

Teilrevision des Zonennutzungsplans

Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone W3

«Ägerte»

Mitwirkungsverfahren

Erläuternder Bericht (gemäss Art. 47 RPV)

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Philipp Zenhäusern

Bruno Hostettler

28. Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	GEGENSTAND UND ZIELE	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Planungsperimeter	3
1.3	Ziele der Planungsmassnahme	4
2	ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN	5
2.1	Kantonaler Richtplan (Koordinationsblatt C.1)	5
2.2	Raumkonzept	5
3	BEDÜRFNISNACHWEIS UND STANDORTBEGRÜNDUNG	6
3.1	Bedürfnisnachweis	6
3.2	Begründung des Standorts	6
4	BETROFFENE THEMENBEREICHE	6
4.1	Siedlung	6
4.2	Mobilität und Transportinfrastruktur	7
4.3	Landschaft und Natur, Gefahren, Wald, Landwirtschaft, Archäologie	7
4.4	Tourismus und Freizeit	7
4.5	Versorgung und andere Infrastruktur	7
4.6	Umwelt	8
5	INTERESSENABWÄGUNG	8
6	AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG	8
7	INFORMATION UND MITWIRKUNG	9
8	VORGEHEN UND VERFAHREN	9

Anhänge

Anhang 1: Zonennutzungsplan Vergleich Ist-Zustand und neuer Zustand Mst. 1 : 2'000

Anhang 2: Bedarfsanalyse Wohnsituation Gemeinde Bürchen

Anhang 3: Machbarkeitsstudie «WÜB Ägerte» (Auszug)

Beilage

Plan 1: Zonennutzungsplan «Ägerte» - neuer Zustand Mst. 1 : 2'000

1 GEGENSTAND UND ZIELE

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet «Ägerte» in Bürchen befindet sich an zentraler Lage, unterhalb der Kirche, innerhalb der Bauzone von Bürchen. Das Gebiet ist gemäss dem homologierten Zonennutzungsplan einer grösseren Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) zugewiesen.

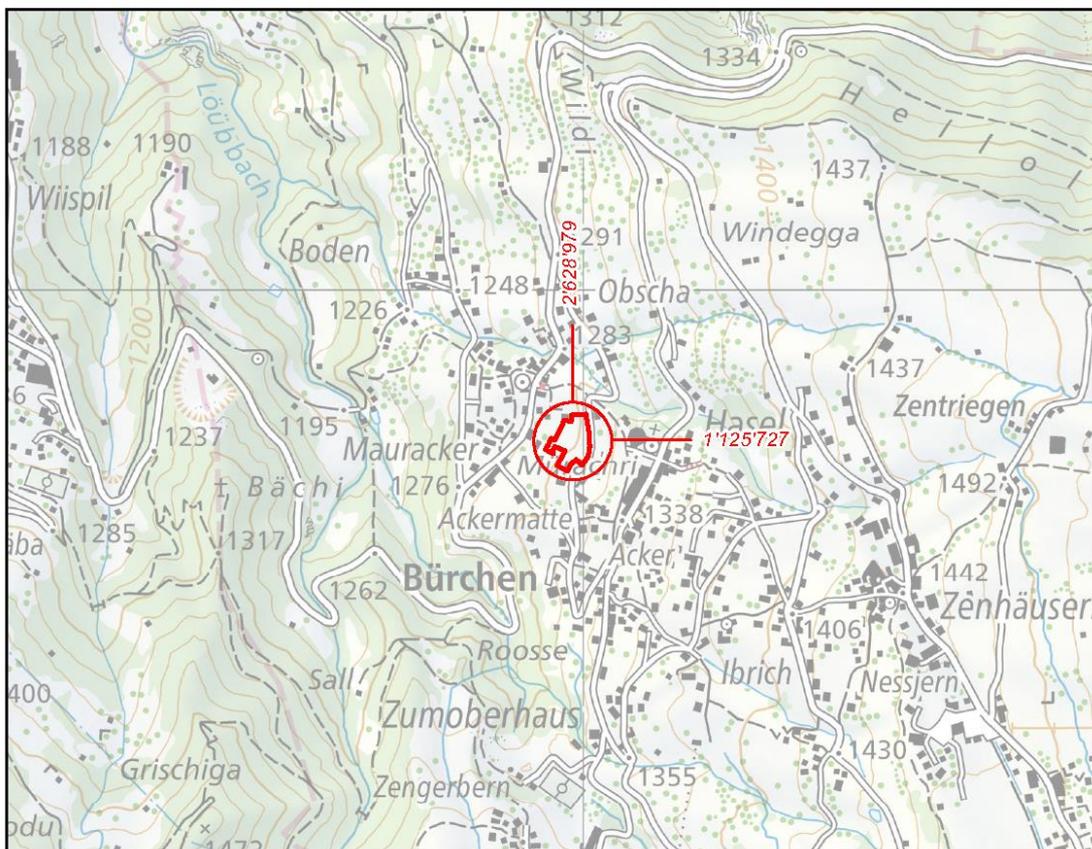


Abbildung 1: Situation ZÖBA «Ägerte»

Die Parzellen in dieser ZÖBA befinden sich zum grossen Teil im Eigentum der Pfarrei. Sie wurden bis heute nicht überbaut, da in der Gemeinde Bürchen kein Bedarf für zusätzliche öffentliche Bauten und Anlagen an diesem Standort bestand.

Aufgrund der starken Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum beabsichtigt die Gemeinde, die Parzellen dieser ZÖBA in eine Wohnzone W3 umzuzonen.

Die Pfarrei beabsichtigt, den Boden für die vorgesehene künftige Nutzung in geeigneter Weise zur Verfügung zu stellen. Die Modalitäten sind gegenwärtig noch in Abklärung (Baurecht, Verkauf, ...).

1.2 Planungsperimeter

Parzellen, die von der Teilrevision betroffen sind. Die gesamte Umzonungsfläche beträgt 4'442 m²:

- Parzelle Nr. 3069: Pfarrei Bürchen, 4'200 m² Gesamtfläche
- Teilfläche der Parzelle Nr. 3070: private Eigentümer, 716 m² Gesamtfläche, 242 m² von Teilrevision betroffen

Damit die Fläche zweckmässig überbaut werden kann, soll nebst der vorliegenden Teilrevision des Zonennutzungsplans auch eine Grenzmutation durchgeführt werden (vgl. Abbildung 2). Die Absicht wurde mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 3070 vorgängig besprochen.



Abbildung 2: vorgesehene Grenzmutation beim Projekt «WÜB Ägerte» im Mst. 1:500 (Grundlage: bpm, 26.01.2023).

1.3 Ziele der Planungsmassnahme

Mit der vorliegenden Planungsmassnahme soll die Zonenkonformität für die Realisierung einer Überbauung mit Mehrfamilienhäusern hergestellt werden. Die bestehende «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» soll in eine «Wohnzone W3», analog der umliegenden Zonen, umgezont werden.

Das geltende Bau- und Zonenreglement ist nicht von der Planungsmassnahme betroffen.

Gemäss einer durchgeführten Machbarkeitsstudie sind 3 Mehrfamilienhäuser mit rund 20 Wohnungen geplant (s. Abbildung 3). Die Gebäude weisen eine Grundfläche von 15 m x 20 m auf und verfügen über eine zentrale unterirdische Parkierung.

Mit dem Bau dieser Mehrfamilienhäuser soll der dringend notwendige Wohnraum durch eine bodensparende und gut in die Umgebung integrierte Überbauung sichergestellt werden.



Abbildung 3: Ausschnitt ZNP «Ägerte» mit Planungsmassnahme und den drei geplanten MFH A-C im Mst. 1:500 (Grundlage: bpm, 26.01.2023).

2 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN

2.1 Kantonaler Richtplan (Koordinationsblatt C.1)

Gestützt auf das Koordinationsblatt C.1 « Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung» wurde im Austausch mit der Dienststelle für Raumentwicklung die Dimensionierung der homologierten Bauzone von Bürchen überprüft und das Siedlungsgebiet festgelegt.

Dazu wurde ein Raumkonzept erarbeitet, das verschiedene Planungsmassnahmen (Reduktion oder Blockierung der Bauzone) umfasst. Das Raumkonzept wurde vom 15. November bis 15. Dezember 2021 der Bevölkerung im Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 ff des kantonalen Ausführungsgesetzes über die Raumplanung (kRPG) präsentiert.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde sodann das Raumkonzept angepasst. Gemäss dem angepassten Raumkonzept wird:

- die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 97.2 ha um 34.4 ha auf 62.8 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 35 %.
- die gemäss der Puffermethode «nicht überbaute Fläche» wird von 25.0 ha um 23.0 ha auf 2.0 ha reduziert bzw. blockiert. Dies entspricht einer Reduktion von 92 %.

In dieser Berechnung ist die vorgesehene Umzonung von der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA)» in eine «Wohnzone» bereits enthalten, d.h. die Umzonung erfolgt innerhalb der ausgewiesenen 2.0 ha «nicht überbaute Fläche»; diese verringert sich entsprechend durch die Überbauung.

2.2 Raumkonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Raumkonzeptes wurden Überlegungen zur künftigen Nutzung der ZÖBA im Gebiet «Ägerte» angestellt. Das Konzept sieht vor, die ZÖBA der umgebenden Wohnzone zuzuweisen. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringend notwendigen Wohnraum mit Mehrfamilienhäusern realisieren zu können.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Raumkonzept (2021) sind beim Gemeinderat keine Rückmeldungen zur beabsichtigten Umzonung im Gebiet «Ägerte» eingegangen.

3 BEDÜRFNISNACHWEIS UND STANDORTBEGRÜNDUNG

3.1 Bedürfnisnachweis

Durch die Investitionen der Industrie in Visp und die daraus entstehende Anstellungswelle kommt es in den umliegenden Bergdörfern vermehrt zu Nachfragen nach Wohnmöglichkeiten. Zudem besteht bei den Einheimischen ebenfalls ein Bedürfnis zum Kauf oder zur Miete von Wohnungen.

Seit 3 Jahren betreibt die Gemeinde Bürchen auf ihrer Homepage eine Plattform unter dem Titel «Wohnungsmarkt». Durch die erwähnte Anstellungswelle bei der Lonza AG fehlen in der Gemeinde adäquate Wohnungen für Einheimische und Arbeitende in der Region Visp. Praktisch täglich erhält die Gemeindeverwaltung Anfragen zu verfügbaren Mietwohnungen.

Die Gemeinde hat im Jahre 2021 bei der einheimischen Bevölkerung in der Altersgruppe zwischen 16 und 50 Jahren eine Umfrage in Bezug auf die Wohnsituation durchgeführt. Dabei wurde ein grosses Interesse an einer Mietwohnung und/oder dem Kauf eines Eigenheimes angemeldet (vgl. Anhang 2).

3.2 Begründung des Standorts

In Bürchen gibt es kein vergleichbares unüberbauten Gebiet, das sich für eine Überbauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern eignen würde. Die Abklärungen zeigten, dass andere geprüfte Flächen sich weniger gut eignen und gemäss den Resultaten der kantonal durchgeführten Studie «Raum+» aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar sind.

Die fraglichen Parzellen sind voll erschlossen. Der Standort ist zentral gelegen und es befinden sich in unmittelbarer Nähe öffentliche Einrichtungen (Kirche, Gemeindeverwaltung, Schule, Einkaufsladen). Der Standort ist auch durch eine Posthaltestelle gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser lassen sich gut in die Siedlungsstruktur integrieren, unter Berücksichtigung der bebauten und unbebauten Umgebung.

4 BETROFFENE THEMENBEREICHE

4.1 Siedlung

Die Planungsmassnahme befindet sich innerhalb des von der Gemeinde definierten Siedlungsgebiets. Sie betrifft eine Umzonung innerhalb der Bauzone, namentlich die Zuweisung einer «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» in eine «Wohnzone W3».

Im Umfeld des Planungsperrimeters besteht eine homologierte Wohnzone W3, bei der Planungsmassnahme handelt es sich somit um eine logische Fortsetzung der Bebauungsweise in diesem Gebiet. Auf der Basis eines zweckmässigen Überbauungskonzeptes ist die gute Integration in die bebaute und unbebaute Umgebung sicherzustellen (vgl. auch vorangehende Kapitel).

4.2 Mobilität und Transportinfrastruktur

Der Planungssperimeter im Gebiet «Ägerte» grenzt direkt an die Gemeindestrasse «Obschastrasse» an und ist somit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) direkt erreichbar.

Im Weiteren ist das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Postauto-Haltestelle (Ackermatte) befindet sich in einer Gehdistanz von rund 200 m.

4.3 Landschaft und Natur, Gefahren, Wald, Landwirtschaft, Archäologie

Im Gebiet «Ägerte» sind keine Natur- oder Landschaftsschutzzonen ausgeschieden worden.

Der Standort wird von keinen Gefahrenzonen überlagert. Zudem befindet sich die Planungsmassnahme in keiner Fruchtfolgefläche (FFF) und wird durch keine Waldfeststellungslinie gemäss homologiertem Waldkataster tangiert.

Die Planungsmassnahme befindet sich in einem archäologischen Schutzbereich (6193_2020_001), der insbesondere bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen ist (vgl. Art.82 des Bau- und Zonenreglements).

Die Parzellen werden zurzeit als «übrige Dauerwiesen (ohne Weiden)» genutzt.

4.4 Tourismus und Freizeit

Entlang der benachbarten «Maurackergasse» verläuft ein homologierter Hauptwanderweg. Der historische Weg Nr. 238 Bürchen-Törbel verläuft ebenfalls entlang dieser Gasse. Das Projekt hat keine Auswirkungen im Bereich des Weges.

4.5 Versorgung und andere Infrastruktur

Der Planungssperimeter ist durch das öffentliche Kanalisationssystem erschlossen. Gemäss dem von der Dienststelle für Umwelt genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist die der Gemeinde Bürchen bestrebt, grossflächig den Ausbau des Trennsystems voranzutreiben.

Im Gebiet «Ägerte» ist ein öffentliches Trinkwasserleitungsnetz vorhanden, wodurch ein Anschluss direkt möglich ist.

Das Gebiet ist mit Elektrizität erschlossen.

4.6 Umwelt

Das Gebiet «Ägerte» befindet sich nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte.

Im Umfeld der Planungsmassnahme befinden sich keine Quellschutzzonen. Weiter befinden sich keine Oberflächengewässer oder Suonen in unmittelbarer Nähe.

Die Planungsmassnahme kommt in einem Grundwasserschutzbereich A_u (Kluft) zu liegen, in dem eine kantonale Bewilligung erforderlich ist (Art. 19 Gewässerschutzgesetz, GschG).

Bei der Umzonung in die Wohnzone W3 wird die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV nicht verändert (Stufe 2).

5 INTERESSENABWÄGUNG

Bei der vorliegenden Planungsmassnahme wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV vorgenommen.

Folgende Interessen wurden ermittelt:

Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzone so festzulegen ist, dass keine Zersiedelung entsteht und dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wird.

Das Interesse der Gemeinde, mit dieser Umzonung die Voraussetzungen zu schaffen, preisgünstigen Wohnraum in bodensparenden Mehrfamilienhäusern realisieren zu können.

Mit der vorgesehenen Umzonung können diese zwei Interessen angemessen berücksichtigt werden.

6 AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich gemäss Art. 10c kRPG um eine Umnutzung innerhalb der Bauzone. Es wird davon ausgegangen, dass durch diese Umnutzung kein erheblicher Vorteil für die Eigentümer der Parzellen Nr. 3069 und 3070 entsteht.

Gemäss Art. 10c Abs. 4 kRPG unterliegt zudem das Verwaltungsvermögen öffentlich-rechtlicher Körperschaften nicht einer Mehrwertabgabe.

7 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung ist gemäss Art. 4 RPG (Art. 33 und 34 kRPG) über die Erarbeitung der vorliegenden Planungsmassnahme sowie deren Ziele und den Ablauf des Verfahrens zu informieren und die Möglichkeit zu geben, in geeigneter Weise mitzuwirken.

Die Anregungen, Vorschläge oder Einwände ebenso wie die Behandlung dieser Bemerkungen (Begründungen des Gemeinderates, Projektanpassungen) sind darzulegen. Dieser Teil ist nicht nur für die Behörden wichtig, die für den Beschluss und die Homologation der Pläne zuständig sind, sondern auch für die Bevölkerung, die damit nachvollziehen kann, wie ihre Anliegen berücksichtigt wurden.

Die Bevölkerung der Gemeinde Bürchen wurde bereits im Rahmen der Festlegung des Siedlungsgebiets über die vorgesehene Umzonung des Pfarreibodens «Ägerte» informiert und konnte im Mitwirkungsverfahren zum Raumkonzept Vorschläge einreichen. Für den Bereich «Ägerte» sind keine Bemerkungen bei der Gemeinde eingetroffen.

Die vorliegende Planungsmassnahme wird der Bevölkerung im Detail nochmals in einer Mitwirkung nach Art. 33 kRPG präsentiert.

8 VORGEHEN UND VERFAHREN

Die Gemeinde Bürchen verfügt über einen Zonennutzungsplan, der am 19. Oktober 2005 vom Staatsrat homologiert wurde. In der Folge wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt. Das geltende Bau- und Zonenreglement datiert vom 19. Juni 2013.

Mit der Erarbeitung des Raumkonzeptes und der Abgrenzung des Siedlungsgebietes wurde die erste Phase der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die Wege geleitet. Der Abschluss der Gesamtrevision wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

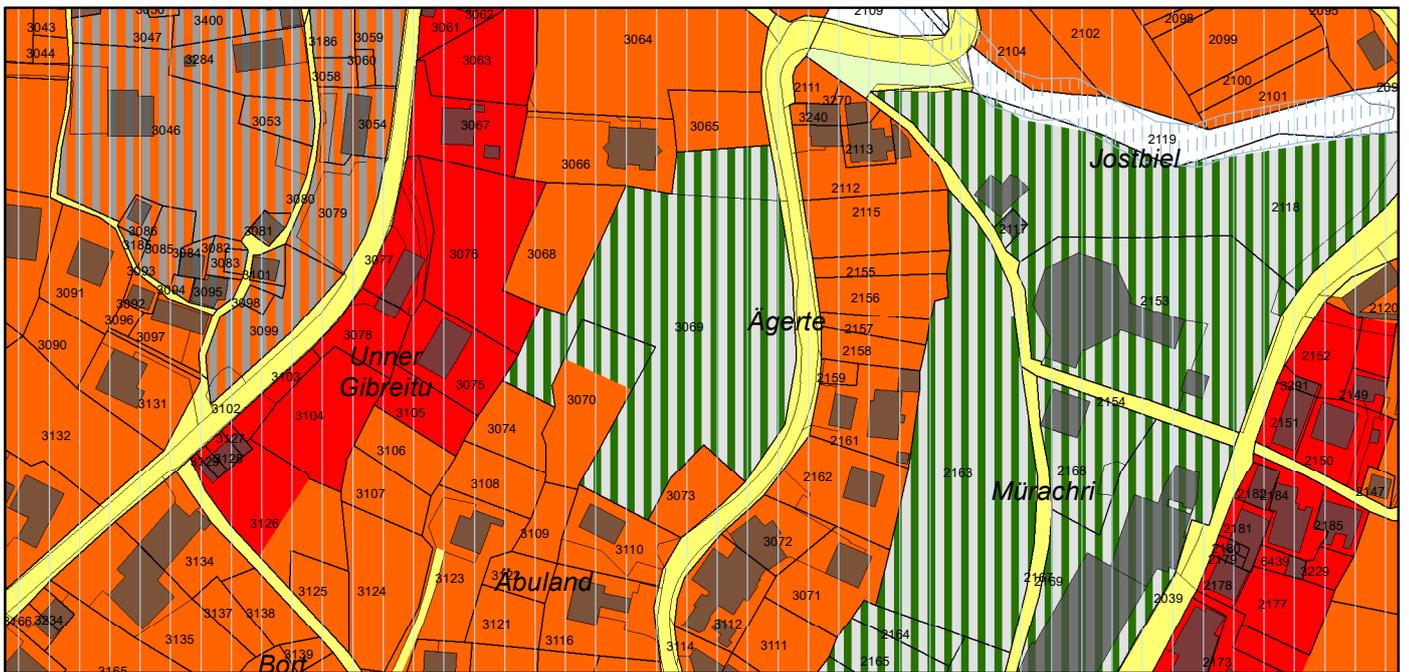
Aufgrund der Dringlichkeit und des öffentlichen Interesses soll die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Ägerte) in eine Wohnzone im Rahmen einer Teilrevision durchgeführt werden, wobei diese Teilrevision auf die anstehende Gesamtrevision abgestimmt ist.

Die Verfahrensschritte in Bezug auf die Teiländerung des Zonennutzungsplanes «Ägerte» können wie folgt dargestellt werden:

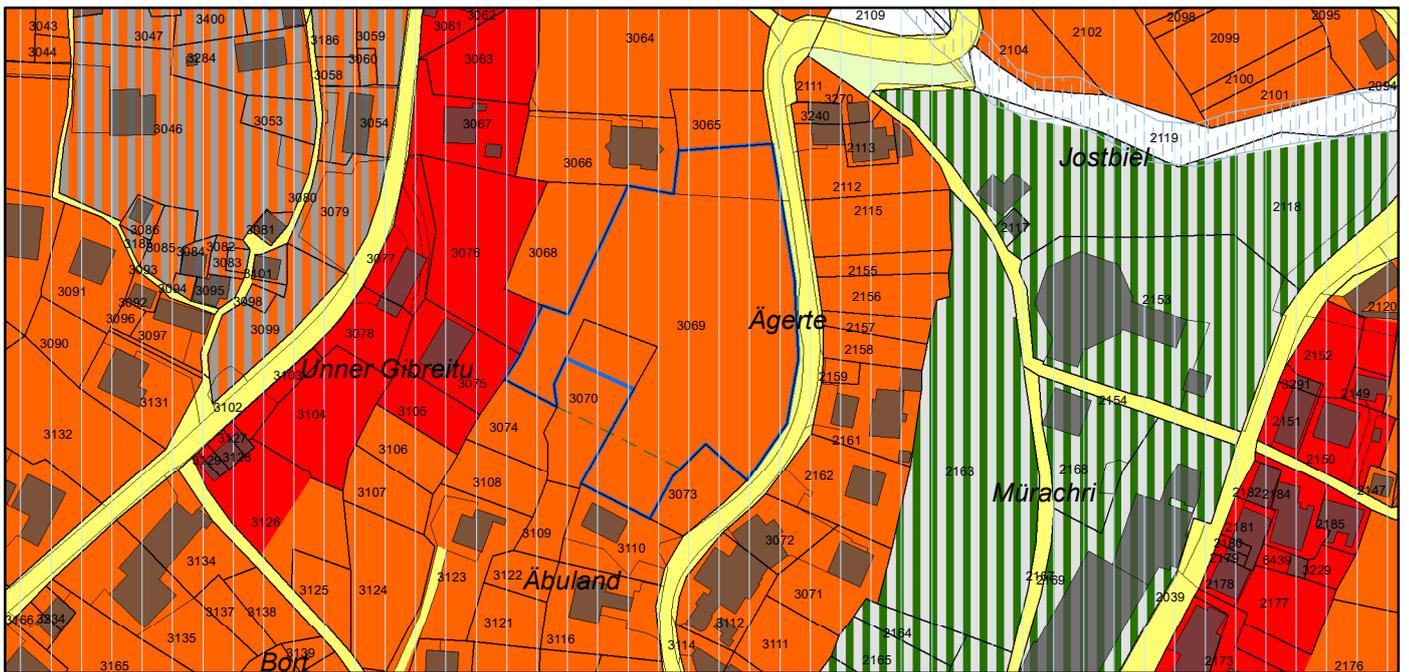
- öffentliche Auflage des Mitwirkungs dossiers während 30 Tagen
- Prüfung allfällig eingegangenen Vorschläge und Beantwortung durch den Gemeinderat
- öffentliche Auflage des definitiven Dossiers der Teilrevision während 30 Tage
- Behandlung allfälliger Einsprachen und Entscheid durch Gemeinderat
- Beschlussfassung durch die Urversammlung
- Publikation UV-Beschluss (30 Tage)
- Einreichen des Homologationsdossier an den Staatsrat

Anhang 1:

Zonennutzungsplan Vergleich Ist-Zustand und neuer Zustand



Ist - Zustand Stand Homologiert 16.03.2016



Neuer - Zustand Teilrevision Ägerte

-  Wohnzone W3
-  Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlage in Wohnzone W3 (Total 4'442 m2)
-  Wohnzone W3 A
-  Wohnzone W4

-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Landwirtschaftszone 2. Priorität
-  Verkehrszone
-  Gewässerraum
-  Gewässerschutzbereich Au



Gemeinde Bürchen

Teilrevision Ägerte Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W3



PLANAX AG
 Ingenieure, Geometer, Raumplaner
 dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer
 Visp - Zermatt - Ulrichen
www.planax.ch, info@planax.ch

Masstab	Gezeichnet	as
1:2'000	Geprüft	uj
Plan-Nr.	Gesehen	
065639	Datum	28.02.2023
	Format	297 x 210 mm

Anhang 2:

Bedarfsanalyse Wohnsituation Gemeinde Bürchen

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, einen aktiven Beitrag zur Wohnbauförderung zu leisten. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Jahr 2021 bei der heimischen Wohnbevölkerung eine Bedarfsanalyse zur Wohnsituation durchgeführt.

Bei der Bestimmung des aktuellen Bedarfs an verfügbaren Wohnungen wurde die Altersgruppe zwischen 16 – 50 Jahren befragt. Im Zentrum der Analyse standen in erster Linie folgende Fragestellungen:

1. Wie hoch ist der Bedarf an Mietwohnungen?
2. Ist ein Interesse vorhanden, ein neues Wohngebäude zu erstellen?

Insgesamt sind 85 Rückmeldungen von insgesamt 256 angeschriebenen Personen bei der Gemeinde eingetroffen. Folgende Resultate ergeben sich aus der Befragung:

Rückmeldung	Anzahl in absoluten Zahlen	Anteil
Bauprojekt in Planung	8	9%
Interesse Bau Eigenheim	6	7%
Interesse Kauf Eigenheim	7	8%
Interesse Mietwohnung	12	14%
Zufrieden mit bestehender Mietwohnung	20	24%
Geplanter Wegzug	1	1%
Zu jung – noch kein Thema	20	24%
Kein Interesse	11	13%

Fast 40% der befragten Personen in der Altersgruppe 16-50 Jahre sind daran interessiert, in Bürchen ein Eigenheim zu realisieren, zu erwerben oder eine Wohnung zu mieten. Die Resultate stützen die Annahme der Gemeinde, wonach ein grosses Interesse vorhanden ist, neuen oder bestehenden Wohnraum in Bürchen kurz- bis mittelfristig zu nutzen.

Rund ein Viertel der Befragten gibt an, sich aufgrund des jungen Alters noch keine Gedanken zur künftigen Wohnsituation gemacht zu haben. Die Gemeinde will dieser Gruppe bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein klares Signal geben, dass aktiv Wohnraum geschaffen werden soll, der auch verfügbar ist.

In der Umfrage wurden zudem keine auswärtigen Personen befragt. Der Gemeinderat sieht hier ein hohes Potential an Zuzüglern aufgrund der Entwicklung beim Arbeitsraum Visp und der dort herrschenden Wohnungsknappheit. Eine Zunahme der Nachfrage von Arbeitnehmenden im Raum Visp insbesondere nach Mietwohnungen kann heute in Bürchen, wie auch in anderen Nachbargemeinden zum Zentrum Visp, festgestellt werden.

Anhang 3:

Machbarkeitsstudie «WÜB Ägerte» (Auszug)



Machbarkeitsstudie
WÜB ÄGERTE • BÜRCHEN

bpm Kantonsstrasse 63, 3930 Visp
Visp, 26. Januar 2023





- ▽ +11.40 Niveau +4
- ▽ +8.55 Niveau +3
- ▽ +5.70 Niveau +2
- ▽ +2.85 Niveau +1
- ▽ ±0.00 Niveau 0
- ▽ -2.85 Niveau -1 / Einstellhalle



▽ +11.40 Niveau +4
▽ +8.55 Niveau +3
▽ +5.70 Niveau +2
▽ +2.85 Niveau +1
▽ ±0.00 Niveau 0
▽ -2.85 Niveau -1 / Einstellhalle





▽ +11.40 Niveau +4
▽ +8.55 Niveau +3
▽ +5.70 Niveau +2
▽ +2.85 Niveau +1
▽ ±0.00 Niveau 0
▽ -2.85 Niveau -1 / Einstellhalle

