonalen Richtplanung. Es gibt einen Gesamtüberblick der gewünschten Raumentwicklung des Kantons und seiner verschiedenen Teilräume. Es bietet einen Orientierungsrahmen und eine Entscheidungshilfe für die raumwirksamen Tätigkeiten.

Um die räumliche Entwicklung des Kantons abzubilden, definiert das kREK fünf voneinander abhängige, komplementäre und zueinander solidarische Raumtypen, die das Kantonsgelände strukturieren.

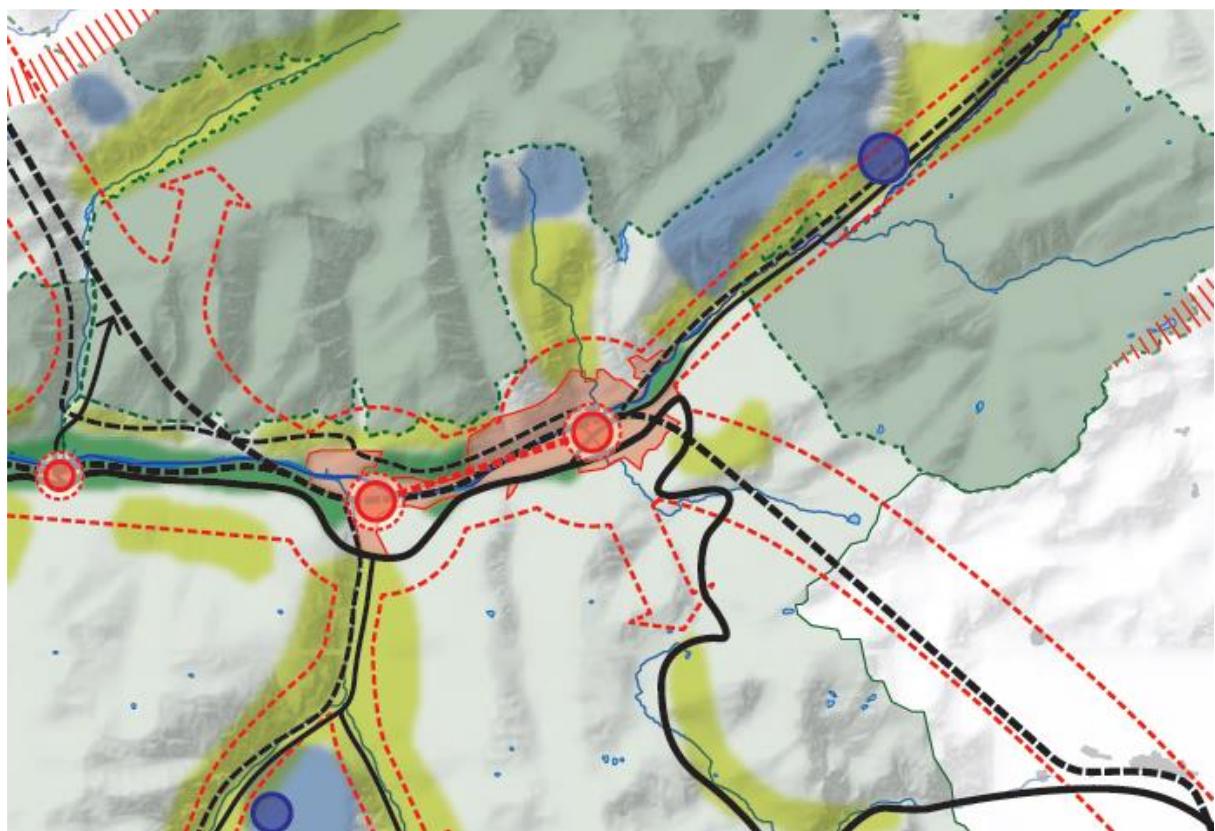


Abbildung 1: Auszug aus der Synthesekarte des kREK, November 2014, Dienststelle für Raumentwicklung

Die Gemeinde Bitsch wurde dem «urbanen Raum» zugeteilt.

Der urbane Raum mit seinen städtischen Zentren und den periurbanen Räumen ist der Motor der wirtschaftlichen Entwicklung des Kantons. In ihm konzentriert sich der Grossteil der Arbeitsplätze und der Bevölkerung.

## Kantonaler Richtplan

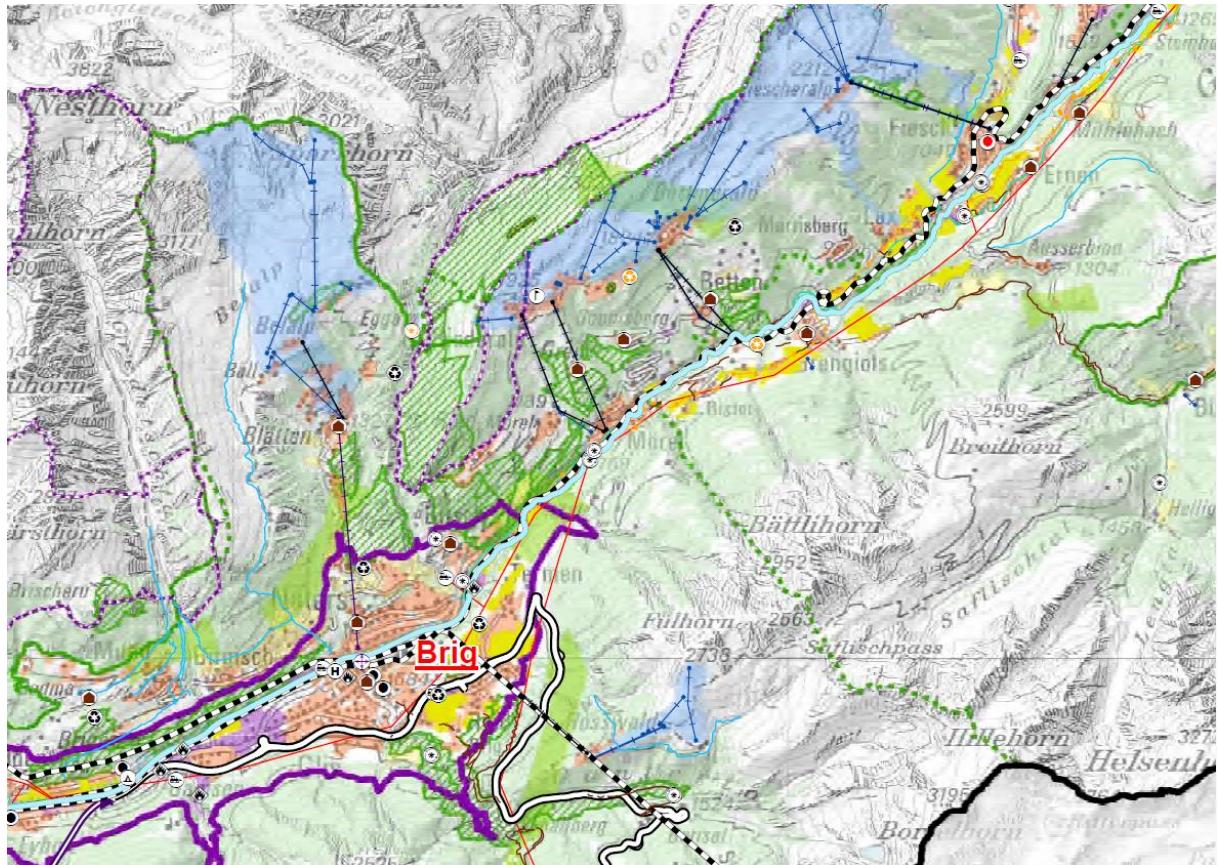


Abbildung 2: Auszug Richtplankarte, April 2016, Dienststelle für Raumentwicklung

Auf der Grundlage des kREK wurde der kantonale Richtplan erarbeitet, der operative Teil der kantonalen Richtplanung. Er besteht aus einer generellen Karte (Ausschnitt siehe Abb. 2) und den Koordinationsblätter. Der neue Richtplan wurde mit Auflagen vom Bundesrat genehmigt und trat am 1. Mai 2019 in Kraft.

Die Koordinationsblätter sind nach folgenden Themen gegliedert:

- Landwirtschaft, Wald, Landschaft und Natur
- Tourismus und Freizeit
- Siedlung
- Mobilität und Transportinfrastruktur
- Versorgung und andere Infrastruktur

Für den Bereich «Siedlung» sind folgende Grundsätze und Ziele festgelegt worden:

- Funktionsfähigkeit in den Dörfern erhalten
- Wirtschafts- und Innovationsstandorte in den urbanen Räumen stärken
- Hohe Wohn- und Siedlungsqualität fördern
- Hohe bauliche Dichte in geeigneten Gebieten anstreben und gleichzeitig öffentliche Räume aufwerten
- Siedlung begrenzen, um Räume für die Landwirtschaft und die Natur zu bewahren
- Siedlung und den Verkehr aufeinander abstimmen
- Bevölkerung, Tiere, Infrastrukturen, Kulturgüter und Umwelt vor Naturgefahren oder technischen Gefahren schützen
- Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen optimieren

- 
- Ganzheitliches Wassermanagement fördern

## 2.2 Regionaler Kontext

### Agglomerationspolitik

Im Jahr 2001 schuf der Bundesrat mit dem Bericht «Agglomerationspolitik des Bundes» die Voraussetzung für eine aktive Agglomerationspolitik. Mit dieser werden verschiedene Strategien verfolgt. Einerseits sollen die Anliegen der Agglomeration in Sektoralpolitiken wie der Siedlungs-, Verkehrs- oder Sozialpolitik stärker berücksichtigt werden. Andererseits möchte der Bundesrat die vertikale Zusammenarbeit zwischen Bund, Kanton und Gemeinden ausbauen sowie horizontale Zusammenarbeit innerhalb der Agglomeration fördern. Im Standortwettbewerb können die Agglomerationen längerfristig bestehen, wenn sie ihre Interessen gemeinsam und koordiniert verfolgen.

### Agglomerationsprogramme

Zentrales Ziel der Agglomerationspolitik ist die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr. Zu diesem Zweck (und um später weitere Koordinationsbereiche einzubeziehen) wurde das Instrument des Agglomerationsprogramms entwickelt. Es handelt sich dabei um ein Planungsinstrument, welches inhaltliche und zeitlich koordinierte Massnahmen zur Lenkung der Siedlungsentwicklung enthält und infrastrukturelle sowie betriebliche Massnahmen der verschiedenen Verkehrsträger eines ganzen Agglomerationsraums umfasst. Mit der Erarbeitung dieses Programms bewerben sich die Trägerschaften (in der Regel Kantone, Städte und Agglomerationsgemeinden zusammen) um Bundesbeiträge für den Infrastrukturbau des Agglomerationsverkehrs. Die Bundesbeiträge sind vom Vorliegen eines vom Bund genehmigten Agglomerationsprogramms abhängig. Fokussierten sich die Agglomerationsprogramme der ersten Generation noch stark auf grosse Infrastrukturvorhaben, dürften bei den Folgeprogrammen Themen wie Landschaft und Umwelt oder Langsamverkehr stärker gewichtet werden. Die Inhalte der Agglomerationsprogramme werden in die regionalen und kantonalen Richtpläne überführt, um sie für die Behörden verbindlich zu machen.

### Aglo Brig-Visp-Naters

2005 gründeten die Gemeinderäte von Brig, Visp und Naters die Agglomeration Brig-Visp-Naters. Der Perimeter der Agglomeration wurde später mit den Umlandgemeinden Baltschieder, Eggerberg, Bitsch, Lalden, Ried-Brig und Termen erweitert. Die Aggo hat 2007 am ersten und 2012 am zweiten Agglomerationsprogramm des Bundes mitgemacht. Zurzeit ist bereits die dritte Generation am Laufen.

Es konnten mehrere Projekte durch die finanzielle Unterstützung des Bundes umgesetzt werden.

### Funktionaler Raum

Ein funktionaler Raum bezeichnet eine Raumeinheit, in der zwei oder mehrere Orte oder Regionen durch häufige soziale, wirtschaftliche und kulturelle Beziehungen verflochten sind. So können beispielsweise ein Standortentscheid in einer Gemeinde verkehrliche Auswirkungen auf eine andere Gemeinde oder gar auf einen anderen Kanton haben. Sollen solche raumplanerischen Fragestellungen wirksam angepackt werden, ist deshalb häufig eine gemeinsame Planung verschiedener Einheiten und Staatsebenen erforderlich. Nur so können unerwünschte Entwicklungen bei gebietsübergreifenden Planungen verhindert oder zumindest abgeschwächt werden. In der Schweiz entstanden in den letzten Jahren neue Werkzeuge für die Planung in gebietsübergreifenden, funktionalen Räumen.

### 3 Portrait der Gemeinde Bitsch

#### 3.1 Arealstatistik

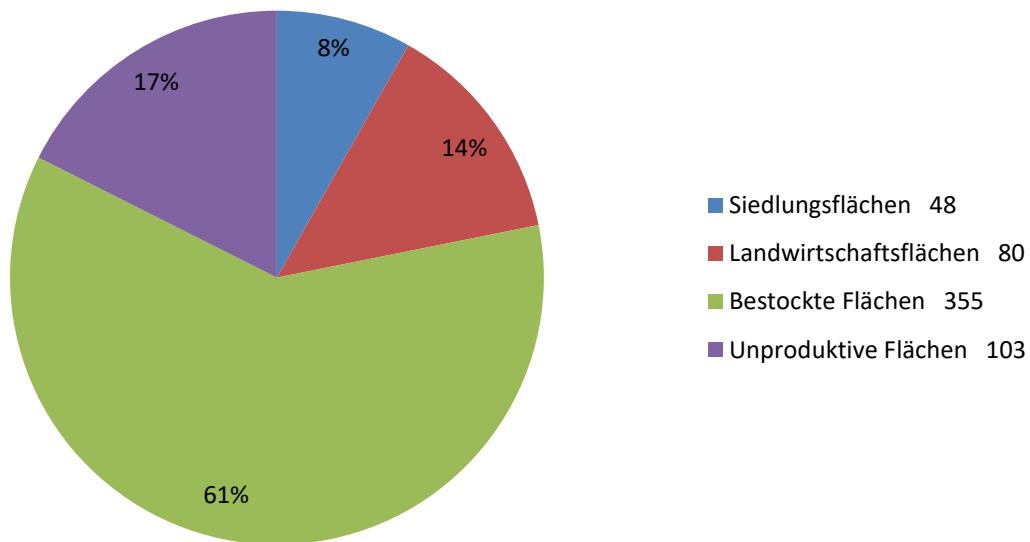


Abbildung 3 Arealstatistik der Gemeinde Bitsch; Quelle Bundesamt für Statistik

Die Kennzahlen des Bundesamtes für Statistik teilt das Gemeindegebiet in Siedlungsfläche 48 ha, Landwirtschaftsfläche 80 ha, bestockte Flächen 355 ha und unproduktive Fläche 103 ha ein. Die Siedlungsfläche beträgt somit 8 % der Gemeindefläche.

#### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

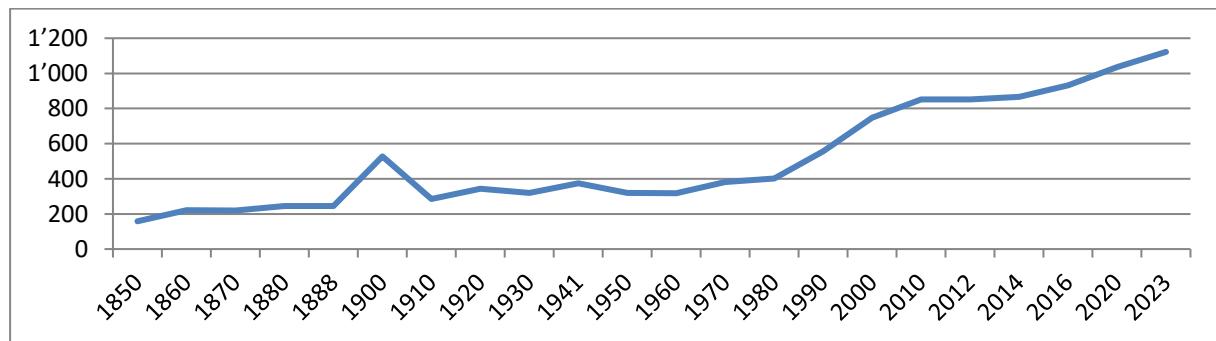


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Bitsch, Quelle: Bundesamt für Statistik

Die Bevölkerung hat sich von 527 Einwohnern im Jahre 1900 auf 1122 im Jahr 2023 entwickelt und ist in den letzten Jahren regelmässig gestiegen.

#### 3.3 Historische Entwicklung

Kartenausschnitt swisstopo ([www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch)).

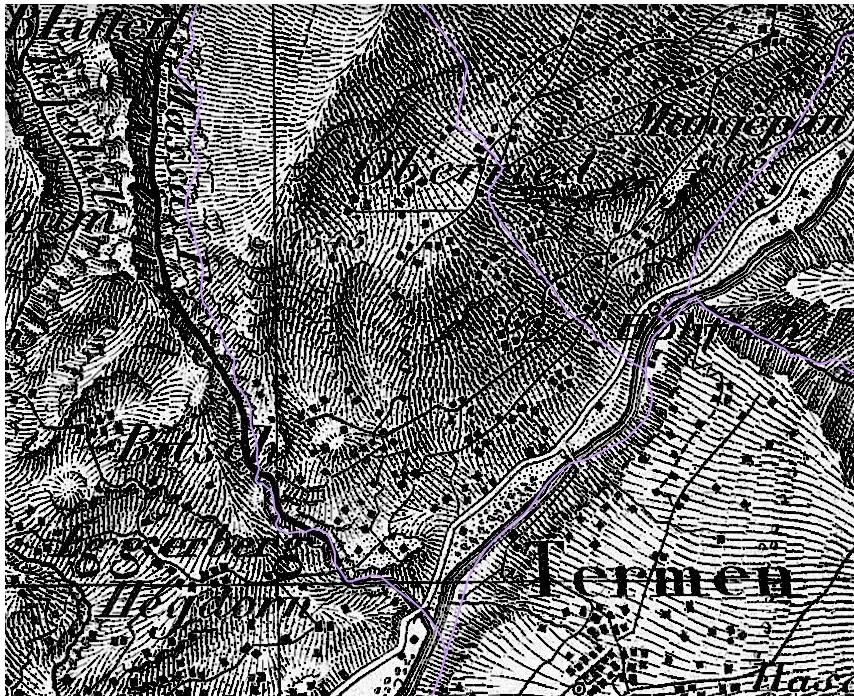


Abbildung 5 Karte 1860

Auf dem Gemeindegebiet von Bitsch sind zerstreute Bauten und Wegverbindungen zu erkennen. Ein eigentliches Zentrum ist auf den Kartenausschnitten nicht zu identifizieren.

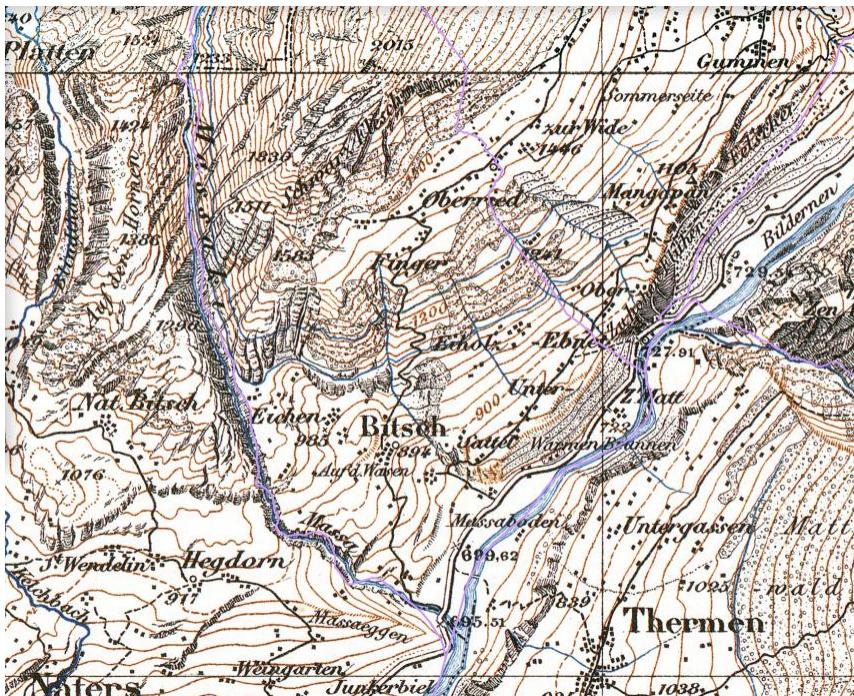


Abbildung 6 Karte 1900

Die einzelnen Weiler und Siedlungen sind gut zu erkennen.

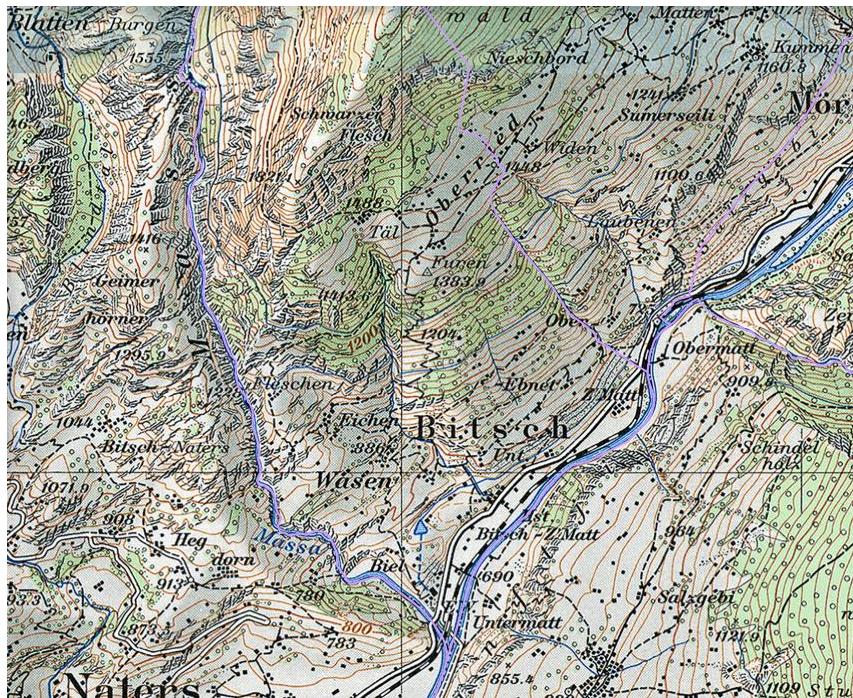


Abbildung 7 Karte 1950

Die Siedlungen sind leicht gewachsen. Insbesondere an der Kantonsstrasse. Zudem wurde die Erschliessung mit der Eisenbahn erstellt.

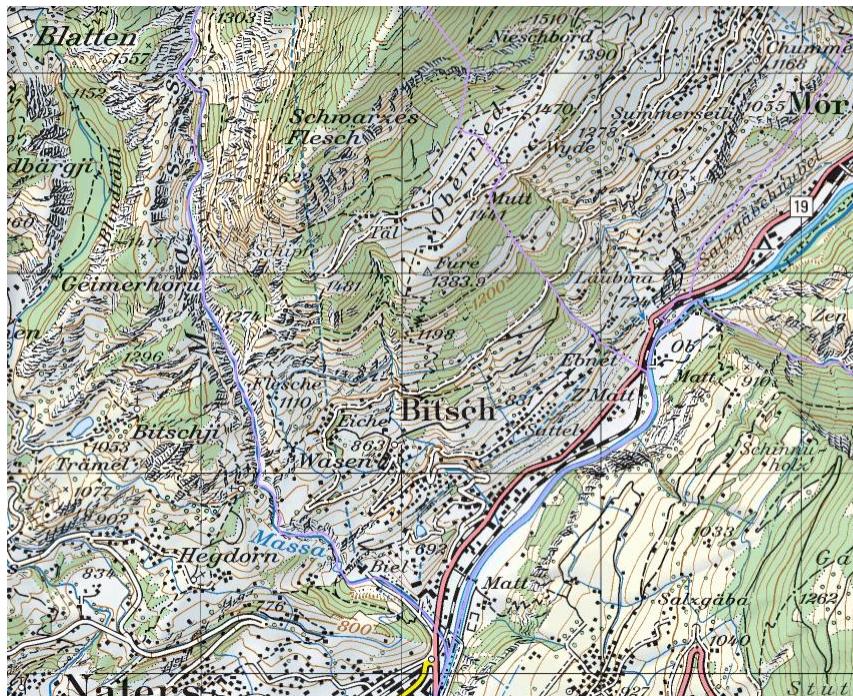


Abbildung 8 Karte 2000

Die Erschliessungsstrasse Richtung Ried-Mörle ist nun erkennbar. Die Siedlungen sind deutlich gewachsen, insbesondere an der Kantonsstrasse, aber auch im Bereich Ebnat und Wasen.

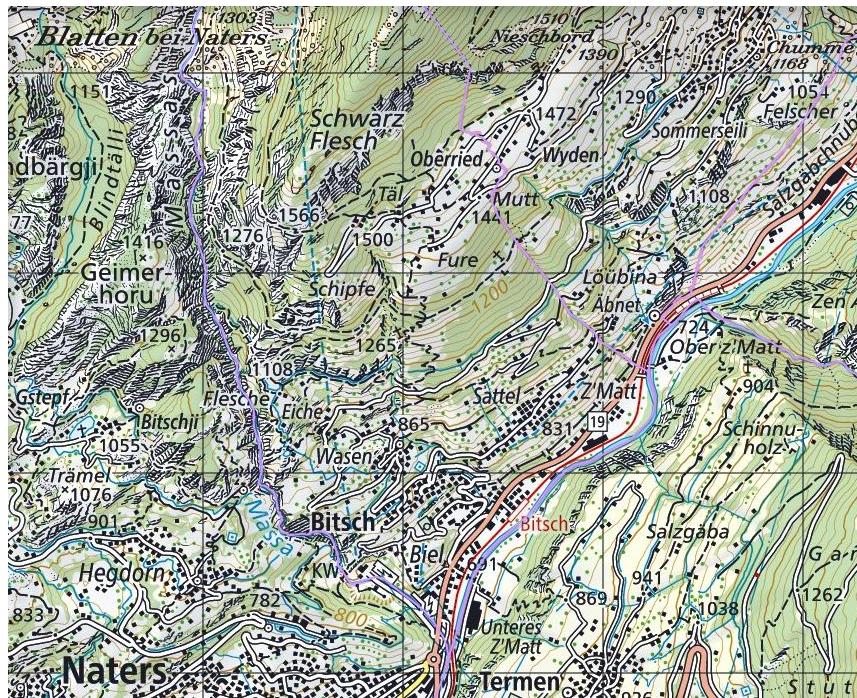


Abbildung 9 Karte 2016

## 4 Strategische Überlegungen

Der Gemeinderat von Bitsch hat sich folgende strategischen Überlegungen zur räumlichen Ausrichtung der Gemeinde gemacht. In der räumlichen Strategie der Gemeinde wird das Gemeindegebiet in die vier Teilgebiete «Oberried», «Wasen/Eiche», «Bitsch Dorf» und «Bitsch Tal» gegliedert und mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten charakterisiert.

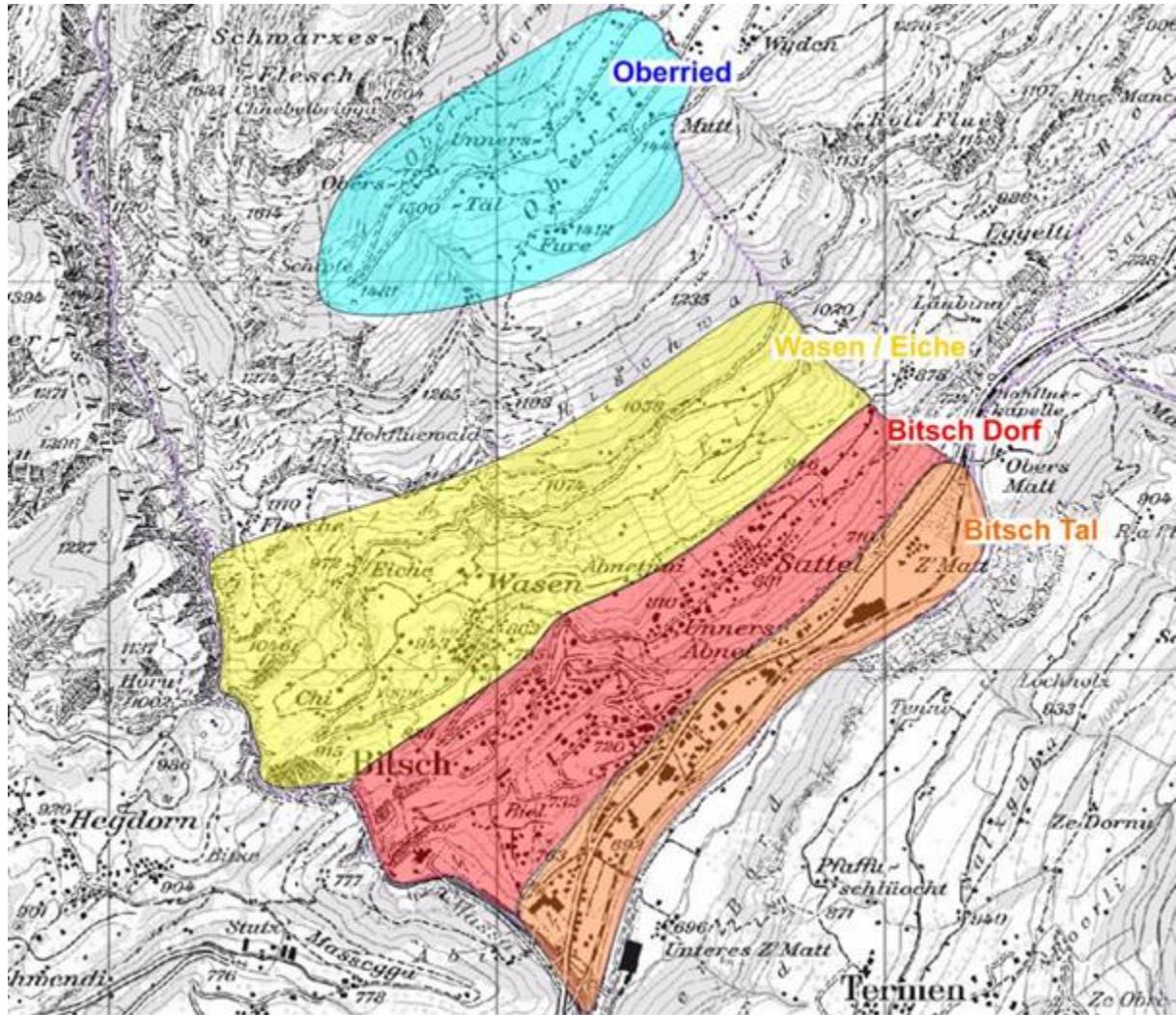


Abbildung 10 Aufteilung des Gemeindegebietes für vier unterschiedliche räumliche Entwicklungsabsichten

#### 4.1 Teilgebiet «Oberried»

Die Ebene «Oberried» ist auf rund 1300 m.ü.M. und somit 600 Höhenmeter höher gelegen als «Bitsch Tal» (Zentrum). Die Distanz zum Zentrum beträgt rund acht Kilometer. «Oberried» mit den Flurgebieten *Obers Thäl, Unners Thäl, Obere Bodo, Mutt, Breite, Fure und Strichini/Fure* ist fast ausschliesslich eine Ferienregion. Bis auf drei Erstwohnungen hat es hier nur Zweitwohnungen, welche vor allem im Sommer bewohnt werden.

«Oberried» ist mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Die Dienstleistungen der Gemeinde in diesem Gebiet sind eingeschränkt und werden noch vermehrt eingeschränkt. In «Oberried» wurde für die Erschliessung eine Mehrwertabgabe von der Gemeinde einkassiert (ca. 1995).

In Zukunft soll der Bau von Erstwohnungen nicht mehr möglich sein. Der Bau von Zweitwohnungen soll eingeschränkt werden. Unbebautes Bauland, welches nicht erschlossen ist, in der zweiten Baureihe oder am Siedlungsrand liegt, soll in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

#### 4.2 Teilgebiet «Wasen/Eiche»

Die Ebene «Wasen/Eiche» besteht neben dem alten Dorfteil *Wasen* aus den Gebieten mit den Flurnamen *Oberi Eiche, Undri Eiche, Bodu, Wang, Lengacher, Chaschteji und Fläcke*. Dieses Gebiet ist mehrheitlich nicht attraktiv und hat bis auf ein paar wenige Bauten im letzten Jahrzehnt keine Bautätigkeit erfahren. Die einzelnen Nachteile sind:

- *Wasen* – Alter Dorfteil, wenige, kleine Bauparzellen und schwer überbaubar
- *Oberi und Uneri Eiche* – keine Bautätigkeit
- *Lengacher* – Quartierplan mit rund 1'200 m<sup>2</sup>, welcher nie umgesetzt wurde

Die Ebene «Wasen/Eiche» ist mit der Postautolinie Bitsch-Oberbitsch (15 Kurse pro Tag) mit der Umsteigestation Bitsch Bahnhof erschlossen. Es gibt mehrere private Erschliessungen (Strasse, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung). In dieser Ebene werden wenig öffentliche Parkplätze angeboten.

In Zukunft sollen alle nicht erschlossenen, unbebauten Bauzonen in «Wasen/Eiche» in die Landwirtschaftszone rückgezont werden. Die Investitionen der Gemeinde sollen sich im Rahmen halten.

#### 4.3 Teilgebiet «Bitsch Dorf»

In der Schnittstelle zwischen der Talebene und der Hanglage befindet sich die Ebene «Bitsch Dorf», das zweite Zentrum der Gemeinde Bitsch mit dem Schulhaus, der Kindertagesstätte, der Kirche, der Turnhalle und dem Gemeindesaal. Eine weitere öffentliche Anlage ist der Sportplatz. Die anderen Gebiete in der «Bitsch Dorf» sind geprägt durch Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser. Die früheren Ferienhäuser (Chalet) der Ferienhausgebiete *Bitschschlüecht, Sunneggini, Baletscha, Sattel und Unners Äbnet* werden zunehmend durch Einheimische bewohnt (Erstwohnungen) und entsprechend umgebaut. Auf dieser Ebene hat die Gemeinde Bitsch zwei Quartierpläne (*Baletscha/Bitschschlüecht und Äbnet/Sattel*).

Die Ebene «Bitsch Dorf» ist mit der Postautolinie Bitsch-Oberbitsch (15 Kurse pro Tag) mit der Umsteigestation Bitsch Bahnhof erschlossen. Es gibt mehrere private Erschliessungen (Strasse, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung). In dieser Ebene werden wenig öffentliche Parkplätze angeboten.

In Zukunft sollen eigene nicht erschlossene, unbebauten Bauzonen in «Bitsch Dorf» in die Landwirtschaftszone rückgezont werden, insbesondere am Siedlungsrand: Weiter sollen Bauparzellen in der zweiten Bautiefe in der *Baletscha* und *Ebnet* redimensioniert werden.

#### 4.4 Teilgebiet «Bitsch Tal»

Die Ebene «Bitsch Tal» ist geprägt durch die Durchfahrts- und Zentrumfunktionen. Hier befindet sich das Gemeindebüro, der Dorfladen inkl. Post, zwei Restaurants, die Kraftwerke *Elektro Massa und SBB* und die Walker AG. Die Bautätigkeit (in der Menge der Wohneinheiten) in Bitsch in den letzten Jahren fand vor allem hier statt. Sämtliche Industriezonen, Mischzonen (Wohnen und Gewerbe) und reine Gewerbezonen der Gemeinde Bitsch (Arbeitszonen) befinden sich in dieser Ebene. Die Ebene «Bitsch Tal» ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen (Ortsbus Brig-Visp-Naters alle 15 Minuten und Zugverbindung Richtung Fiesch oder Brig alle 30 Minuten). Die Erschliessung (Strasse, Strom, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung) ist gut bis sehr gut.

Die Verdichtung der Siedlung soll insbesondere im Tal stattfinden. Dabei soll, wo möglich und sinnvoll die Geschoss Höhe und Ausnützungsziffer erhöht werden. Es sollen Anreize geschaffen werden, dass hier in Zukunft keine Einfamilienhäuser mehr gebaut werden. Hier sind Etappierungen und Rückzonungen in die Landwirtschaftszone nicht sinnvoll und bilden eine Ausnahme.

## 5 Bauzonendimensionierung

### 5.1 Grundsätze

Die Ausscheidung des Siedlungsgebietes bietet eine wichtige Ausgangslage für die spätere Zonennutzungsplanung und hat folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bauzonen
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Mobilisierung der verbleibenden Bauzonen
- Schutz von wertvollen strukturierenden Grünräumen in- und ausserhalb des Siedlungsgebietes

### 5.2 Festlegung des Siedlungsgebietes

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

Die Gemeinden haben dabei folgende Elemente zu berücksichtigen:

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

Die Grundlage für eine zweckmässige Dimensionierung der Bauzonen, insbesondere der Bauzonen für die Wohnnutzung sowie die Festlegung des Siedlungsgebietes ist das Koordinationsblatt C.1 des kRP. Je nach Grösse der Bauzonenreserven für die Wohnnutzung und der Bevölkerungsprognose ergibt sich schematisch eine der folgenden drei Situationen (Vergleiche Abb. 11).

- 1) Die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist kleiner als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre;
- 2) Die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist grösser als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre, entspricht aber dem Bedarf für die nächsten 25-30 Jahre;
- 3) Die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist grösser als der Bedarf für die nächsten 25-30 Jahre.

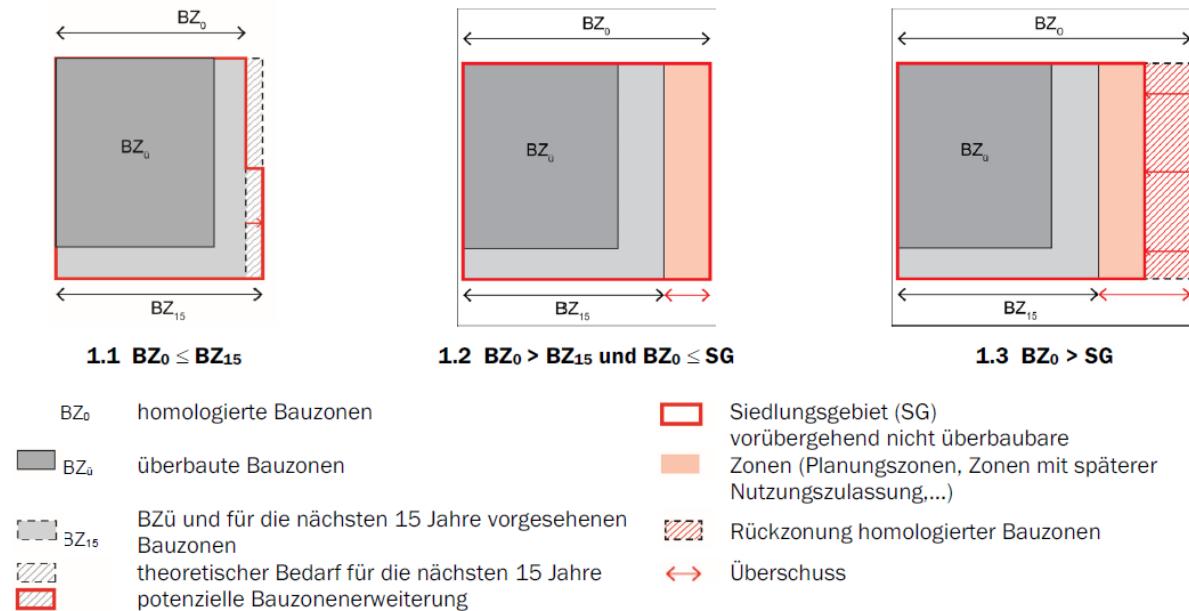


Abbildung 11 Festlegung des Siedlungsgebietes gemäss Koordinationsblatt C.1

Die Gemeinde Bitsch gehört gemäss Koordinationsblatt C.1 Anhang 2 zu den Gemeinden, in denen die homologierten Bauzonen die Grösse des vorgesehenen Siedlungsgebietes übersteigen (Fall 1.3 in Abb. 10).

Weiter werden die Gemeinden durch den Kanton in die Kategorien A – D eingeteilt, je nach Grösse ihrer Bauzonenreserven und Bevölkerungsprognosen. Die Hauptstrategie für die Ausscheidung des Siedlungsgebietes entspricht der jeweiligen Kategorie.

Gemeinde mit...	Bevölkerungsrückgang oder -stagnation	mässiges bis starkes Bevölkerungswachstum
$BZ_0 = SG$	Kat. D Strategie : Regulierung	Kat. C Strategie : Regulierung
		Kat. B Strategie : Planung
$BZ_0 = BZ_{15}$		Kat. A Strategie : Innenentwicklung

Abbildung 12 Kategorien Gemeinden zur Festlegung der Hauptstrategie

Die Gemeinde Bitsch wurde im kRP der Kategorie C zugeteilt. Die Hauptstrategie für diese Kategorie lautet «Regulierung». Demnach muss die Gemeinde Bitsch ihre Bauzonen reduzieren.

Die vom Kanton durchgeführte Bauzonenanalyse ergab für die Gemeinde Bitsch folgende Werte:

▪ Gemeindetyp gemäss kREK (2016)	periurban
▪ Demographische Entwicklung (2017 – 2032)	110
▪ Dichte ( $m^2/EA$ ) gemäss kREK (2016)	263
▪ Effektive Dichte ( $m^2/EA$ )	277
▪ Fläche BauzW überbaut + Unsicherheit (ha)	28.2
▪ Fläche BauzW nicht überbaut (ha)	13.8
▪ Theoretischer Bedarf (ha)	2.3
▪ Theoretischer Überschuss (ha)	11.5

## 6 Vorgehen Siedlungsgebiet

Der definitive Entwurf des Siedlungsgebiets erfolgte in vier Schritten, welche in der Folge erläutert werden.

### 6.1 Variante 1 – Festlegung durch Gemeinderat

Der Gemeinderat von Bitsch erstellte 2017 einen Beurteilungskatalog und definierte verschiedene Kriterien, um die Qualität der einzelnen Bauzonenparzelle beurteilen zu können. Dabei wurde unterschieden in KO-Kriterien und Gewichtungskriterien berücksichtigt (Abb. 13).

#### Kriterien Einteilung Qualität unbebaute Bauzonen (Stand 30. Oktober 2017)

KO-Kriterien	Qualität A	Qualität B	Qualität C	KO-Kriterium
Gefahrenkarte	Nein			JA
Schutzzone (z.B. Quellschutzzone)	Nein			JA
<b>Kriterien</b>				
Erschliessung Strasse	vorhanden / öffentlich / genutzt / keine Mehrkosten für die Gemeinde	teilweise vorhanden / Privat / nicht genutzt / Mehrkosten für Gemeinde	nicht vorhanden	30.0
Erschliessung Wasser, Abwasser, Strom, Beleuchtung, Glasfaser	vorhanden oder einfach realisierbar und geringe Kosten für die Gemeinde	teilweise vorhanden oder nicht einfach realisierbar oder mittlere Kosten für die Gemeinde	nicht vorhanden oder schwer realisierbar oder hohe Kosten für die Gemeinde	27.5
Lage	zentral	dezentral	sehr dezentral	15.0
ÖV-Anschluss (Gütekasse)	A, B, C	D und D1	keine ÖV-Gütekasse	9.16
Öffentliche Parkplätze	genügend vorhanden	vorhanden	keine vorhanden	6.67
Nachfrage	vorhanden	schwach vorhanden	kaum vorhanden	11.67
Qualität	1.0 bis 0.7	0.6 bis 0.4	0.3 bis 0.0	

Jede einzelne Bauparzelle wird mit den einzelnen Kriterien gewertet. So erhält jede unbebaute Parzelle einen Wert von 0 bis 100.

Massnahmen	Entwickeln / Entwicklung aktiv fördern	Abwarten / Entwicklung nicht aktiv fördern evtl. Reservezone (30 Jahre)	Rückstufung / Auszonung
------------	--	---	-------------------------

Abbildung 13 Beurteilungskatalog des Gemeinderats

Aufgrund dieser Kriterien wurde vom Gemeinderat ein Siedlungsperimeter erstellt.

### 6.2 Variante 2 – Verifikation durch Orts- und Raumplaner

In einer zweiten Phase wurde durch das Raum- und Ortsplanungsbüro AREAPLAN AG ein fachlicher Siedlungsperimeter erstellt mit folgenden Kriterien:

#### Ausschlusskriterien

- Hohes Risiko von Naturgefahren
- Gewässerschutzzone S1 und S2
- Waldareal
- Trockenwiesen und –weiden (TWW)
- Naturschutzzone
- Fruchfolgeflächen (FFF)
- Sektoren mit Hochspannungsleitungen

- 
- Sektoren mit Gasleitungen
  - Zweitwohnungszonen mit Überschreitung des erlaubten Kontingents (20%)

#### Gewichtungskriterien

- Geringes/mittleres Risiko von Naturgefahren
- Gewässerschutzzonen S3
- Gelände für anderweitigen Gebrauch vorgesehen (Erholungsraum, Grünflächen, Weinbau, usw.)
- Erschliessung (Strasse, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom, Kommunikation)
- Gewässerraum
- Topographie
- Bundesinventar (BLN, ISOS)
- Archäologische Schutzzone

Aufgrund dieser Kriterien wurde ein Siedlungsperimeter durch den Orts- und Raumplaner erstellt.

### 6.3 Variante 3 – Erarbeitung durch interessierte Bürger

Der Gemeinderat hat mittels Informationsschreiben die Bevölkerung von Bitsch aufgefordert, sich zu melden, wer Interesse daran hat in der Raumplanung aktiv mitzuwirken. Daraufhin meldeten sich drei Interessierte, welche im Rahmen eines Workshops am 28. August 2019 ihre Meinungen zum zukünftigen Siedlungsgebiet äussern konnten und auf Plänen das Siedlungsgebiet, beziehungsweise die aus ihrer Sicht vorgesehenen Flächen zur Rückzonung zu skizzieren.

## 7 Festsetzung Siedlungsgebiet

Der Entwurf des Siedlungsgebietes ist eine Synthese der drei unabhängig erstellten Varianten, welche sich in vielen Bereichen stützten und identisch waren. Bei der Festsetzung des Siedlungsgebietes wird unterschieden in folgende Handlungsmassnahmen:

- Rückzonung (Rückzonung in die Landwirtschaftszone) – Gebiete, welche in Zukunft nicht mehr zum Siedlungsgebiet gehören
- Etappierung (15 Jahre blockieren) – Gebiete, welche dem Bedarf 15-30 Jahre zugewiesen werden. Sie gehören zwar weiterhin dem Siedlungsgebiet an, müssen aber mit planerischen Massnahmen blockiert werden. Sie dürfen frühstens nach 15 Jahren bebaut werden, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann.
- Umzonungen – Gebiete, welche in der Gesamtrevision in eine andere Nutzungszone umgezont werden. Diese Gebiete können im Rahmen der Gesamtrevision auch noch erweitert und präzisiert werden.
- Planungsmassnahme – Gebiete, welche sich innerhalb des Siedlungsgebietes befinden, aber zusätzliche Planungsmassnahmen (Erschliessungsplanung, Baulandumlegung, Quartierplanung, usw.) erfordern.

Die Einteilungen und Verortung der einzelnen konkreten Handlungsmassnahmen sind im Anhang ersichtlich (Siehe Plan 15012.19.002\_001.pdf).

### 7.1 Rückzonung

Rückzonung	Betroffene Parzellen	Fläche
1	1148, 1166	0.27 ha
2	1168, 1411	0.13 ha
3	793, 794, 795	0.22 ha
4	802, 806	0.10 ha
5	815	0.01 ha
6	817, 1188, 1473	0.07 ha
7	780, 1372	0.04 ha
8	771, 773, 776, 778, 844	0.56 ha
9	834, 853, 856, 859, 863, 1194, 1277, 1280, 1404	0.44 ha
10	852, 1060, 1236	0.26 ha
11	870, 871, 875, 876, 877, 878, 879, 886, 888, 890, 894, 1191	0.89 ha
12	1000, 1001, 1002, 1019, 1020, 1024, 1025, 1036, 1037, 1038, 1044, 1045, 1184, 1401	0.64 ha
13	990, 992, 999, 1002, 1004, 1005, 1546, 1547, 1548	0.46 ha
14	895, 896, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 925, 939, 1190, 1545	1.19 ha
15	70, 71, 72, 85, 666	0.35 ha

16	66	0.10 ha
17	59, 60, 552	0.05 ha
18	59	0.22 ha
19	58, 550, 665, 1498, 1499	0.88 ha
20	57, 546, 1557, 1634, 1635, 1636	0.56 ha
21	18, 1225	0.10 ha
22	152, 1395	0.17 ha
23	1395	0.14 ha
24	562, 1399, 1400, 1420	0.27 ha
25	154, 186, 187, 1307, 1310, 1313, 1315, 1317, 1320, 1321, 1324, 1328	0.79 ha
28	247, 281, 1211, 1379, 1380	0.27 ha
29	389, 390, 530, 602, 605, 606, 640, 735, 736, 1464, 1465, 1466, 1474, 1475, 1502, 1503	0.96 ha
32	230, 1435, 1439, 1440, 1540, 1556	0.19 ha

Tabelle 1 Von der Rückzonung betroffene Parzellen

## 7.2 Etappierung

Etappierung	Betroffene Parzellen	Fläche
30	389, 390	0.21 ha

Tabelle 2 Von der Etappierung betroffene Parzellen

## 7.3 Umzonung

Umzonung	Betroffene Parzellen	Fläche
27	194, 200, 1616	0.17 ha
31	747	0.02 ha

Tabelle 3 Von der Umzonung betroffene Parzellen

## 7.4 Planungsmassnahme

Planungs-massnah-men	Betroffene Parzellen	Fläche
26	177, 1522, 1523, 1535, 1536, 1537, 1542	0.66 ha
33	372	0.21 ha

Tabelle 4 Von weiteren Planungsmassnahmen betroffene Parzellen

## 7.5 Vormeinung DRE

Die Planungszonen wurden vom Gemeinderat erarbeitet und der Dienststelle für Raumentwicklung zur Vormeinung zugesendet. Am 8. September 2021 erhielt die Gemeinde die Stellungnahme der Dienststellen für die Abgrenzung des Siedlungsgebiets.

Die Bauzonenstatistik unter Berücksichtigung der Planungszonen zeigt folgendes Bild:

Gemeinde	Gemeinde- typ	Demo- grafische Prognose	Dichte (m <sup>2</sup> /EA)		Überbaute Zonen (ha)	Nicht überbaute Zonen (ha)	Theoreti- scher Bedarf (ha)	Theoretischer Überschuss (ha)
			KREK	Effektiv				
Bitsch	Periurbaner Raum	110	263	262	27.9	3.6	2.8	0.8

Tabelle 5 Bauzonenstatistik DRE vom 8. September 2021 unter Berücksichtigung der Planungszonen.

In ihrem Bericht schlussfolgert die Dienststelle für Raumentwicklung, dass gemäss der vorgelegten Siedlungsgebietsabgrenzung der theoretische Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung markant reduziert werden. Diese Reduktion der Bauzonenreserven wird namentlich durch verschiedene Massnahmen in den Randbereichen der Bauzone der verschiedenen Siedlungseinheiten erreicht, wo Gebiete der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Eine Fläche im Gebiet «Sattel» wird ferner zurückgestellt für den Bedarf in 15 bis 30 Jahren. Wir anerkennen an dieser Stelle die Anstrengungen und detaillierte Analyse seitens der Gemeinde und des Planungsbüros, um die Gesamtrevision des ZNP vorzubereiten und ein Projekt zu erarbeiten, das sowohl die gesetzlichen Anforderungen wie die Bedürfnisse der Gemeinde und der Bevölkerung berücksichtigt. Die Bauzonen in «Oberried» werden jedoch unsererseits grundsätzlich in Frage gestellt. Der Gemeinde wird daher empfohlen, zusätzliche Planungszonen für die verbleibenden Bauzonen in «Oberried» zu erlassen. (Siehe Beilage 1 – Gemeinde Bitsch Stellungnahme zum Entwurf des Siedlungsgebiets vom 8. September 2021)

## 7.6 Erlass der Planungszone (24. Januar 2020)

Durch den Erlass der Planungszone konnte der theoretische Überschuss an Wohnbauzone von 11.5 ha auf 0.8 ha reduziert werden und die raumplanerischen Vorgaben erreicht werden.

Im Amtsblatt Nr. 4 vom 24. Januar 2020 publizierte die Gemeinde Bitsch den Erlass von Planungszonen für die Dauer von 5 Jahren.

Gegen den Erlass der Planungszonen sind fristgerecht 17 Einsprachen eingegangen. Die Einigungsverhandlungen gemäss kantonalem Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung Art. 19 und Art. 35 kRPG wurden durchgeführt und die Einsprachen mit den Protokollen der Einigungssitzungen wurden dem Staatsrat zum Entscheid zugestellt. In seiner Sitzung vom 19. Juli 2023 hat der Staatsrat 5 Einsprachen infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben und 12 vollständig abgewiesen. Es wurden keine Gebühren und Kosten erhoben sowie keine Parteientschädigungen zugesprochen.

## 7.7 Verlängerung der Planungszone (5. Juni 2025)

Anlässlich der Urversammlung vom 5. Juni 2025 wird der Bevölkerung die Verlängerung der Planungszonen unterbreitet, da die erlassenen Planungszonen am 23. Januar 2025 ausgelaufen sind und die Urversammlung die Kompetenz hat, diese um weitere drei Jahre zu verlängern (Art. 19 kRPG). In einem eigens dafür vorgesehenen Traktandum werden die Anwesenden über das Verfahren der Gesamtrevision und den aktuellen Stand informiert.

---

Die Notwendigkeit der Verlängerung der Planungszone wird aufgezeigt. Die Vorarbeiten zur Nutzungsplanung sind bereits fortgeschritten (Mitwirkung), konnten aber noch nicht abgeschlossen werden. Damit diese umfangreichen und anspruchsvollen Planungsarbeiten unabhängig und neutral weitergeführt werden können, bedarf es der Verlängerung der Planungszone.

- Sicherstellung einer unabhängigen und neutralen Bearbeitung
- Keine präjudiziellen Entscheide gefällt werden müssen
- Entscheidungsfreiheit bleibt gewahrt (weniger Sachzwänge)
- Rechtsgleiche Behandlung sichergestellt wird
- Bis zur Fertigstellung der Zonennutzungsplanung Rechtssicherheit geschaffen wird
- Der Bevölkerung eine mehrheitsfähige und ausgewogene Lösung zu unterbreiten
- Der Gemeinde die notwendige Bearbeitungszeit zur Erfüllung ihrer Planungspflicht einräumen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Flächen, welche von den Planungszonen betroffen sind, erneut detailliert geprüft. Beim aktuellen Entwurf des neuen Zonennutzungsplanes konnten aufgrund der Bevölkerungsentwicklung bereits einige Bereiche von Planungszonen reduziert werden. So werden die Planungszonen Nr. 16, 28 und 32 nicht verlängert. Es ist vorgesehen die Gesamtrevision im Herbst 2025 zur Vorprüfung einzureichen, im 2026 die öffentliche Auflage durchzuführen und das Dossier im Frühling 2027 der Urversammlung zur Abstimmung vorzulegen, wodurch die Dauer der Verlängerung der Planungszonen von 3 Jahren zu rechtfertigen ist, da das Verfahren mehrere Hürden zu meistern hat.

## **8 Schlusswort**

Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes kommt die Gemeinde Bitsch den übergeordneten rauplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton nach und setzt die eigenen Entwicklungsabsichten um.

Weiter gilt dieser erläuternde Bericht als Basis für die Weiterbearbeitung in der kommunalen Konkretisierung der Umsetzung vom Raumplanungsgesetz und kann in den rauplanerischen Bericht gemäss Art. 47 RPV, einfließen.