

GEMEINDE BÜRCHEN

Revision der Nutzungsplanung

Entwurf Raumkonzept

Erläuternder Bericht (Art. 47 RPV)

Auflageexemplar Mitwirkungsverfahren

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Philipp Zenhäusern

Bruno Hostettler

Bürchen / Visp, 28. Oktober 2021

PLANAX AG
Ingenieure, Geometer, Raumplaner
Kantonsstrasse 73, 3930 Eyholz

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
2	GRUNDLAGEN	5
2.1	Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)	5
2.2	Kantonaler Richtplan.....	5
3	AUSGANGSLAGE	7
3.1	Bevölkerungsentwicklung	7
3.2	Siedlungsstruktur	7
3.3	Natur- und Kulturlandschaft	8
3.4	Mobilität.....	8
4	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN	9
4.1	Zielsetzung.....	9
4.2	Strategien.....	9
5	ANALYSE DER INNEN- UND AUSSENRAUMRESERVEN	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Kriterien.....	12
6	VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE.....	15
6.1	Allgemeines	15
6.2	Gebiet unterer Dorfteil (Bodo, Müracher, Achru, zum Oberhüs Ibri)	15
6.3	Gebiet oberer Dorfteil (Ze Hischru).....	16
6.4	Gebiet Ze Gärweru	16
6.5	Bauzone Ferienhauszone	17
6.6	Erläuterungen zu den vorgesehenen Bauzonenänderungen	18
7	VERBLEIBENDE INNEN- UND AUSSENRAUMRESERVEN.....	19
7.1	Allgemeines	19
7.2	Unterer und oberer Dorfteil	19
7.3	Ferienhauszone	20
8	DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE	22
8.1	Allgemeines	22
8.2	Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze	22
8.3	Überbauungsdichte.....	23
8.4	Kapazität der Bauzone.....	23
8.5	Gesamtbeurteilung der Dimensionierung der Bauzone.....	24
9	ERSCHLIESSUNGSPLANUNG	25
10	MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG	26
10.1	Allgemeines	26
10.2	Mitwirkung der Bevölkerung	26
10.3	Interessenabwägung.....	26

11 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN27

ANHANG

- Anhang 1: Übersicht über die Struktur der Bauzone und der Bauzonenänderungen
- Anhang 2.1: Kapazitätsberechnung der bestehenden Bauzone
- Anhang 2.2: Kapazitätsberechnung der Bauzone gemäss Raumkonzept (mit angepasstem Innenentwicklungspotential)

PLÄNE

- | | | |
|--------------|---|---------|
| - Plan 4.1a: | Entwurf Raumkonzept ohne Parzellennummern | 1:2'500 |
| - Plan 4.1b: | Entwurf Raumkonzept mit Parzellennummern | 1:2'500 |
| - Plan 5: | Überbauungsstand | 1:5'000 |
| - Plan 6: | Bauzonenstatistik gemäss Raumkonzept | 1:5'000 |

1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Bürchen verfügt über einen am 19. Oktober 2005 vom Staatsrat homologierten Nutzungsplan.

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C.1 „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“ die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest. Gemäss diesen Vorgaben ist die Bauzone der Gemeinde Bürchen zu überprüfen, da ihr Umfang den Bedarf der nächsten 15 Jahre mutmasslich übersteigt.

Das vorliegende Raumkonzept zur Abgrenzung des Siedlungsgebiets wurde mit der Dienststelle für Raumentwicklung an mehreren Sitzungen besprochen und vorgeprüft. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 28. Oktober 2021 hat der Gemeinderat das Konzept genehmigt.

Das vorliegende Dossier wird nun der Bevölkerung von Bürchen präsentiert und das Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) eingeleitet. Im Bericht werden die Vorgehensschritte, die Methodik und vorgesehenen Anpassungen im Zonennutzungsplan dargestellt.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)

Aufgrund des kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) aus dem Jahr 2014 wurde die Gemeinde Bürchen 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 Rebflächen, Alpweiden und Suonen sind geprägt durch die lange Tradition der menschlichen Bewirtschaftung. Sie haben deshalb einen hohen ökologischen und landschaftlichen Wert. Die Bewirtschaftung erhält die abwechslungsreiche freie und bewaldete Landschaft mit hoher Biodiversität und verhindert die ungebremsste Ausbreitung des Walds.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der seit Mai 2019 in Kraft stehende kantonale Richtplan beinhaltet die behördenverbindlichen Vorgaben für die Gemeinden.

Bei der Festlegung des Siedlungsgebiets ist insbesondere das Koordinationsblatt C.1 von Bedeutung. Im Hinblick auf Erarbeitung des Entwurfs des Siedlungsgebietes haben die Gemeinden ihre Entwicklungsabsichten (Raumkonzept) unter Berücksichtigung der folgenden Elemente festzulegen:

1. Analyse ihrer bestehenden Bauzonen (Innen- und Aussenreserven);
2. Beurteilung des effektiven Potentials der Siedlungsentwicklung nach innen und Planung der freizuhaltenden Flächen (z.B. Grünräume);
3. Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (z.B. Baulandumlegungen, Kaufrecht der Gemeinde, Festlegung von Baufristen);
4. Lokalisierung der verschiedenen Funktionen mit dem Ziel die Wege kurz zu halten;
5. Anpassung der Nutzung von Zonen an ungeeigneten Standorten und, falls nötig, Verlegung in Zentrumsnähe.

Für die Festlegung des Siedlungsgebietes sind die in der Arbeitshilfe zur Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung ermittelten theoretischen Werter als eine Grundlage für ihre Überlegungen heranziehen und verschiedene Aspekte zu berücksichtigen.

Um die Bautätigkeit in den Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahren übersteigen, zu blockieren sind geeignete raumplanerische Massnahmen umzusetzen. Im Weiteren sind mit einer sorgfältigen Analyse potentielle Rückzonungsflächen zu bestimmen. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten, namentlich in Bezug auf das Zersiedelungsrisiko und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde zu berücksichtigen (vgl. Koordinationsblatt C.1).

3 AUSGANGSLAGE

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bürchen weist in einer Langzeitbetrachtung (1850 – 2019, vgl. Abb. 1) eine positive Tendenz auf.

Diese positive Tendenz kann wie folgt erklärt werden. Stellenangebote und verschiedene Dienstleistungsangebote sind zwar im regionalen Zentrum Visp konzentriert, befinden sich aber in guter Pendlerdistanz. Aufgrund der Wohnattraktivität konnte in der Vergangenheit eine Zunahme von Zuzüglern bemerkt werden.

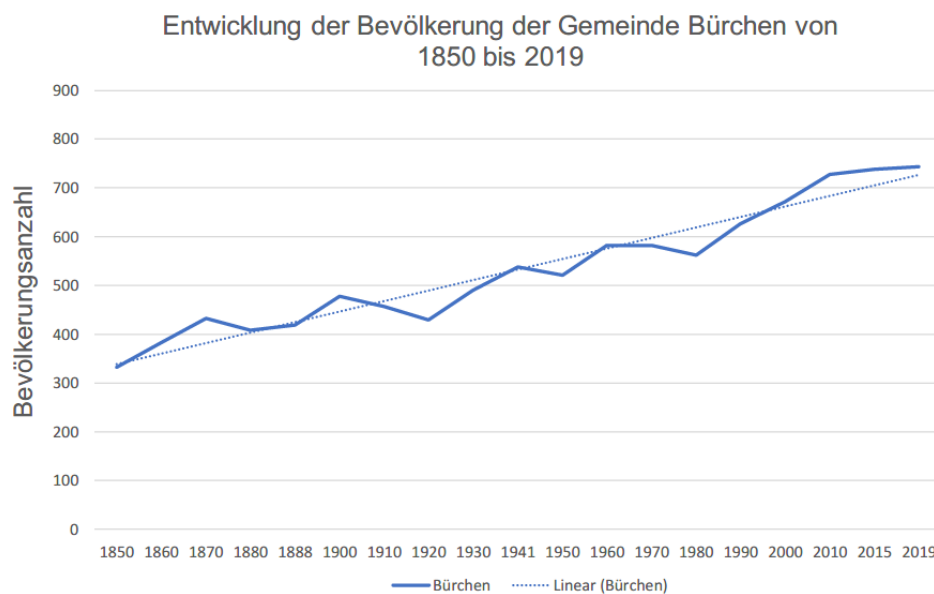


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung von 1850 bis 2019 (Quelle: kantonales Amt für Statistik, VS).

Gemäss der Statistik der permanenten Wohnbevölkerung (STATPOP) wies die Bevölkerung der Gemeinde Bürchen im Jahre 1990 eine Einwohnergrösse von 626 auf, die bis ins Jahr 2010 auf 728 angestiegen ist. Nach einer Stagnationsphase bis 2013 stieg die permanente Wohnbevölkerung im Jahr 2014 auf etwa 760 EinwohnerInnen an, gefolgt von einer Abnahme auf 715 EinwohnerInnen im Jahr 2017. In der jüngeren Vergangenheit ist wiederum eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen mit 752 EinwohnerInnen im Jahr 2020. Eine gewisse jährliche Bautätigkeit für Neubauten und Gebäudesanierungen kann nachgewiesen werden.

3.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Bürchen kann als Weilersiedlung charakterisiert werden. Die Wohnzone umfasst dabei die verschiedenen Weiler „Bodo“, „Müracher“, „Achru“, „zum Oberhüs“, „ze Gärweru“, „Ibri“ und „ze Hischru“. Zwischen den Dorfzonen besteht in der Wohnzone eine lockere

Überbauung und es bestehen viele Reserven an den Randgebieten. In diesem Gebiet werden 1-2 Neubauten pro Jahr realisiert. Die ausgedehnte Ferienhauszone oberhalb „ze Hischru“ ist grösser ausgeschieden als die eigentliche Wohnzone. Im Gegensatz zum Süden mit einer kompakten Überbauung, bestehen im Norden der Ferienhauszone grössere unüberbaute Freiflächen. Die beiden historischen Dorfzonen „ze Hischru“ und „Müracher“ sind im ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Zweitwohnungsanteil beträgt 67%, wobei die Fremdbetten hauptsächlich in der heutigen Ferienhauszone oberhalb „ze Hischru“ vorhanden sind. Die wichtigsten Einrichtungen der Grundversorgung (z.B. Dorfladen, Gemeindeverwaltung, Schule) sind mehrheitlich zentral im Gebiet „Jostbiel“ bestehend.

3.3 Natur- und Kulturlandschaft

Das Territorium der Gemeinde Bürchen erstreckt sich über eine ausgedehnte Fläche, die beträchtliche Höhenunterschiede aufweist und durch ein eher raues Klima bestimmt wird. In den höheren Lagen, oberhalb der Waldgrenze befindet sich ein Skigebiet, das sich zwischen den Gemeinden Bürchen und Töbel erstreckt. Abgesehen davon, ist eine beeindruckende Naturlandschaft ohne technische Erschliessung intakt erhalten geblieben.

3.4 Mobilität

Die heutige Bauzone von Bürchen ist durch Strassen erschlossen. Die Strassenerschliessung erfolgt dabei zentral durch das Dorf bis hin in die heutigen Ferienhauszonen. Innerhalb der Bauzone gibt es Gebiete mit minimaler Erschliessung durch Fusswege.

Die Bauzone ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Dies gilt auch für die heutigen Ferienhausgebiete, die zu einem grossen Anteil mit dem ÖV erschlossen sind. Die Haltestellen sind in einer Distanz von 500 m erreichbar.

4 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN

4.1 Zielsetzung

Die Hauptzielsetzung in der kommunalen Entwicklung der vom Tourismus geprägten Gemeinde besteht darin, die Voraussetzungen zu schaffen, damit in Bürchen als ursprüngliche Weilersiedlung die Attraktivität in Bezug auf die Wohnqualität und Dienstleistungen für die Einwohner und Gäste hochgehalten bzw. gesteigert werden kann.

Die grosse Herausforderung für die Gemeinde Bürchen besteht darin, die Bauzone gemäss den kantonalen Vorgaben anzupassen und gleichwohl die baulichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde zu erhalten.

4.2 Strategien

Für die Entwicklung der Gemeinde Bürchen 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

Bürchen setzt auf eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen und bietet eine hohe Lebens-, Umfeld- und Wohnqualität.

Bürchen verfügt über intakte Ortsbilder in den verschiedenen Weilern 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 und Weilern 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**

Bürchen verfügt über eine vielfältige traditionelle Kulturlandschaft, die von den Einwohnern und den Gästen als Landwirtschafts- und Erholungsraum genutzt und geschätzt wird.

Bürchen bewahrt die schützenswerten Natur- und Kulturelemente und die eindruckliche 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**

Bürchen verfügt über eine bedürfnisgerechte Infrastruktur zur Sicherstellung der Grundversorgung, wo zweckmässig, in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.

In Bürchen sind alle ganzjährig bewohnten Siedlungsteile gut erschlossen.

Bürchen 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 in der Moosalpregion bedarfs- und umweltgerecht weiterentwickeln und das touristische Angebot auf einen Ganzjahrestourismus ausrichten.

Umsetzung Teilstrategien

Diese Strategien, insbesondere die Teilstrategie Siedlung werden bei der in den nachfolgenden Kapiteln erläuterten Anpassung der Bauzone berücksichtigt. Die konkrete räumliche Umsetzung und Ausgestaltung der Teilstrategien wird auf Stufe der nachgeordneten kommunalen Nutzungsplanung (Zonennutzungsplan und Zonenvorschriften, Bau- und Zonenreglement) vorgenommen.

5 ANALYSE DER INNEN- UND AUSSENRAUMRESERVEN

5.1 Allgemeines

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.

In der kantonalen Arbeitshilfe zuhanden der Gemeinden „Entwicklungsabsichten, Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“, Anhang 3, Mai 2019 ist die Gemeinde Bürchen der Kategorie C zugeordnet.

Gemeinden der Kategorie C haben einen theoretischen Überschuss an Bauzonen, der den Bedarf für die nächsten 15 Jahre übersteigt. Diese Gemeinden werden angehalten, ihre Bauzonen zu überprüfen.

Nachfolgend werden die Methodik und das Vorgehen für die Festlegung von Rückzonungs- bzw. Blockierungsflächen dargelegt.

5.2 Kriterien

Die Analyse der der Innen- und Aussenraumreserven erfolgt aufgrund folgender **Kriterien**.

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 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 (Aussenraumreserven) der Bauzone verschiedenen **Zonen** zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
a) Bestandeszone	Gebiete, - die zu einem grossen Teil überbaut und zum grossen Teil durch eine minimale Erschliessung erschlossen sind, - in denen aufgrund der Lage, der minimalen Erschliessung und des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes eine weitere Überbauung mit Erstwohnungen nicht angezeigt ist. → <i>Bauzonen nach Art. 15 RPG in denen der Bau neuer Gebäude nicht zugelassen ist</i>
b) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe	Reserveflächen, die - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - nicht bzw. teilweise erschlossen sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind, - mittelfristig nachgefragt werden. → <i>als Reserve geeignet</i>
c) Zone für touristische Aktivitäten	Reserveflächen, die - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr als Ferienhauszonen genutzt werden können, - ein Potential für touristische Aktivitäten haben. → <i>Bauzonen, die für die touristische Nutzung reserviert werden</i>
d) Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)	Reserveflächen, die - in der Regel nicht erschlossen sind, - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen. → <i>Reservegebiete für die weitere Zukunft bzw. deren künftige Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird</i>

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

6 VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE

6.1 Allgemeines

Gemäss dem obgenannten Vorgehen wurden die Aussenraumreserven analysiert und für die verschiedenen Ortsteile ein Lösungsvorschlag erarbeitet, der nachfolgend kurz erläutert wird.

6.2 Gebiet unterer Dorfteil (Bodo, Müracher, Achru, zum Oberhüs Ibri)

Charakterisierung der Bauzone:

- Der untere Dorfteil umschliesst die ursprünglichen Weiler „Bodo“, „Müracher“, „Achru“, „zum Oberhüs“ und „Ibri“. Zwischen diesen ehemaligen ursprünglichen Siedlungsstrukturen entstand mit der Zeit neues Bauvolumen, so dass die einzelnen Siedlungen sich räumlich verbunden haben. Im Zentrum der Bauzone (Hasol) sind verschiedene öffentliche Dienstleistungen konzentriert (Volg, Post, Primarschule, Gemeindeverwaltung, Kirche). Im unteren und oberen Dorfteil werden 1-2 Neubauten pro Jahr realisiert, d.h. eine Bautätigkeit ist klar zu erkennen.
- Verschiedene Aussenreserven im Bereich des Bachs und diversen Weilern (Langsimatte, Blatterschacher, Bord, Chummilti, Cholacher, undri Ibri, Nässilmatte und Obscha) sind heute aufgrund der zum Teil schwierigen topographischen Verhältnisse bzw. der fehlenden Erschliessung noch nicht überbaut.

Beurteilung:

- In den Gebieten „Chummilti“ und „Obri Ibri“ bestehen unmittelbar an die Dorfzonen angrenzende unüberbaute Wohnzonen, die in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sensibel sind.
- Aufgrund der Topographie, insbesondere der Steilheit des Geländes sind einzelne Aussenreserven aus heutiger Sicht für eine künftige Erschliessung und Überbauung nicht geeignet.

Lösungsvorschlag:

- Ausscheidung einer Freihaltezone im Umgebungsbereich der Dorfzonen „Chummilti“ und „Obri Ibri“.
- Zuweisung des Randgebietes oberhalb „Langsimatte“ in eine Gewerbezone.
- Zuweisung einzelner an bestehende Strassen angrenzenden Parzellen (Hasol und Leefura) in eine 2. Erschliessungsetappe.
- Zuweisung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „Ägerte“ in eine projektbezogene Wohnzone zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern.
- Rückzonung der nicht zur Überbauung geeigneten Parzellen in den Aussenreserven bzw. Randgebieten in die Landwirtschaftszone.

6.3 Gebiet oberer Dorfteil (Ze Hischru)

Charakterisierung der Bauzone:

- Bauzone für Wohn- und Mischnutzung um die Dorfzone „Ze Hischru“ und grössere Zone für touristische Aktivitäten im Bereich „Bodme“ – „beeschi Matte“ (touristische Bauten und Anlagen mit bestehendem SNP-Perimeter).
- Insbesondere in den Randbereichen um die Dorfzone „Ze Hischru“ bestehen grössere zusammenhängende unbebaute Aussenreserven (Schöubumatte, Chappolacher, Pfaffuachra).

Beurteilung:

- Ein Teil der Bauzone ist aufgrund der Topographie oder der exponierten Lage bzw. fehlenden Erschliessung für die Überbauung nicht geeignet.
- Die Zone für touristische Aktivitäten (u.a. Endpunkt Skipisten) bildet ein zentrales Element in der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bürchen und soll gesichert werden.

Lösungsvorschlag:

- Erweiterung der Zone für touristische Aktivitäten bzw. touristische Anlagen im Bereich „Nässilachra“ – „Birchji“.
- Zuweisung einzelner an die bestehende Ronalpstrasse angrenzenden Parzellen (oberhalb Hischermatte, Schöubumatte) in eine 2. Erschliessungsetappe
- Rückzonung der nicht zur Überbauung geeigneten Parzellen in den Aussenreserven bzw. Randgebieten in die Landwirtschaftszone.

6.4 Gebiet Ze Gärweru

Charakterisierung der Bauzone:

- Die Bauzone „Ze Gärweru“ ist durch die Dorfzone mit direkt angrenzender mehrheitlich nicht überbauter Wohnzone charakterisiert.
- Nördlich der Bauzone für Wohnnutzung bestehen die Gewerbezone und Deponiezone „Wüer“, sowie die Zone für Sport und Erholung mit Fussball- und (Ice)Hockeyplatz.
- Östlich der Dorfzone besteht eine Mischzone ohne Wohnfunktion (Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Bauten) mit Sondernutzungsplanpflicht.

Beurteilung:

- Aufgrund der Topographie, insbesondere der Steilheit des Geländes und des Ortsbildschutzes sind die unüberbauten Aussenreserven um die bestehende Dorfzone aus heutiger Sicht für die Überbauung nicht geeignet.

Lösungsvorschlag:

- Rückzonung der nicht zur Überbauung geeigneten Parzellen in den Aussenreserven in die Landwirtschaftszone.

6.5 Bauzone Ferienhauszone

Charakterisierung der Bauzone:

- Die Bauzone nördlich „ze Hischru“ besteht aus ausgedehnten Ferienhauszonen (teils mit SNP-Pflicht oder späterer Etappierung).
- Die Ferienhauszone im Bereich „Egga“, „Stockjini“, „Gärlich“ ist grösstenteils überbaut. Im Gebiet oberhalb der „Alte Suon“, im Bereich „Brändji“ und im Bereich des bestehenden SNP „Blatt“ gibt es noch grössere unüberbaute Parzellen.

Beurteilung:

- Aufgrund der abgelegenen Lage und teils fehlenden Erschliessung sind die unüberbauten Aussenreserven aus heutiger Sicht für die Überbauung nicht geeignet. Zudem ist aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes der Bau von Zweitwohnungen nicht mehr möglich.
- Die grösstenteils überbaute Ferienhauszone im Bereich „Egga“, „Stockjini“, „Gärlich“ ist ganzjährig mit ca. 160 Einwohnern bewohnt und auch mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Zudem ist die notwendige Infrastruktur (Trink- und Abwasser, Elektrizität) komplett vorhanden und eine rege Nachfrage an Erstwohnungsbau auszumachen (2-3 eingereichte Baugesuche pro Jahr).
- Der bestehende SNP „Blatt“ wurde vom Staatsrat ursprünglich im Jahr 1975 homologiert. Die letzte rechtskräftig genehmigte Teilrevision des Quartierplans datiert vom 25. Mai 2011. Zudem wurde als Grundnutzung beim SNP „Blatt“ eine Ferienhauszone in der Nutzungsplanung ausgeschieden und im Bau- und Zonenreglement definiert. Da der SNP „Blatt“ somit wesentlich auf das Erstellen von Zweitwohnungen ausgerichtet ist und die wesentlichen Elemente wie Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Nutzungsart im Quartierplan definiert sind, handelt es sich beim SNP „Blatt“ nach Art. 26 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan, in dem keine Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 gelten, der in Rechtskraft bleibt.

Lösungsvorschlag:

- Umzonung der grösstenteils überbauten Ferienhauszone in eine Wohnzone
- Zuweisung des unüberbauten Bereichs in „Lischweide“ in eine Zone für touristische Anlagen.
- Zuweisung des überbauten Gebiets „Holzweide“ und oberhalb „Brändji“ in eine Bestandeszone.
- Zuweisung des bestehenden, vom Staatsrat homologierten SNP „Blatt“ in einen Zone für touristische Bauten und Anlagen.
- Zuweisung diverser unüberbauten Parzellen in „Ze niwwe Greechu“ in eine Zone 2. Erschliessungsetappe.
- Zuweisung diverser unüberbauten Parzellen im Bereich „Glutte“ und dem Randbereich „Brandegga“ in eine Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN).
- Rückzonung der nicht zur Überbauung geeigneten Parzellen in den Aussenreserven in die Landwirtschaftszone.

6.6 Erläuterungen zu den vorgesehenen Bauzonenänderungen

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

- In allen Dorfteilen wurde die bestehende Bauzone markant reduziert, durch Rückzonungen in die Landwirtschaftszone bzw. Blockierungen durch Zuweisung in eine 2. Erschliessungsetappe und einer Zone für unbestimmte Nutzung (ZUN).
- Aufgrund dieser Anpassungen wird die Bauzone auf ein Mass reduziert, so dass einerseits noch eine angepasste Bauentwicklung möglich ist und andererseits auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen wird.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorgeschlagenen Änderungen, welche aus dem Dossierplan 4.1 ersichtlich sind (Detail s. Anhang 1).

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

Durch die vorgeschlagenen Anpassungen werden 34.4 ha bzw. 35 % der Bauzone für die Wohnnutzung vorläufig blockiert bzw. definitiv zurückgezont.

7 VERBLEIBENDE INNEN- UND AUSSENRAUMRESERVEN

7.1 Allgemeines

Aufgrund des obgenannten Vorgehens wurden die Aussenraumreserven, die sich nicht für die Überbauung eignen bzw. über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen, weitgehend abgebaut. Für die Beurteilung der verbleibenden Reserven wurde der Überbauungsstand (vgl. Plan 5.1) durch die genehmigten, noch nicht begonnen oder nicht in der Amtlichen Vermessung nachgeführten realisierten Gebäude ergänzt.

Die noch verbleibenden Innen- und Aussenreserven werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

7.2 Unterer und oberer Dorfteil

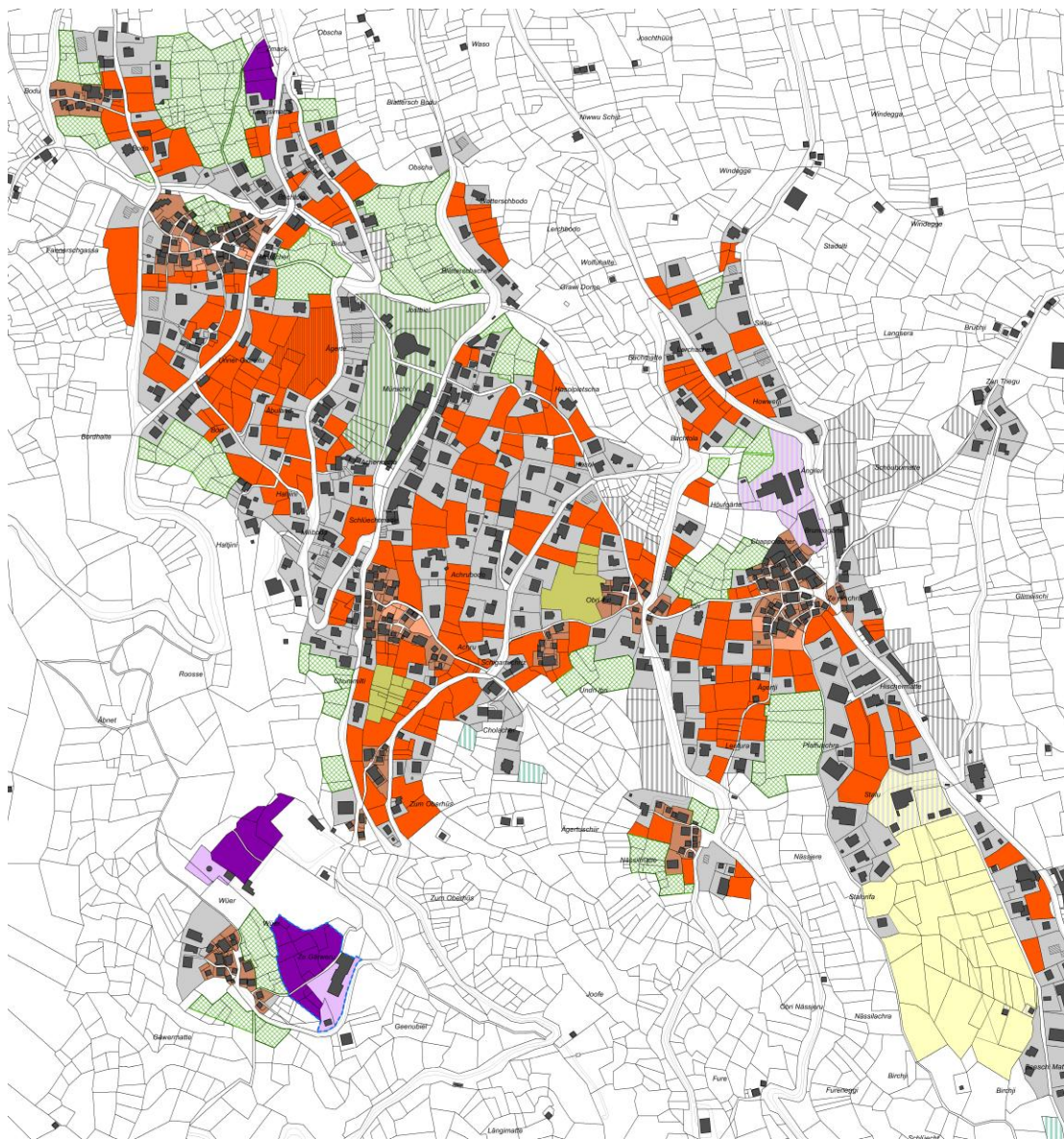


Abb. 2: Kartenausschnitt des Überbauungsstands des unteren und oberen Dorfteils von Büchen (nicht überbaute Parzellen sind in Rot, Violett und Dunkelbraun dargestellt)

Die Bauzonenreserven vom unteren und oberen Dorfteil können wie folgt beurteilt werden:

- Bei den verbleibenden Bauzonenreserven handelt es sich zum ganz grossen Teil um Baulücken innerhalb Bauzone. Sie ermöglichen eine Weiterentwicklung gemäss der aktuellen Nutzung und der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsstrategien.

7.3 Ferienhauszone

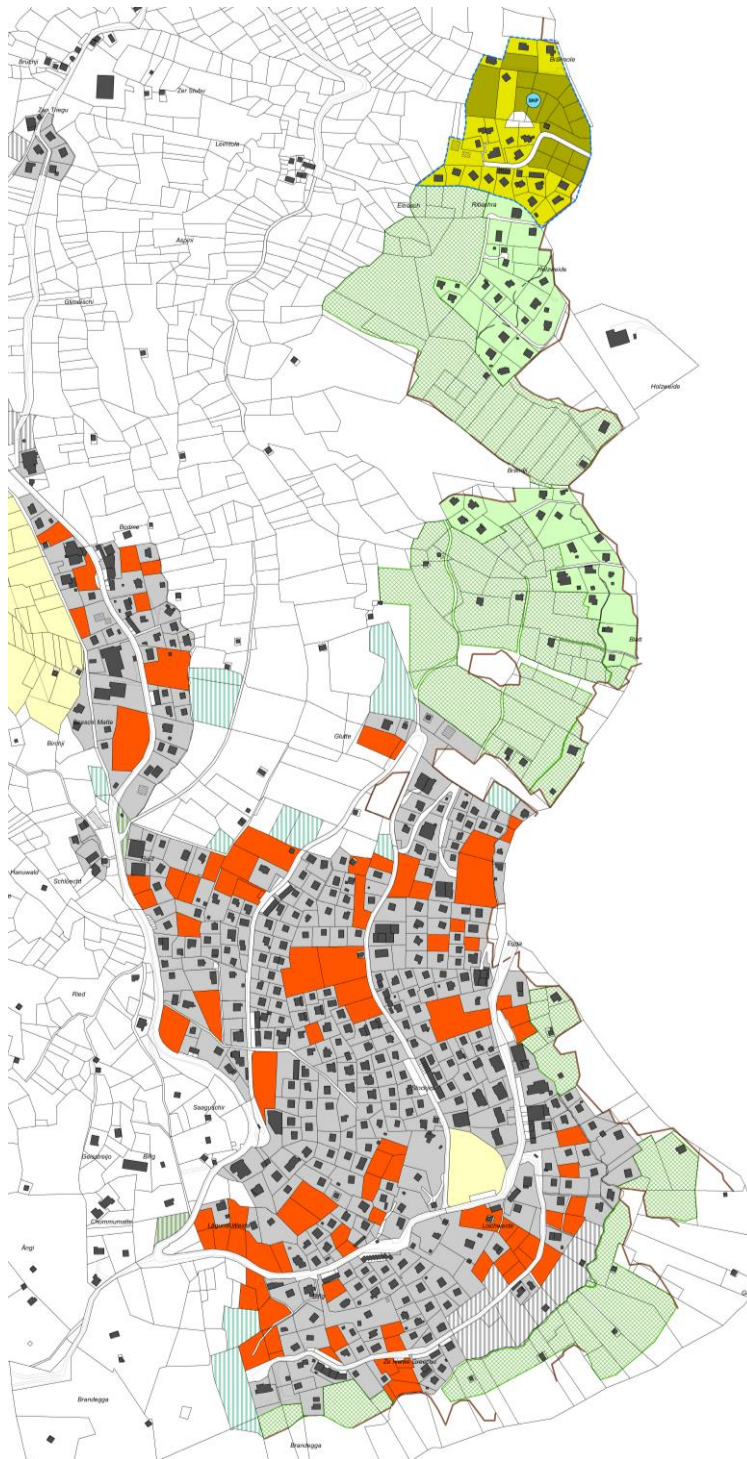


Abb. 3: Kartenausschnitt des Überbauungsstands der Ferienhauszone von Bürchen (nicht überbaute Parzellen sind in Rot, Dunkelgrün und Dunkelgelb dargestellt)

Die Bauzonenreserven der bestehenden Ferienhauszone können wie folgt beurteilt werden:

- Die verbleibenden Bauzonenreserven bestehen zum grossen Teil aus Baulücken. Die Nutzung der Ferienhauszone als Wohnzone ist aufgrund der Lage und der Erschliessung mit dem ÖV zweckmässig. Eine zusätzliche Erschliessung innerhalb der Bauzone ist nicht vorgesehen. Es wird eine Weiterentwicklung der Wohnzone auf der Grundlage des bestehenden Erschliessungskonzeptes ermöglicht. In der Bestandeszone sind keine Neubauten erlaubt.

8 DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE

8.1 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 Bauzonkapazität. 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. Dabei kann auf folgende Punkte hingewiesen werden.

8.2 Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze

Ausgangspunkt für die Berechnung bildet die Anzahl der Einwohner und Arbeitsplätze (EA). Dazu bestehen folgende Daten:

Ausgangslage: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Statistisches Amt (2018)	DRE bestehende Bauzone
865 EA	791 EA

Bemerkungen:

- Gemäss den Daten des statistischen Amtes des Kantons Wallis verfügt die Gemeinde Bürchen im Jahre 2018 über 865 Einwohner und Arbeitsplätze (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 791 EA.

Prognose: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)		
Aktuell:	Prognose 15 Jahre:	Jahr 2030:
791 EA	108 %	854 EA

Bemerkungen:

- Ausgangslage bildet die aktuelle Anzahl an Einwohner und Arbeitsplätze (EA) in der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung.
- Gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung wird für die Gemeinde Bürchen mit einer Bevölkerungsentwicklung von 108 % in den nächsten 15 Jahren gerechnet. Dies entspricht einem Zuwachs um 63 EA von 791 EA auf 854 EA.

8.3 Überbauungsdichte

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

Dichte (Flächenbedarf pro EA)	
Effektive Dichte	912 m ² /EA
Median	441 m ² /EA

Bemerkungen:

- Die Gemeinde Bürchen weist heute auf der überbauten Fläche einen Dichtewert von 912 m²/EA auf. Der Medianwert für vergleichbare Gemeinden wird mit 441 m²/EA angegeben, d.h. die Bodenbeanspruchung pro Einwohner und Arbeitsplatz ist in Bürchen viel grösser.
- Der grosse Unterschied in den Dichtewerten ist dadurch erklärbar, dass im Berechnungsmodell die Bewohner von Zweitwohnungen nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde Bürchen verfügt über einen Zweitwohnungsanteil von 67%, d.h. 2/3 der Gebäude werden bei der Berechnung der Einwohner/Arbeitsplätze (EA) im Dichtewert nicht angemessen berücksichtigt. Der gemäss dem Berechnungsmodell ermittelte Dichtewert entspricht damit nicht den realen Gegebenheiten. Es resultiert ein unrealistisches Innenentwicklungspotential. Für die Berechnung des Bauzonenüberschusses wird daher im Berechnungsmodell mit der effektiv vorhandenen Innenverdichtungsfläche (Unsicherheit) analog der unüberbauten Flächen gerechnet (s. Anhang 2.2).

8.4 Kapazität der Bauzone

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgesehenen Änderungen der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung und die Kapazitätsberechnungen gemäss den Modellrechnungen des Kantons zusammenfassend dargestellt:

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

Bemerkungen:

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 97.2 ha wird um 34.4 ha auf 62.8 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 35 %.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 60.8 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche beträgt 2.0 ha.
- Gemäss dem Berechnungsmodell der Dienststelle für Raumentwicklung beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 2.8 ha. Der theoretische Überschuss im Jahre 2030 beläuft sich auf 3.2 ha bzw. im Jahre 2045 auf 0.4 ha.

Der theoretische Überschuss lässt sich wie folgt begründen:

- Der verbleibende theoretische Bauzonenüberschuss von 3.2 ha im Jahre 2030 ist im Verhältnis zur gesamten Bauzonenfläche klein. Er entspricht 4% der gesamten Bauzonenfläche. Er wird rasch abgebaut sein und eine vorübergehende Rückzonung macht daher keinen Sinn.
- Die unbebauten Flächen sind in Bezug auf die Zersiedelungsproblematik unproblematisch.
- Der verbleibende theoretische Überschuss ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zur gesamten Rück- und Blockierungsfläche der bestehenden Bauzone von rund 35% und unter Berücksichtigung der erforderlichen Interessenabwägung klein.

8.5 Gesamtbeurteilung der Dimensionierung der Bauzone

Die Überprüfung der Bauzonenreserven erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens und einer sorgfältigen Interessenabwägung, die in allen Ortsteilen 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 Grundeigentümer eine grosse Herausforderung darstellen, erreicht die Gemeinde einen Auslastungsgrad, bei welchem unter Berücksichtigung der ebenfalls vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung (s. Kap. 10) davon ausgegangen werden kann, dass die Bauzone nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.
- In der verbleibenden Bauzone befinden sich keine grösseren freien Flächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedlung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung würde die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.

9 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Aufgrund der geplanten Rückzonungen bzw. Blockierungen der Bauzone verbleibt eine Bauzone, die erschlossen ist. Es sind keine weiteren Erschliessungsmassnahmen notwendig. Die minimale Erschliessung innerhalb der Ferienhausgebieten soll so belassen werden.

10 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG

10.1 Allgemeines

In der Raumplanung gilt es zwei wichtige Prinzipien zu beachten: die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) und die Interessenabwägung (Art. 3 RPV).

Bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung muss zum einen eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt werden und zum anderen eine Lösung erreicht werden, welche die verschiedenen Interessen berücksichtigt.

Bei der Interessenabwägung 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. So steht es unter anderem im kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt C.1, Vorgehen Gemeinden).

10.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Der vorliegende Entwurf eines Raumkonzeptes sieht in Bezug auf den Zonennutzungsplan bedeutenden Massnahmen zur Blockierung bzw. Rückzonung von Teilen der Bauzone vor.

Der Gemeinderat beabsichtigt daher, mit dem vorliegenden Dossier die Bevölkerung über die Vorgaben, die Zielsetzungen und vorgenommene Methodik zur Erarbeitung des Raumkonzeptes eingehend zu informieren. Die Zielsetzung besteht darin, bei der Bevölkerung das nötige Verständnis und die Akzeptanz für den vorliegenden Entwurf der Bauzonenanpassung zu erreichen.

10.3 Interessenabwägung

Bei der Erarbeitung der vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere in Bezug auf die Blockierung bzw. Rückzonung der bestehenden Bauzone, muss eine sorgfältige Interessenabwägung durchgeführt werden. Es stehen insbesondere folgende Interessen im Raum:

- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzone so festzulegen ist, dass keine Zersiedelung entsteht und eine erwünschte Siedlungsentwicklung gemäss der festgelegten Strategie zur Siedlungsentwicklung erreicht werden kann (vgl. Kapitel 4).
- Die Interessen der Grundeigentümer, welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Eigenheimen auf ihren Grundstücken erhalten wollen und vielfach bei der Erbteilung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen haben.
- Das Interesse der Gemeinde, dass in der Bauzone genügend potentielle Bauplätze zur Verfügung stehen, damit die Bevölkerung und Zuzüger die Möglichkeit haben, Eigenheime zu realisieren und Wohnungen zu mieten und dadurch im Dorf zu bleiben.

11 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

- Die Formulierung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig mit jenen zur Natur- und Landschaft sowie der Gemeinde- und Tourismusinfrastruktur festgelegt worden sind, bildeten den Ausgangspunkt der Überprüfung.
- Die nicht überbauten Bauzonenflächen (Aussenreserven) wurden sodann, gestützt auf das Koordinationsblatt C.1 des kantonalen Richtplanes, gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkataloges und der festgelegten Siedlungsstrategie einer entsprechenden Zone zugewiesen.
- Aufgrund der vorgeschlagenen Anpassungen werden, auf der Basis der vom Kanton ermittelten Daten (Basis 2017), 34.4 ha bzw. 35 % der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung blockiert bzw. zurückgezont. Damit wird der in der Arbeitshilfe zum Koordinationsblatt C.1 vom Kanton berechnete und zu berücksichtigende theoretische Überschuss an Bauzonen weitgehend abgebaut.
- Es verbleiben keine Bauzonenflächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedelung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung wird die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.
- Die Gemeinde erreicht damit einen Auslastungsgrad der Bauzone, bei welchem unter Berücksichtigung der kommunalen räumlichen Entwicklungsvorstellungen und der ebenfalls vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung davon ausgegangen werden kann, dass die Bauzone nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.

Bürchen / Visp, 28. Oktober 2021

Bauzonendimensionierung **Anhang 1**

Neue Struktur der Bauzone		
Zentrumszonen	Dorfzone D	3.14 ha
Wohnzonen	Wohnzonen W2, W3, W4	59.03 ha
Mischzonen	Wohn- Gewerbezone	0.65 ha
Bauzonen für Wohnnutzung		62.82 ha
ZÖBA	Öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	1.61 ha
Arbeitszonen	Gewerbezone	0.69 ha
Mischzonen	Zone für Gewerbe und landw. Bauten (SNP)	0.73 ha
Tourismuszonen	Zone für tour. Bauten	0.48 ha
	Zone für tour. Anlagen	2.64 ha
	Zone für tour. Aktivitäten	1.38 ha
Erholungszonen	Zone für Sport und Erholung	1.33 ha
Bauzonen ohne Wohnnutzung		8.86 ha
Total Bauzonen		71.68 ha

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

Zusammenfassung der Änderungen		
	Total Bauzone für Wohnnutzung	62.82 ha 65 %
	Reduktion bzw. Blockierung der Wohnzone	34.43 ha 35 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung		97.25 ha 100 %
	Bauzone ohne Wohnnutzung	8.86 ha
Total ursprüngliche Bauzone		106.11 ha

Bauzonendimensionierung **Anhang 2.1**

Bärchen

Bestehende Bauzone

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	97.4 ha	72.4 ha	ha	25.0 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	794 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	108 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	858 (EA)			

Dichte

heufige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{72.4 \text{ ha}}{794 \text{ EA}}$	=	912 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA		relevant		441 m ² / EA

Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{72.4 \text{ ha}}{441 \text{ m}^2 / \text{EA}}$	$\frac{25.0 \text{ ha}}{441 \text{ m}^2 / \text{EA}}$		
	1'642 - 794 = 848 1/3			
794	+ 283	+ 567	=	1'643 EA

Theoretischer Überschuss

1'643 (EA Kapazität)	-	858 (EA 2030)	=	786 (EA Überschuss)
786 (EA Überschuss)	x	441 m ² / EA	=	34.7 ha

Bedarf für 15 Jahren

858 (EA 2030)	-	794 (EA 2012)	=	64 (EA Zunahme)
64 (EA Zunahme)	x	441 m ² / EA	=	2.8 ha

Auslastung 2030

1'643 (EA Kapazität)	=	100 %	
858 (EA 2030)	=		52.2 %

Auslastung 2045

1'643 (EA Kapazität)	=	100 %	
921 (EA 2030)	=		56.0 %

Bauzonendimensionierung **Anhang 2.2**

Bärchen

Bauzone gem. Raumkonzept

(angepasstes Innenverdichtungspotential)

Unterregion MS2:

Typologie :

Visp-Raron

Raum der Talflanken und Seitentäler

Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	3.1 ha	3.1 ha	0.0 ha	0.0 ha
Wohnzonen	59.0 ha	57.0 ha	11.9 ha	2.0 ha
Mischzonen	0.7 ha	0.7 ha	0.1 ha	0.0 ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	62.8 ha	60.8 ha	12.0 ha	2.0 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	791 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	108 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	854 (EA)			

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{60.8 \text{ ha}}{791 \text{ EA}}$	=	769 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA		relevant		441 m ² / EA

Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	= Kapazität EA
	Unsicherheit Dichte 12.0 ha 441 EA 272	nicht überbaute Fläche Dichte 2.0 ha 441 EA	
	-		
	= 272 1/3		
791	+ 91	+ 45	= 927 EA

Theoretischer Überschuss

927 (EA Kapazität)	-	854 (EA 2030)	=	73 (EA Überschuss)
73 (EA Überschuss)	x	441 m ² / EA	=	3.2 ha

Bedarf für 15 Jahren

854 (EA 2030)	-	791 (EA 2012)	=	63 (EA Zunahme)
63 (EA Zunahme)	x	441 m ² / EA	=	2.8 ha

Auslastung 2030

927 (EA Kapazität)	=	100 %	
854 (EA 2030)	=		92.1 %

Auslastung 2045

927 (EA Kapazität)	=	100 %	
918 (EA 2045)	=		99.0 %