

Revision Nutzungsplanung der Gemeinde Bürchen

Entwurf Raumkonzept



Informationsveranstaltung vom 12. November 2021

1. Allgemeines
2. Entwicklungsstrategien
3. Kapazität / Dimensionierung der Bauzone
4. Analyse der Bauzone
5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept
6. Zweck des Raumkonzeptes
7. Revision der Nutzungsplanung
8. Weiteres Vorgehen
9. Schlussbemerkungen

Ausgangslage

- **Stand Nutzungsplanung**
 - Homologierte Zonennutzungsplanung Bürchen (2005)

- **Neue gesetzliche Randbedingungen**
 - Zweitwohnungsgesetz (Januar 2016)
 - Revision Raumplanungsgesetz (RPG) (Mai 2014, 2018)
 - Kantonaler Richtplan (Mai 2019) – Koordinationsblatt C.1

1. Allgemeines



Aktueller Stand

- Planungszonen als vorsorgliche Massnahmen
- Entwurf Raumkonzept mit vorgesehenen Bauzonenänderungen
- verschiedene Besprechungen mit der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung.

2. Entwicklungsstrategien



Strategien

A. Siedlungsentwicklung gestalten

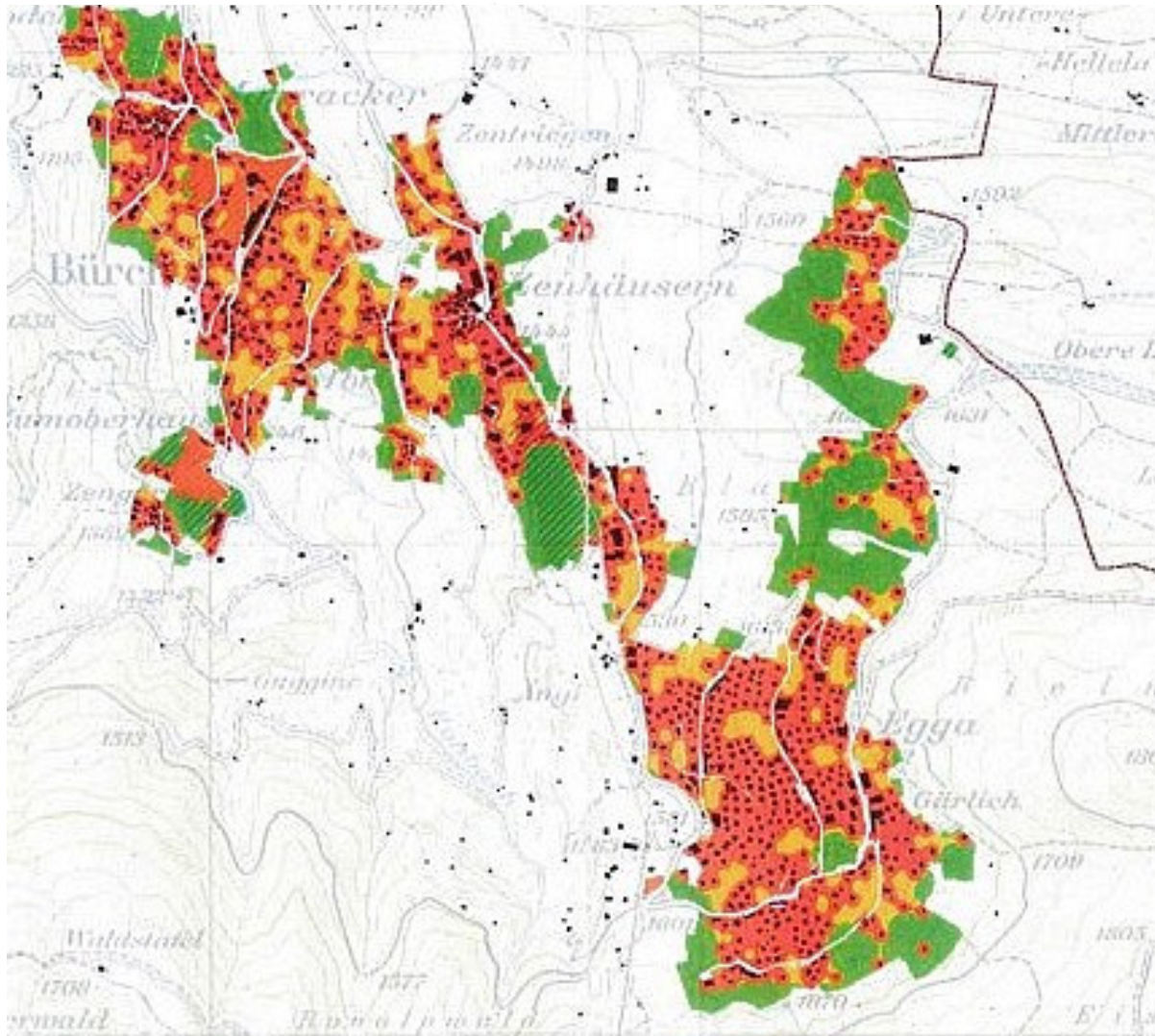
- keine Zersiedelung - kompaktes Dorf, Innenentwicklung
- Schaffung raumplanerischer Voraussetzungen für künftige Überbauungen
- Erhaltung typischer Ortsbild-Sequenzen und des schützenswerten baulichen Erbes

B. Kultur- und Naturlandschaft erhalten

- landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Kulturlandes sicherstellen
- Natur- und Kulturelemente erhalten

C. Gemeinde- und touristischen Infrastrukturanlagen optimieren

- öffentliche Bauten und Anlagen unterhalten und bei Bedarf ausbauen
- touristisches Angebot auf einen Ganzjahrestourismus ausrichten



3. Bauzonendimensionierung (Berechnung)

Ausgangsdaten

Einwohner + Arbeitsplätze (EA)	2018:	794 EA	(108 %)
	2030:	858 EA	
Bauzone Wohnnutzung	überbaute Fläche	72.4 ha	(rot, orange)
	nicht überbaute Fläche	25 ha	(grün)
	Total	97.4 ha	

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Einwohner / Arbeitsplätze}}$	=	$\frac{72.4 \text{ ha}}{794 \text{ EA}}$	=	912 m ² / EA
Mediandichte	ländlich, touristisch	441	m ² / EA	relevant	441 m²/EA

Kapazität

EA aktuell	+	zusätzliche EA durch Verdichtung (orange)	+	zusätzliche EA in nicht überbauten Bauzone (grün)	
794 EA		283 EA		567 EA	= 1'644 EA

Theoretischer Überschuss

EA Kapazität	1'644 EA			
EA 2030	858 EA			
Überschuss	786 EA	x	441 m ²	= 34.7 ha

4. Analyse der Bauzone (Reserveflächen)

Kriterien für die Analyse der grösseren noch **nicht überbauten Flächen** (Reserveflächen)

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



«ungünstige» Gebiete sind prioritäre Reserve- bzw. Rückzonungsflächen

4. Analyse der Bauzone (Reserveflächen)

Kriterien für die Zuweisung der Flächen:

- **Bestandeszone:**
grösstenteils überbaut, minimal erschlossen, keine weitere Überbauung angezeigt
⇒ *Bauzone nach Art. 15 RPG, keine Neubauten zugelassen*
- **Bauzone der 2. Erschliessungsetappe (2. ET):**
nicht erschlossen, als Bauland geeignet, Rاندlage, mit Ortsbild verträglich, Nachfrage mittelfristig vorhanden
⇒ *als Reserve geeignet*
- **Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN):**
nicht oder nur teilweise erschlossen, als Bauland geeignet, hohe Sensibilität gegenüber Ortsbild und Landschaft
⇒ *Reservegebiete, deren Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird*

4. Analyse der Bauzone (Reserveflächen)

Kriterien für die Zuweisung der Flächen:

- **Zone für touristische Aktivitäten:**
als Bauland geeignet, aufgrund Zweitwohnungsgesetz nicht mehr als Ferienhauszone nutzbar, Potential für touristische Aktivitäten vorhanden
⇒ *Bauzone, für die touristische Nutzung reserviert*
- **Rückzonung in die Landwirtschaftszone:**
nicht erschlossen, aufgrund Topographie für Überbauung und Erschliessung nicht geeignet, geringe Nachfrage
⇒ *Überbauung auch in Zukunft nicht zweckmässig*

4. Analyse der Bauzone (Reserveflächen)

Optionen für die Zuweisung der **Reserveflächen** aufgrund einer **qualitativen** Gesamtbeurteilung:

Siedlungsgebiet

- Verbleib in der Bauzone (**BZ**)
- Bestandeszone
- 2. Erschliessungsetappe (**2.ET**)
- Zone mit unbestimmter Nutzung (**ZUN**)
- Zone für touristische Aktivitäten

Ausserhalb Siedlungsgebiet

- Rückzonung in Landwirtschaftszone

ohnzone
6a)

(ZUN)

- Umzonung von Zone für öffentlich Bauten und Anlagen in Wohnzone mit befristeter Überbaumöglichkeit 5 Jahre (K RPG Art. 16a)
- Umzonung Landwirtschaftszone 2. Priorität in Wohnzone
- Umzonung von Wohnzone in Gewerbezone
- Umzonung von Wohnzone in 2. Erschliessungsetappe
- Umzonung von Bauzone in Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)
- Umzonung von Wohnzone in Freihaltezone
- Rückzonung in Landwirtschaftszone

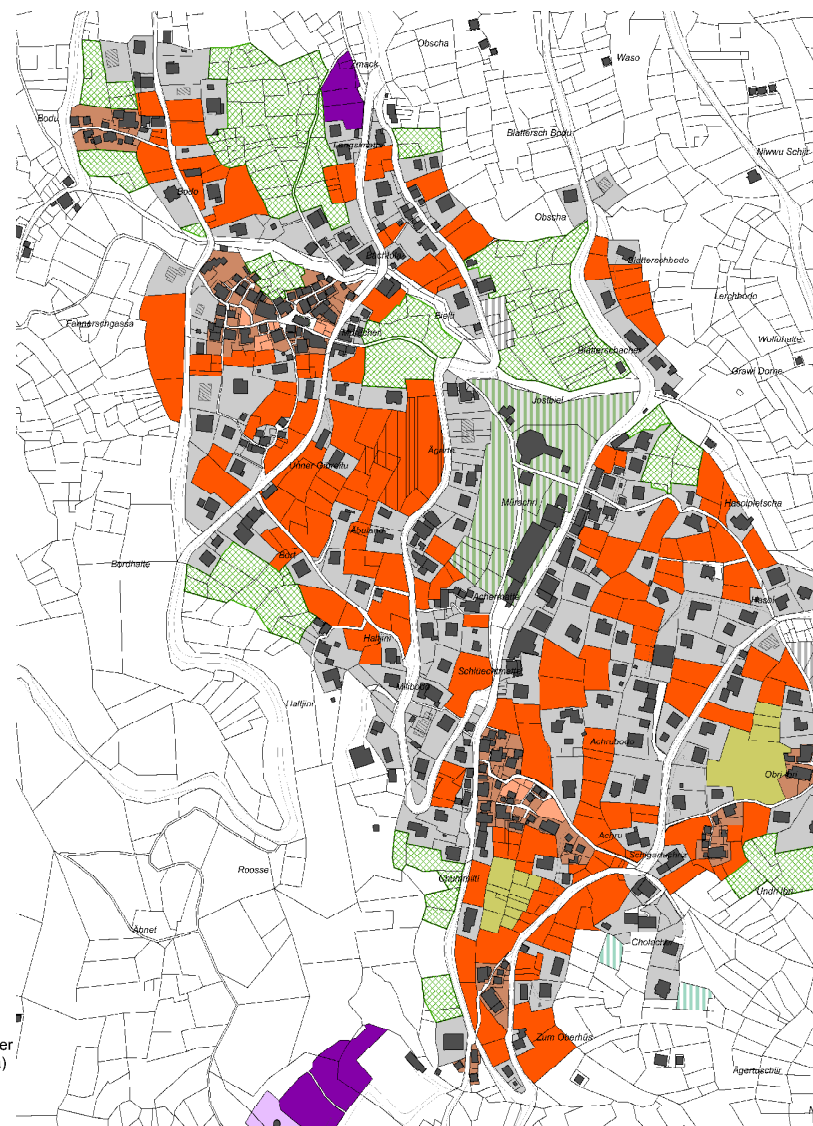
5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept

*unterer Dorfteil –
Überbauungsstand*

*(über gesamte
Bauzone: 230
m²/Einwohner bzw.
18.6 ha)*

Bauzonen

	überbaut	nicht überbaut
Dorfzone		
Wohnzone		
Gewerbezone		 Wohnzone mit befristeter 5 Jahre (kRPG Art. 16a)
		

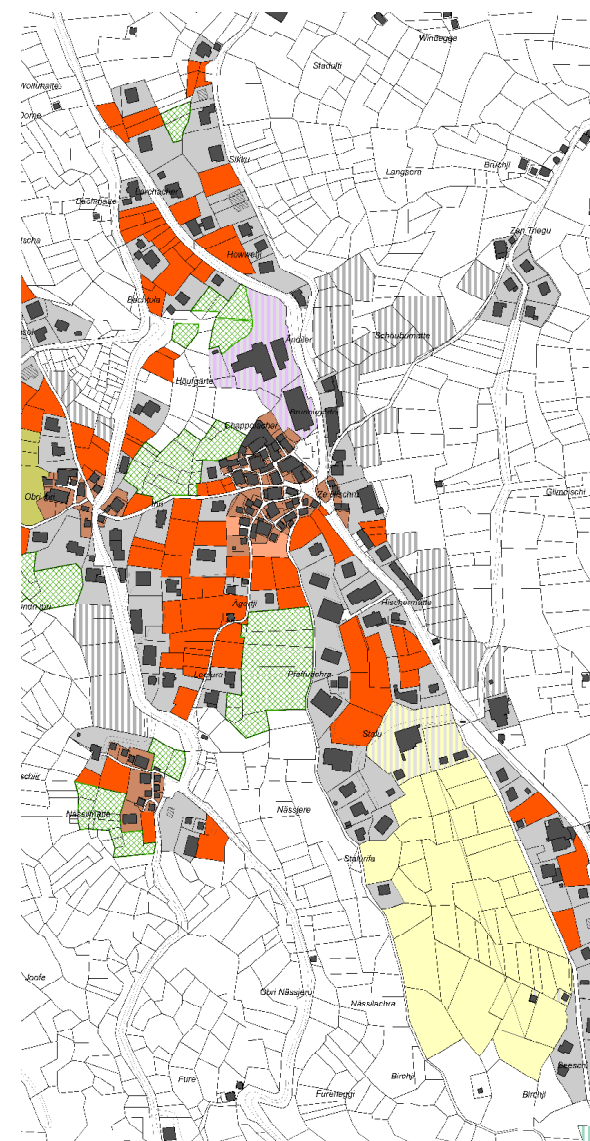


Bauzonenänderungen

- [illegible]

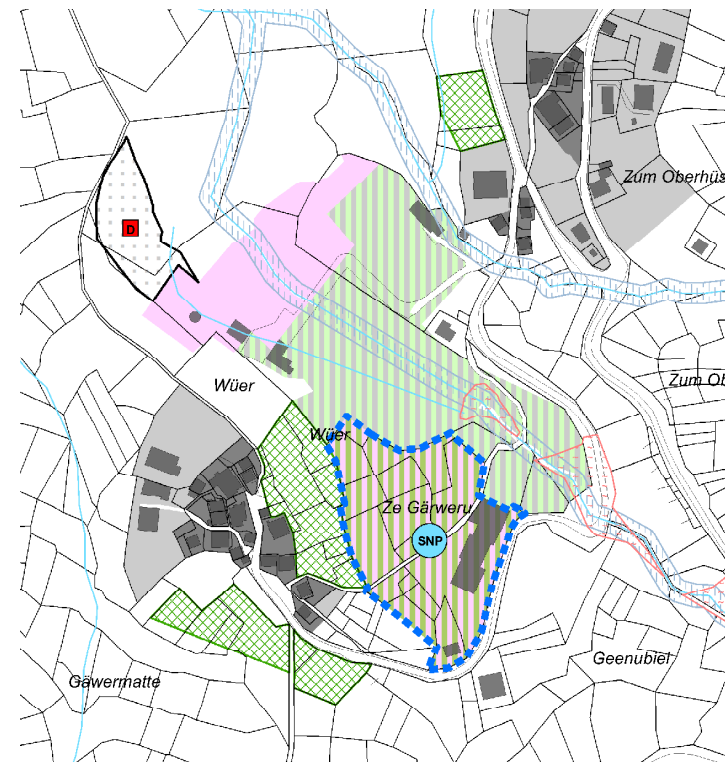
Bauzonen

	überbaut	nicht überbaut
Dorfzone		
Wohnzone		
Zone für touristische Bauten		



5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept

Ze Gärweru - Raumkonzept



Bestehende Bauzonen



Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Bauten (SNP)

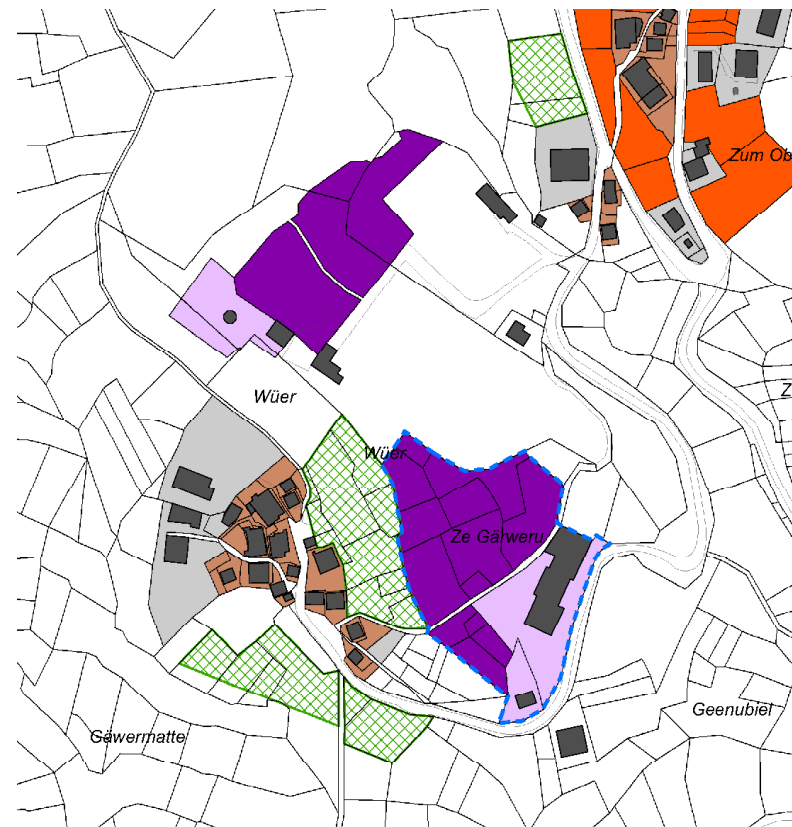
Bauzonenänderungen



Rückzonung in Landwirtschaftszone

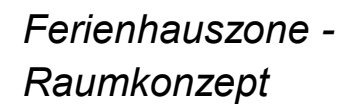
5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept

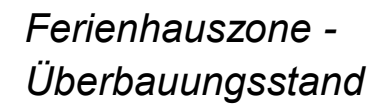
Ze Gärweru - Überbauungsstand



Bauzonen

	überbaut	nicht überbaut
Dorfzone		
Wohnzone		
Gewerbezone		



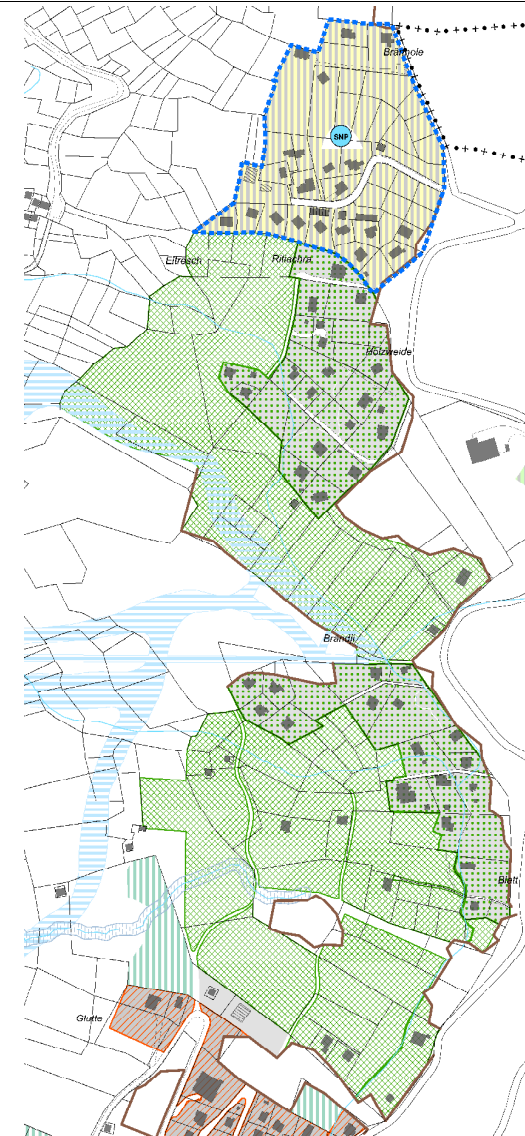


5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept

Blatt - Raumkonzept

Bauzonenänderungen

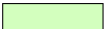
-  Umzonung von Wohnzone in Bestandeszone
-  Umzonung von Bauzone in Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)
-  Rückzonung in Landwirtschaftszone
-  Umzonung von Ferienhauszone in Wohnzone
-  Umzonung Ferienhauszon F2
in Zone für touristische Bauten Quartierplan "Blatt" (SNP)

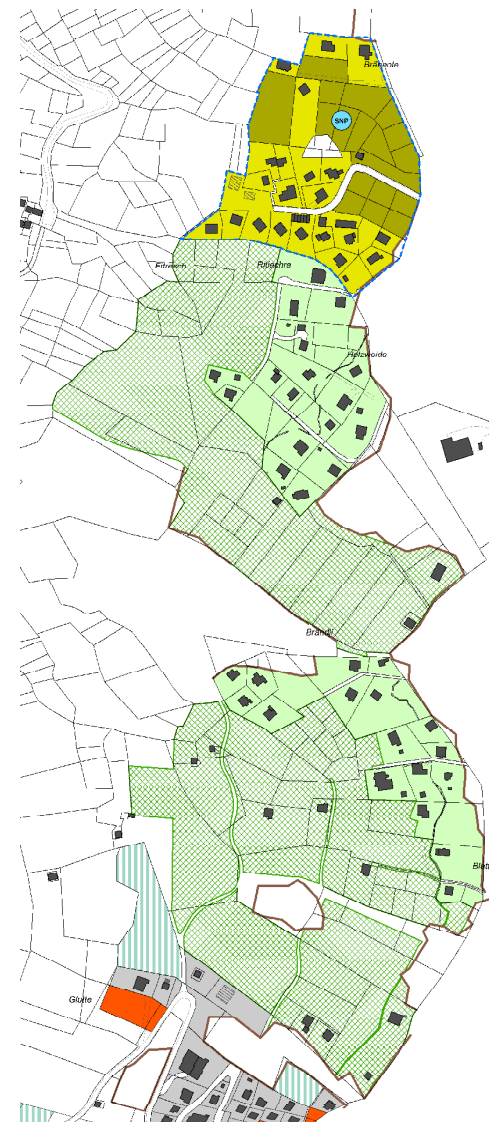


5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept

*Blatt -
Überbauungsstand*

Bauzonen

	überbaut	nicht überbaut
Bestandeszone		
SNP Quartierplan "Blatt"		



5. Massnahmenvorschläge

Änderungen der Bauzone		
von Wohnzone in	2. Erschliessungsetappe	- 3.57 ha
	Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)	- 2.06 ha
	Freihaltezone	- 0.61 ha
	Landwirtschaftszone (Rückzonung)	- 20.87 ha
	Bestandeszone	- 3.73 ha
	Gewerbezone	- 0.17 ha
	Zone für touristischen Bauten	2.75 ha
	Zone für touristische Anlagen	- 1.18 ha
	Verkehrszone	- 0.04 ha
von ZÖBA / LZ in	Wohnzone	+ 0.55 ha
von Ferienhauszone in	Wohnzone	(29.10) ha
von tour. Anlagen	Zone für touristischen Aktivitäten	(0.93) ha
von Landwirtschaftszone	Zone für touristische Anlagen	(0.14) ha
	Zone für touristischen Aktivitäten	(0.15) ha
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung		34.43 ha

5. Massnahmenvorschläge

Übersicht Bauzonenänderungen und Bauzonenkapazität

Fläche der Bauzone für die Wohnnutzung		
- aktuell	97.2 ha	
- neu	62.8 ha	
- Rückzonung /Blockierung		34.4 ha

Ausnutzung der Bauzone für die Wohnnutzung			
- überbaut	60.8 ha		
- nicht überbaut			2.0 ha
- Bedarf 15 Jahre			2.8 ha
- Überschuss 2030			3.2 ha
- Überschuss 2045			0.4 ha

5. Massnahmenvorschläge



Zusammenfassung

Lösung wird angestrebt, die

- ausgewogen ist, ein Kompromiss unter Abwägung aller Interessen,
- zweckmässige, erwünschte räumliche Entwicklung sicherstellt,
- Blockierungs- und Rückzonungsflächen umfasst, die nur beschränkt als Bauzone nutzbar sind,
- die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

6. Zweck des Raumkonzeptes

Grundlage für

a) vorsorgliche Massnahmen: keine Baubewilligungen in

- Bestandeszone
- 2. Erschliessungsetappe (2.ET)
- Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN)
- Zonen für touristische Aktivitäten
- Rückzonungsgebieten (Landwirtschaftszone, Freihaltezone)

=> **Planungszonen** bestehend, bei Bedarf Anpassung

b) Revision der Nutzungsplanung

- Nutzungspläne
- Bau- und Zonenreglement

7. Revision der Nutzungsplanung



A. Nutzungsplan

- Anpassungen Zonennutzungspläne auf der Basis des definitiven Raumkonzeptes

B. Bau- und Zonenreglement

- kant. Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV)
- in Kraft seit 1. Januar 2018
- Verfahren und Bauvorschriften kantonal geregelt
- Bau- und Zonenreglement (BZR) wird schlanker

8. Weiteres Vorgehen (Art. 33 ff. kRPG)



Phase 1: Mitwirkungsverfahren

- öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs Raumkonzept (inkl. Bauzonenänderungen)
- Dokumente können ab dem 15. November 2021 während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei oder auf der Gemeinde-Homepage eingesehen werden
- bis zum 15. Dezember 2021 können schriftlich **Vorschläge** eingereicht werden.
- **Sprechstunden** auf Voranmeldung:
 - Mittwoch, 24. November 2021, 15 – 19 Uhr
 - Donnerstag, 02. Dezember 2021, 15 – 19 Uhr
- Bereinigung des Raumkonzeptes

8. Weiteres Vorgehen (Art. 33 ff. kRPG)



Phase 2: Revision Zonennutzungsplan und Baureglement

- öffentliche Auflage der Dokumente (ZNP + BZR)
- **Einsprachemöglichkeit**
- Urversammlung
- Homologation durch den Staatsrat

9. Schlussbemerkungen



Schlussbemerkungen