Departement für Mobilität,
Raumentwicklung und
Umwelt
Dienststelle für
Raumentwicklung

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

CP 478, 1951 Sion

P.P. CH-1951 Sion A Poste CH SA

Gemeinde Bitsch
Furkastrasse 88
3982 Bitsch

Unsere Ref. Communal\Bitsch_BIT\ZNP\GR
D. Kuonen

Ihre Ref.

Datum 8. September 2021

Gemeinde Bitsch
Stellungnahme zum Entwurf des Siedlungsgebiets

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im November 2019 haben Sie uns das Dossier "Bitsch – Siedlungsgebiet" mit der Bitte um Prüfung zugestellt. Am 15. November 2019 haben wir bereits eine erste Grobanalyse per Mail der Gemeinde zugestellt. Gestützt darauf hat die Gemeinde am 4. Dezember 2019 Planungszonen erlassen, welche im Amtsblatt vom 24. Januar 2020 publiziert worden sind. Am 5. Mai 2021 hat die Gemeinde für eine neue Berechnung der Bauzonendimensionierung angefragt, der Entwurf des Siedlungsgebiets wurde jedoch nicht angepasst. Unsere Bemerkungen in der Stellungnahme vom 15. November 2019 wurden somit nicht berücksichtigt. Mit diesem Schreiben teilen wir unsere Bemerkungen zum Entwurf ihrer Siedlungsstrategie in schriftlicher Form mit, damit diese bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden können.

Ausgangslage

Die Gemeinde Bitsch hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Agora Plan, gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz und den Vorgaben des kantonalen Richtplans (namentlich Koordinationsblatt C.1 "Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung") ein Siedlungsgebiet erarbeitet.

Das Vorgehen der Gemeinde mit der Ausscheidung des Siedlungsgebietes ist im Hinblick auf den kantonalen Richtplan zu begrüssen, wonach gemäss dem Kapitel *Vorgehen* des Koordinationsblattes C.1 die Gemeinden für die Erarbeitung des Entwurfs für das Siedlungsgebiet ihre Entwicklungsabsichten festlegen. Dafür sieht der kantonale Richtplan eine Frist von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des kantonalen Richtplans vor. Der Gemeinderat setzt damit die Prioritäten für die Siedlungsentwicklung der nächsten 25 – 30 Jahre fest.

Siedlungsstruktur und Bauzonenanalyse

Das Siedlungsgebiet von Bitsch gliedert sich in vier Teile. Der Talgrund ist geprägt durch den Durchgangsverkehr und die Zentrumsfunktionen (Gemeindebüro, Post, Dorfladen, ...). In diesem Gebiet fand in den letzten Jahren die grösste Bautätigkeit statt. Das zweite Zentrum ist "Bitsch Dorf", in welchem sich das Schulhaus, die Kirche, der Sportplatz usw. befinden. Dieses Gebiet ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das Teilgebiet "Wasen / Eichen" hat sich um die historischen Weiler Wasen, sowie undri- und obri Eiche geformt. Oberried schliesslich ist weit abgesetzt und wird

via die Kantonssstrasse von Ried-Mörel herkommend erschlossen. Oberried liegt auf rund 1'300 m über Meer und somit 600 Höhenmeter höher als der Talgrund von Bitsch. In diesem Gebiet, welches durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen wird, hat es fast ausschliesslich nur Zweitwohnungen.

Die Gemeinde sieht ihre Entwicklungsschwerpunkte (Erstwohnungsbau) prioritär in den Teilgebieten «Bitsch Dorf» und «Bitsch Tal». Die Verdichtung der Siedlung soll insbesondere im Tal stattfinden. Dabei sollen, wo möglich und sinnvoll, die Geschosshöhen und Ausnützungsziffern 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. Im Gebiet Oberried soll in Zukunft der Bau von Erstwohnungen nicht mehr möglich sein.

In Bezug auf die Grösse der Bauzone für die Wohnnutzung ist festzuhalten, dass gemäss dem homologierten kommunalen Zonennutzungsplan (homologiert am 11. August 2010) und den Vorgaben des kantonalen Richtplans C.1 die Gemeinde Bitsch über einen theoretischen Überschuss von 11,5 ha an Bauzonen für die Wohnnutzung verfügt.

Gemäss dem eingereichten Siedlungsgebiet wird durch Rückzonungen von grösseren unbebauten Aussenreserven und nicht erschlossenen Parzellen in den Sektoren "Oberried", "Wasen / Eiche" und "Bitsch Dorf" der Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung markant reduziert.

Aufgrund dieser Ausgangslage und der uns zugestellten Daten ergeben sich folgende Werte für den Bedarf an Bauzonen für die Wohnnutzung.

Ausgangslage gemäss **homologiertem Zonennutzungsplan von 2010**:

Unterregion MS2	Brig – Naters
Typologie	Periurbaner Raum
Bevölkerungsentwicklung	110%

Einwohner 2015 / Arbeitsplätze 2013 (EA) (innerhalb Bauzonen für die Wohnnutzung)	1018
Zunahme Einwohner / Arbeitsplätze bis 2030	102

Gesamtfläche Bauzonen für die Wohnnutzung (BW)	42 ha
Überbaute BW	28,2 ha
Nicht überbaute BW	13,8 ha

Effektive Dichte BW	277 m²/EA
Mediandichte gemäss kant. Richtplan	263 m²/EA
Referenzdichte	263 m²/EA

Innenentwicklungspotenzial EA	18

Bedarf BW für 15 Jahre	**2,3 ha** [(102-18) x 263]
Theoretischer Überschuss BW	**11,5 ha**

Berechnung gemäss **Entwurf Siedlungsgebiet vom November 2019**:

Unterregion MS2	Brig - Naters
Typologie	Periurbaner Raum
Bevölkerungsentwicklung	110%

Einwohner 2019 / Arbeitsplätze 2018 (EA) (innerhalb Bauzonen für die Wohnnutzung)	1063
Zunahme Einwohner / Arbeitsplätze in 15 Jahren	106
Gesamtfläche Bauzonen für die Wohnnutzung (BW)	31,5 ha
Überbaute BW	27,9 ha
Nicht überbaute BW	3,6 ha

Effektive Dichte BW	262 m²/EA
Mediandichte gemäss kant. Richtplan	263 m²/EA
Referenzdichte	262 m²/EA

Innenentwicklungspotenzial EA	0 (da effektive Dichte kleiner als Mediandichte)

Bedarf BW für 15 Jahre	**2,8 ha** (106 x 263)
Theoretischer Überschuss BW	**0,8 ha**

Für die Erläuterungen zur Berechnung verweisen wir auf unsere Arbeitshilfe "Entwicklungsabsichten – Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung", welche auf unserer Internetseite www.vs.ch/raumentwicklung verfügbar ist.

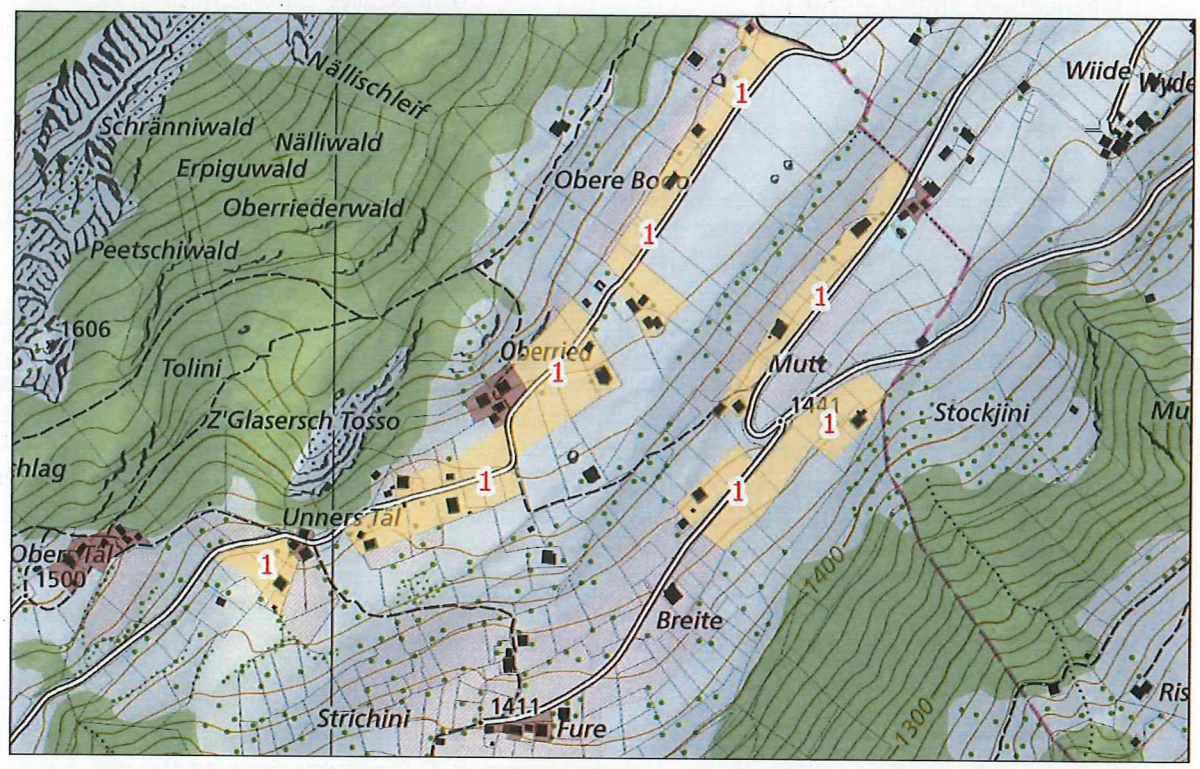
Da gemäss dem heutigen Zonennutzungsplan die Bauzonen den theoretischen Bedarf für die nächsten 30 Jahre übersteigen, befindet sich die Gemeinde Bitsch in der Kategorie C gemäss dem Koordinationsblatt C.1. Wie der Berechnung entnommen werden kann, verfügt die Gemeinde gemäss dem eingereichten Entwurf des Siedlungsgebiets weiterhin über einen theoretischen Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung von rund 0,8 ha. Dieser Mehrbedarf ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV differenziert zu begründen und/oder es sind gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans weitere Reduktionen der Bauzonen zu treffen.

Anträge und Bemerkungen zum Entwurf des Siedlungsgebiets

Neben den quantitativen Anforderungen an die Bauzonengrösse gemäss Art. 15 RPG und Art. 21 kRPG sind bei der Ausscheidung von Bauzonen auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen, diesbezüglich verweisen wir auf das Koordinationsblatt C.2 «Bauzonenqualität» des kantonalen Richtplans. Namentlich sind die Siedlungen nach innen zu entwickeln und es ist eine hohe Siedlungsqualität zu fördern. Ferner ist die Siedlungsentwicklung auch mit der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abzustimmen. Nachfolgend listen wir Gebiete auf, welche gemäss unserer Ansicht in Bezug auf die Bauzonenqualität zu überprüfen sind. Zudem werden weitere Bemerkungen angebracht, welche es im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu analysieren und beachten gilt.

1. Oberried

Dieses Gebiet ist sehr locker bebaut. Eine eigentliche Siedlungsstruktur besteht nicht. Wie bereits in unserer Email vom 15. November 2019 erwähnt, empfehlen wir erneut die gesamte Bauzone in Oberried der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die bestehende lockere Bebauungsstruktur setzt sich auf der Ostseite auf dem Gemeindeterritorium der Riederalp fort (Wyden, Nieschbord). Gemäss dem Entwurf des Siedlungsgebiets der Gemeinde Riederalp erfolgt hier eine vollständige Zuweisung der bestehenden Bauzonen in die Landwirtschaftszone. Gemäss den Ausführungen im erläuternden Bericht vom 12. November 2019 will die Gemeinde in Oberried keine neuen Erstwohnungen zulassen. Dies ist aufgrund der isolierten Lage und der fehlenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr absolut nachvollziehbar. Zwar hat die Gemeinde mittlerweile wieder einen Zweitwohnungsanteil von leicht unter 20%, sobald jedoch wieder einige Zweitwohnungseinheiten erstellt werden, wird die Marke von 20% wieder überschritten und die zahlreichen unbebauten Bauparzellen, welche gemäss dem Entwurf des Siedlungsgebiets vom 19. Dezember 2019 weiterhin in Oberried verbleiben sollen, werden obsolet. Sofern die Gemeinde an den Bauzonen in Oberried festhält, zieht dies entsprechende Konsequenzen für das Gemeinwesen nach sich (Schülerbus, Erschliessungspflicht, Schneeräumung im Winter, ...). Im Gebiet "Unners Thäl" entsteht zudem gemäss dem Vorschlag des Siedlungsgebiets eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone. Die verbleibenden Bauzonen in Oberried sind gemäss unserer Ansicht nicht mit dem Koordinationsblatt C.2 des kantonalen Richtplans vereinbar. Zudem handelt es sich bei dieser grösstenteils nicht überbauten Ferienhauszone um eine prioritäre Rückzonungsfläche gemäss den Vorgaben des Koordinationsblatts C.1.

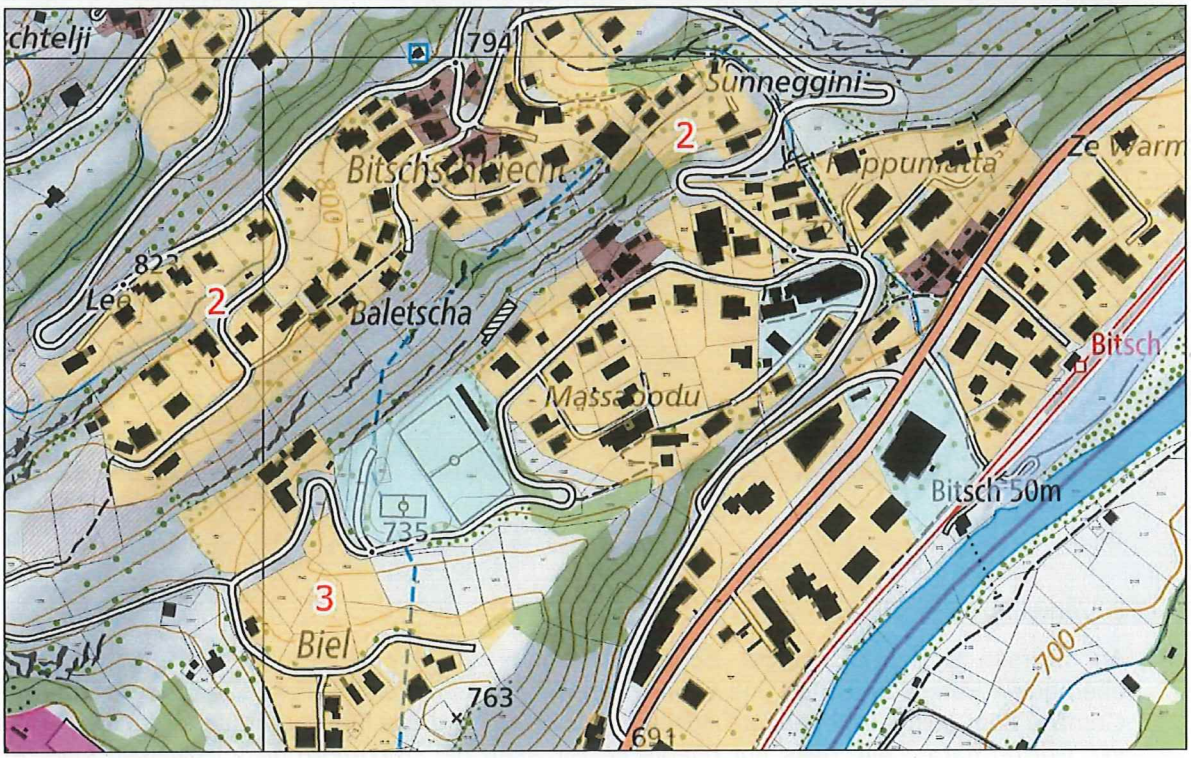


2. Sunneggini /Lee

In diesen Gebieten gibt es unüberbaute Parzellen, bzw. Teilflächen von Parzellen, die aufgrund der Steilheit nur mit grossem technischem Aufwand überbaut werden können. Eine Zurückstellung ist daher zu prüfen. Im Sinne des Koordinationsblatts C.2 sind diese Parzellen nicht für eine Überbauung geeignet.

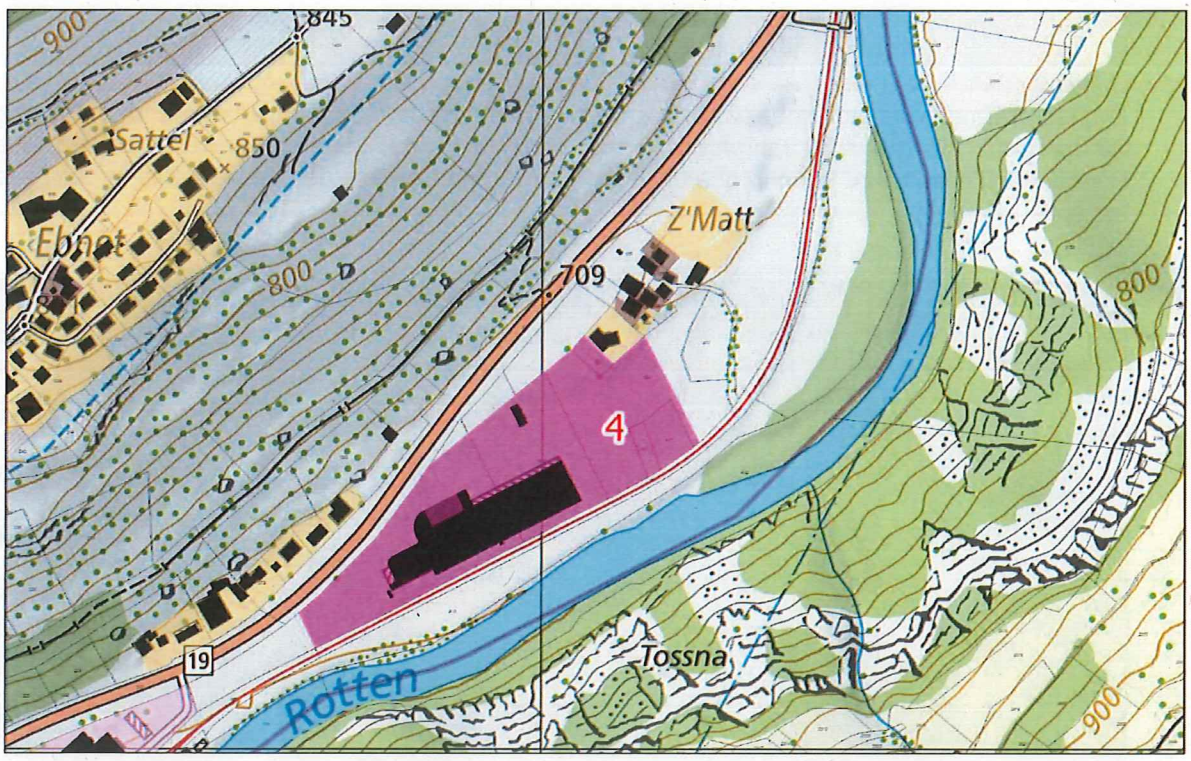
3. Biel

In unserer Email vom November 2019 haben wir vorgeschlagen, den geplanten Sondernutzungsplan für den Bedarf in 15 bis 30 Jahren zurückzustellen. Sofern das gesamte Gebiet "Oberried" aus der Bauzone entlassen wird kann in quantitativer Hinsicht ein Verbleib des Gebiets Biel in der Bauzone akzeptiert werden.



4. Industrie- und Gewerbezonen

Besonders auf der Ostseite hat es bei der Gewerbezone Z'Matt noch eine grössere unbebaute Fläche. Das Bedürfnis ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zu erbringen.



5. Verkehrszonen

An diversen Orten (z.B. Sattel, Ebnet, Biel) sind Strassen, welche der Feinerschliessung von überbauten Parzellen dienen und über private Grundstücke führen nicht der Bauzone zugewiesen. Gemäss dem gültigen Zonennutzungsplan befinden sich diese Flächen heute in der Verkehrszone. Wir weisen darauf hin, dass nur öffentliche Strassen der Verkehrszone zuzuweisen sind. Private Erschliessungsstrassen sind derjenigen Bauzone zuzuweisen, in welcher sie liegen. Diesbezüglich verweisen wir auch auf den Musterartikel "Verkehrszone", welcher auf unserer Internetseite verfügbar ist.

6. Massnahmen für die Mobilisierung der Innenreserven

Eines der Hauptziele des Raumplanungsgesetzes ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 RPG). Damit diese Vorgaben in die kommunale Nutzungsplanung umgesetzt werden können empfehlen wir der Gemeinde Bestimmungen für eine aktive Bodenpolitik und eine Baulandverflüssigung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in das Bau- und Zonenreglement aufzunehmen. Die gesetzlichen Grundlagen hierfür sind auf kantonaler Ebene vorhanden (Art. 16, 16b kRPG).

Schlussfolgerungen

Gemäss der vorgelegten Siedlungsgebietsabgrenzung kann der theoretische Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung markant reduziert werden. Diese Reduktion der Bauzonenreserven wird namentlich durch verschiedene Massnahmen in den Randbereichen der Bauzonen 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.**
Ein allfälliger verbleibender theoretischer Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung ist im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Zonennutzungsplanung (erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV) detailliert zu begründen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf unsere Arbeitshilfen «Erläuternder Bericht gemäss Artikel 47 RPV» und «Entwicklungsabsichten Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung», welche auf unserer Internetseite unter www.vs.ch/raumentwicklung verfügbar sind.

Der Kanton Wallis subventioniert die Kosten in Zusammenhang mit den Raumplanungsaufgaben gemäss Art. 10 kRPG unter der Voraussetzung dass, die Bedingungen von Kapitel 2 des Reglements betreffend die Fördermassnahmen und die Ausgleichsregelegung in Sachen Raumplanung eingehalten werden. Bevor die weiteren Planungsarbeiten in Angriff genommen werden, bitten wir Sie, das Subventionsgesuch auszufüllen, zu unterschreiben und uns per Post mit den entsprechenden Beilagen zukommen zu lassen. Das elektronische Formular befindet sich ebenfalls auf unserer Internetseite unter der Rubrik «Grundlagenstudien und Wegleitungen».

Die Dienststelle für Raumentwicklung ist bereit, die Gemeinde Bitsch bei den anstehenden Planungsarbeiten zu unterstützen und dankt für die gute Zusammenarbeit.

Wir hoffen Ihnen, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren, mit diesen Angaben zu dienen und stehen für weitere Auskünfte oder eine gemeinsame Sitzung zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Nicolas Mettan
Dienstchef

Beilage: Plan der Bauzonen (Mssst. 1:10'000)

Kopie an: AGORA-plan GmbH, Englisch-Gruss-Strasse 15, 3902 Glis