

Nutzungsplanung der Gemeinde Lax

Mitwirkung Raumkonzept / Planungszonen



Informationsveranstaltung vom 31. März 2022

1. Allgemeines
2. Entwicklungsstrategien
3. Bauzonendimensionierung
4. Analyse der Bauzone
5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept
6. Zweck des Raumkonzeptes
7. Vorsorgliche Massnahmen - Planungszonen
8. Revision der Nutzungsplanung
9. Weiteres Vorgehen
10. Schlussbemerkungen

Ausgangslage

- Stand Nutzungsplanung
 - homologierter Zonennutzungsplan 1995
- Neue gesetzliche Randbedingungen
 - Zweitwohnungsgesetz (Januar 2016)
 - Revision Raumplanungsgesetz (RPG) (Mai 2014, 2018)
 - Kantonaler Richtplan (Mai 2019) – Koordinationsblatt C.1
- Neue Gefahrenkarten und räumliche Beschränkungen
 - Lawinen, Steinschlag, Hochwasser
 - Gewässerraum
 - Waldkataster

Aktueller Stand

- Entwurf Raumkonzept
 - mit vorgesehenen Bauzonenänderungen
- Kontakt mit kantonaler Dienststelle für Raumentwicklung
 - Besprechungen vom Mai und Dezember 2021
 - Stellungnahmen vom März 2021

Strategien

A. Siedlungsentwicklung gestalten

- keine Zersiedelung – kompakte Quartiere und Weiler
- Erhaltung des Ortsbilds und des schützenswerten baulichen Erbes

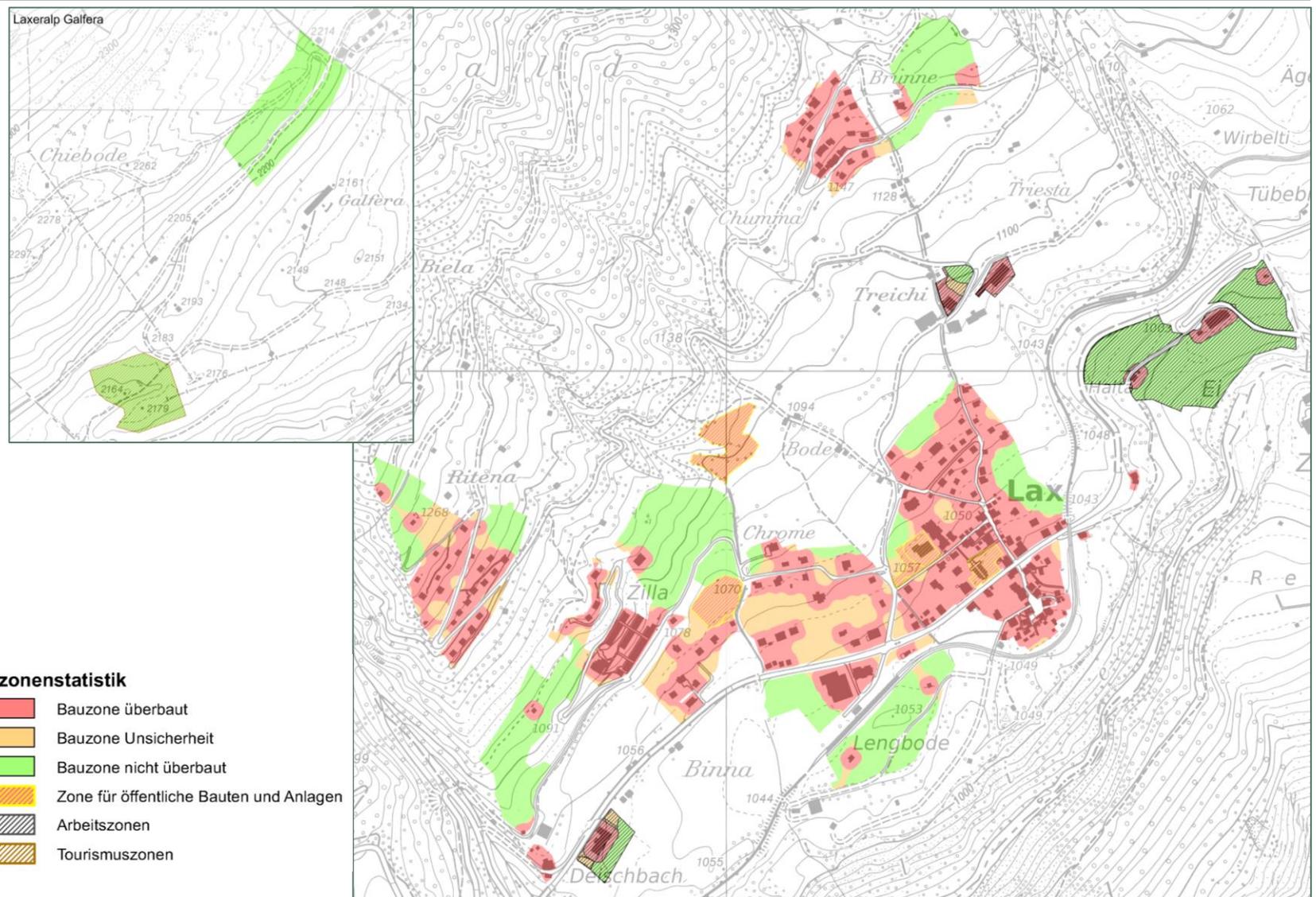
B. Kultur- und Naturlandschaft erhalten

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

C. Gemeinde- und touristische Infrastruktur optimieren

- Infrastruktur der öffentlichen Bauten und Anlagen unterhalten und auf den regionalen Bedarf anpassen.
- Unterhalt und wo nötig Ausbau der bestehenden Verkehrswege.
- Schaffung eines touristischen Entwicklungsschwerpunkts auf der Laxeralp innerhalb der Destination Aletsch

3. Bauzonendimensionierung (bestehende Bauzone)



3. Bauzonendimensionierung (Berechnung)



Ausgangsdaten

Einwohner + Arbeitsplätze (EA)	2014:	338 EA	
	2030:	338 EA	(100 %)
Bauzone Wohnnutzung	überbaute Fläche	14.9 ha	(rot, orange)
	nicht überbaute Fläche	10.2 ha	(grün)
	Total	25.1 ha	

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Einwohner / Arbeitsplätze}}$	=	$\frac{14.9 \text{ ha}}{338 \text{ EA}}$	=	441 m ² / EA
Mediandichte	Talflanken / Seitentäler	441	m ² / EA	relevant	441 m²/EA

Kapazität

<i>EA aktuell</i>	+	<i>zusätzliche EA durch Verdichtung (orange)</i>	+	<i>zusätzliche EA in nicht überbauten Bauzone (grün)</i>	=	
338 EA		0 EA		231 EA		569 EA

Theoretischer Überschuss

EA Kapazität	569 EA		
EA 2030	338 EA		
Überschuss	231 EA	x	441 m ² /EA = 10.2 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:

- **Bauzone der 2. Erschliessungsetappe (2. ET):**
nicht erschlossen, als Bauland geeignet, Randlage, mit Ortsbild verträglich, Nachfrage mittelfristig vorhanden
⇒ *als Reserve geeignet*

- **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*

4. Analyse der Bauzone (Reserveflächen)

Kriterien für die Zuweisung der Flächen:

- **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*

- **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:

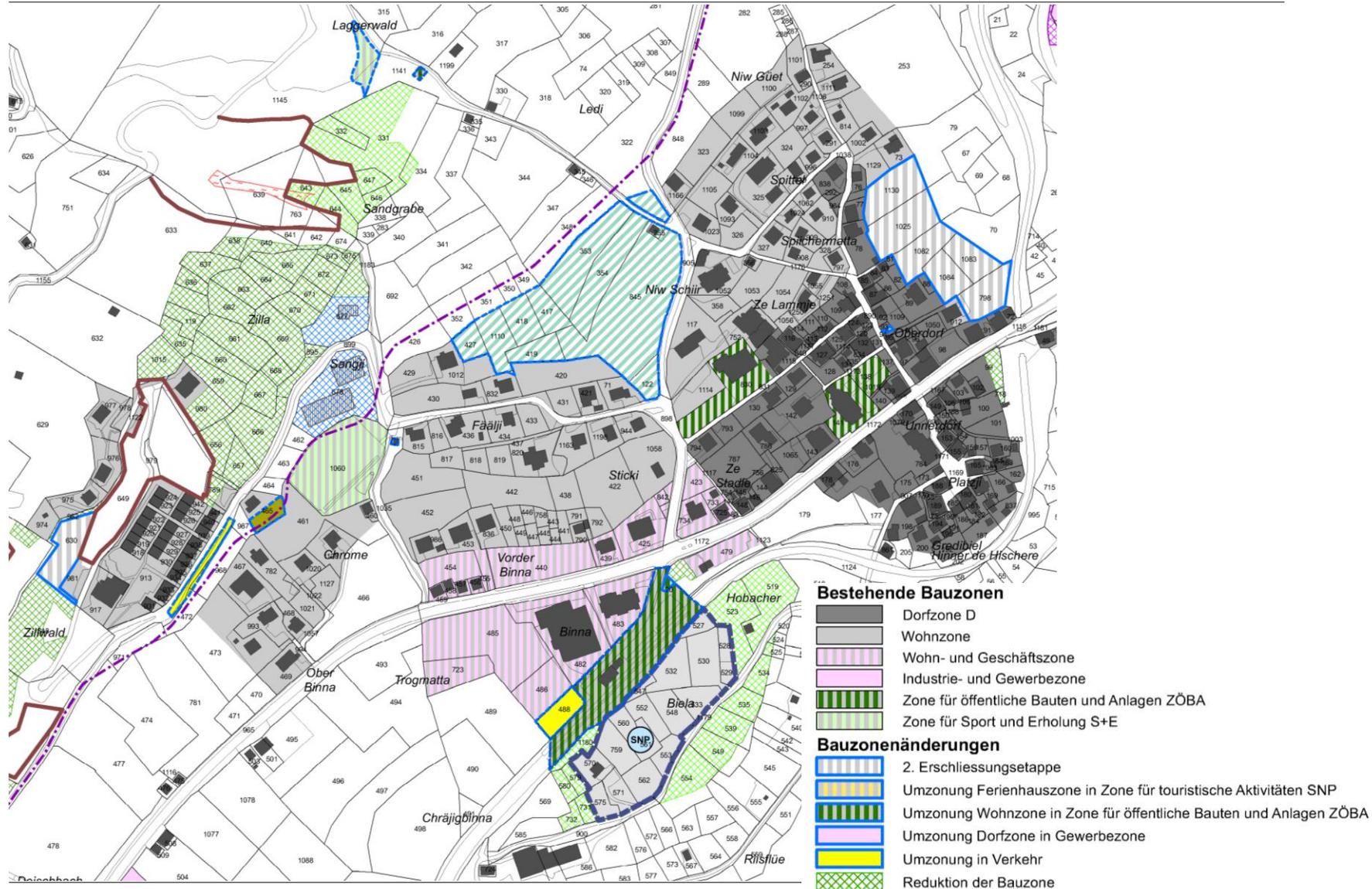
Siedlungsgebiet

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

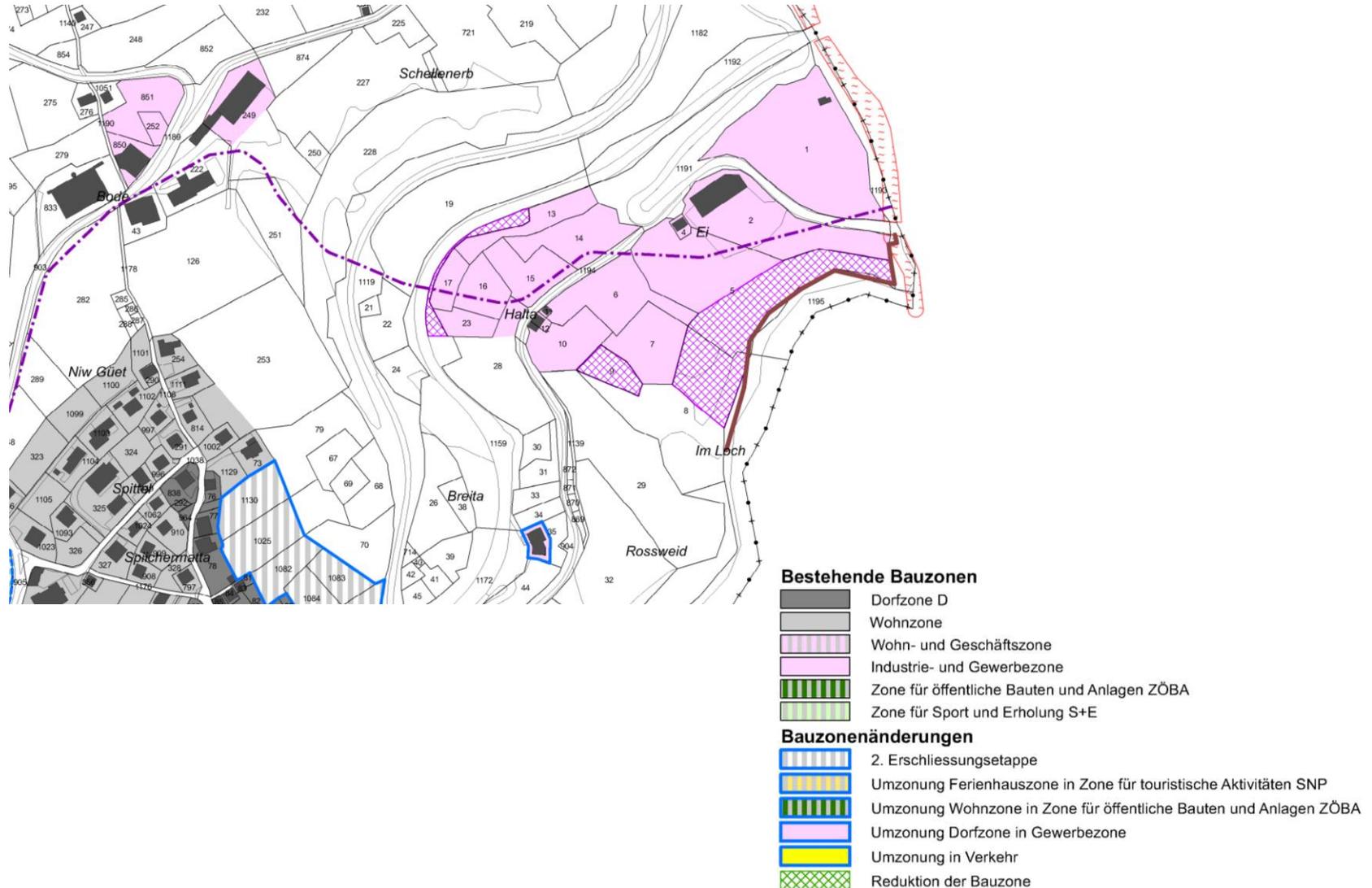
Ausserhalb Siedlungsgebiet

- Rückzonung in Landwirtschaftszone

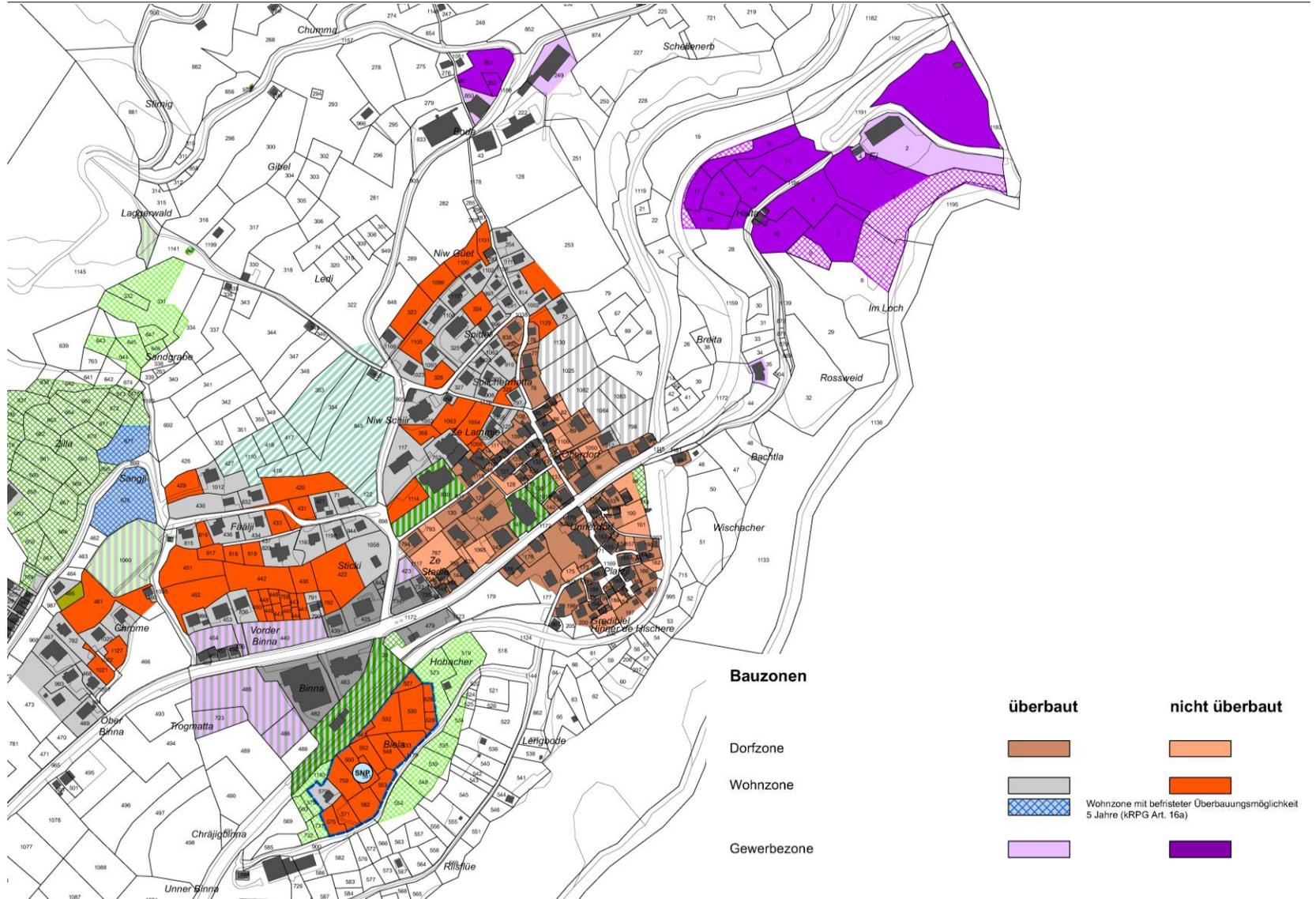
5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



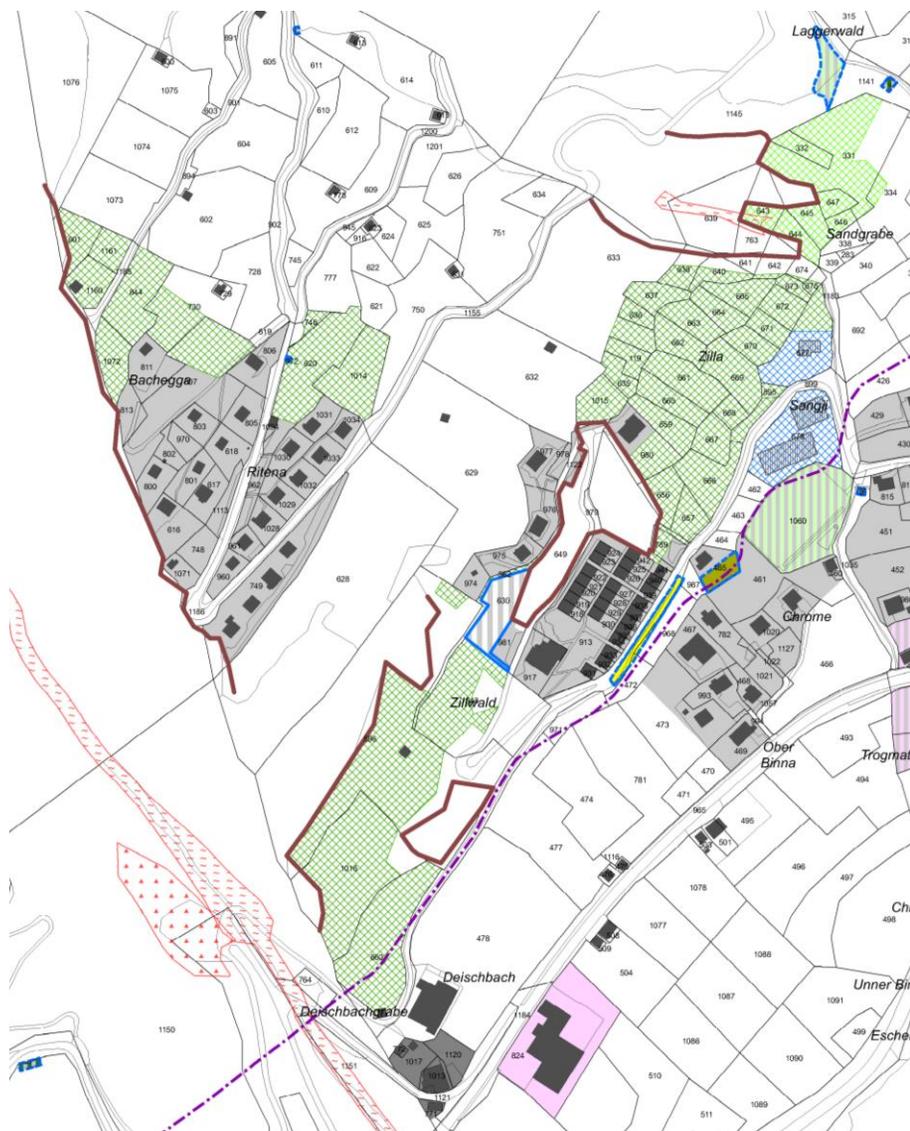
5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



Bestehende Bauzonen

-  Dorfzone D
-  Wohnzone
-  Wohn- und Geschäftszone
-  Industrie- und Gewerbezone
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA
-  Zone für Sport und Erholung S+E

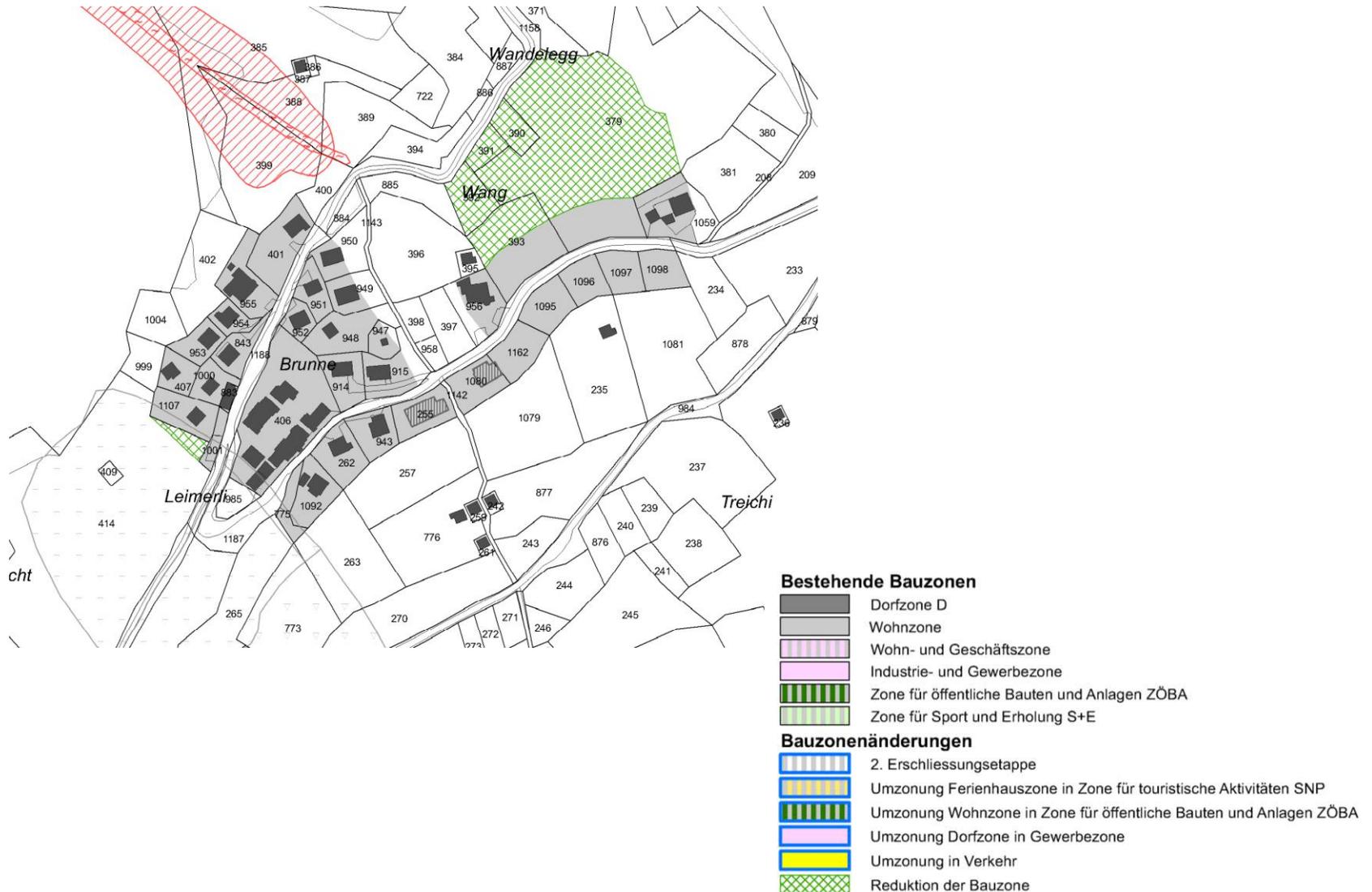
Bauzonenänderungen

-  2. Erschliessungsetappe
-  Umzoning Ferienhauszone in Zone für touristische Aktivitäten SNP
-  Umzoning Wohnzone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA
-  Umzoning Dorfzone in Gewerbezone
-  Umzoning in Verkehr
-  Reduktion der Bauzone

5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



Bauzonen

Dorfzone

Wohnzone

Gewerbezone

überbaut

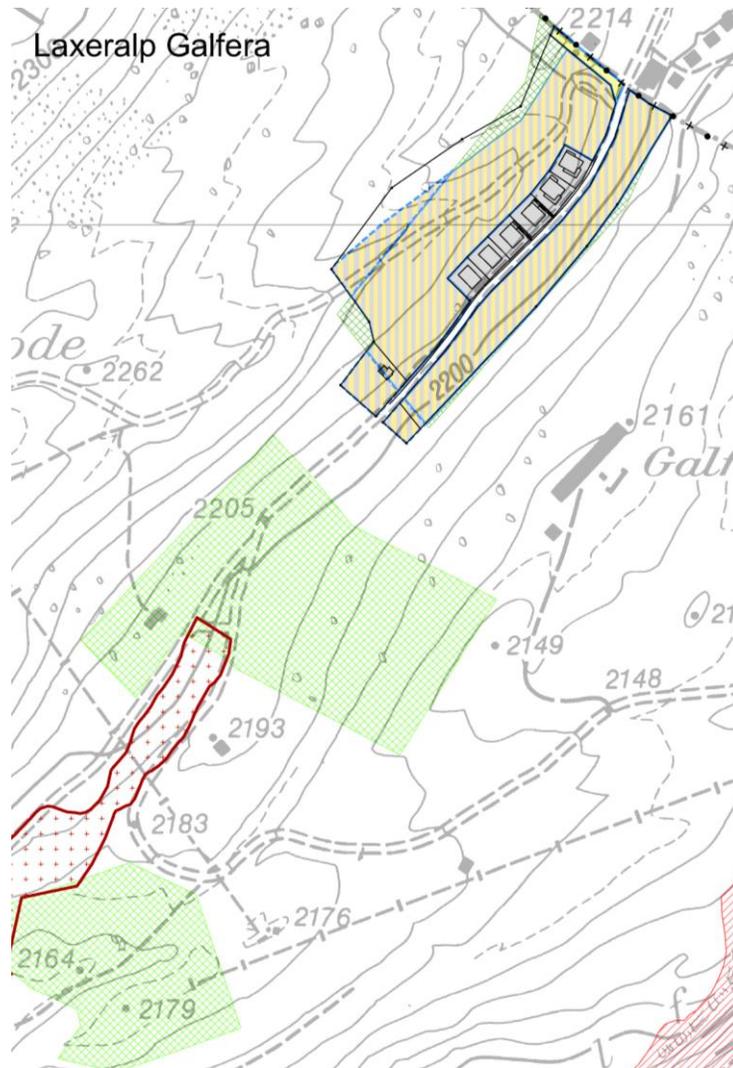


nicht überbaut



Wohnzone mit befristeter Überbaumöglichkeit
5 Jahre (KRPG Art. 16a)

5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



Bestehende Bauzonen

-  Dorfzone D
-  Wohnzone
-  Wohn- und Geschäftszone
-  Industrie- und Gewerbezone
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA
-  Zone für Sport und Erholung S+E

Bauzonenänderungen

-  2. Erschliessungsetappe
-  Umzonung Ferienhauszone in Zone für touristische Aktivitäten SNP
-  Umzonung Wohnzone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA
-  Umzonung Dorfzone in Gewerbezone
-  Umzonung in Verkehr
-  Reduktion der Bauzone

5. Massnahmenvorschläge

Änderungen der Bauzone		
Umzonung in	2. Erschliessungsetappe	- 0.73 ha
	Zone für touristische Aktivitäten TA	- 1.80 ha
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	- 0.01 ha
	Gewerbe	- 0.03 ha
	Verkehrszone	- 0.04 ha
Reduktion	der Wohnzone	- 5.23 ha
Umzonung von	TB in Wohnzone SNP Art.34 kRPG	(0.82) ha
	VZ in ZÖBA	(0.45) ha
	LZ in Zone für touristische Aktivitäten (SNP)	(0.24) ha
	LZ in Zone für Sport und Erholung	(0.05) ha
	LZ in Freihaltezone	(0.03) ha
	LZ in Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	(1.28) ha
	LZ in Verkehrszone	(0.11) ha
	TB+A / S+E / Bauentwicklungszone in LZ	(5.34) ha
Umzonung in	Wohnzone mit befr. Überbaumöglichkeit	(0.37) ha
Reduktion	der Gewerbezone in LZ	(0.61) ha
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung		7.84 ha

Zusammenfassung der Änderungen		
	Total Bauzone für Wohnnutzung	16.00 ha 67 %
	Reduktion bzw. Blockierung der Wohnzone	7.84 ha 33 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung		23.84 ha 100 %
	Bauzone ohne Wohnnutzung	6.62 ha
Total ursprüngliche Bauzone		30.46 ha

Zusammenfassung

Lösung wird angestrebt, die

- ausgewogen ist, Kompromiss mit 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
 - 2. Erschliessungsetappe (2.ET)
 - Rückzonungsgebieten

=> Festlegung von Planungszonen durch den Gemeinderat

- b) Revision der Nutzungsplanung
 - Nutzungspläne
 - Bau- und Zonenreglement

7. Vorsorgliche Massnahmen - Planungszonen

Zweck der Planungszonen

- In diesen Gebieten darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung beeinträchtigen könnte

Perimeter der Planungszonen

- Umfasst die vorgesehenen Bauzonenänderungen gemäss Raumkonzept

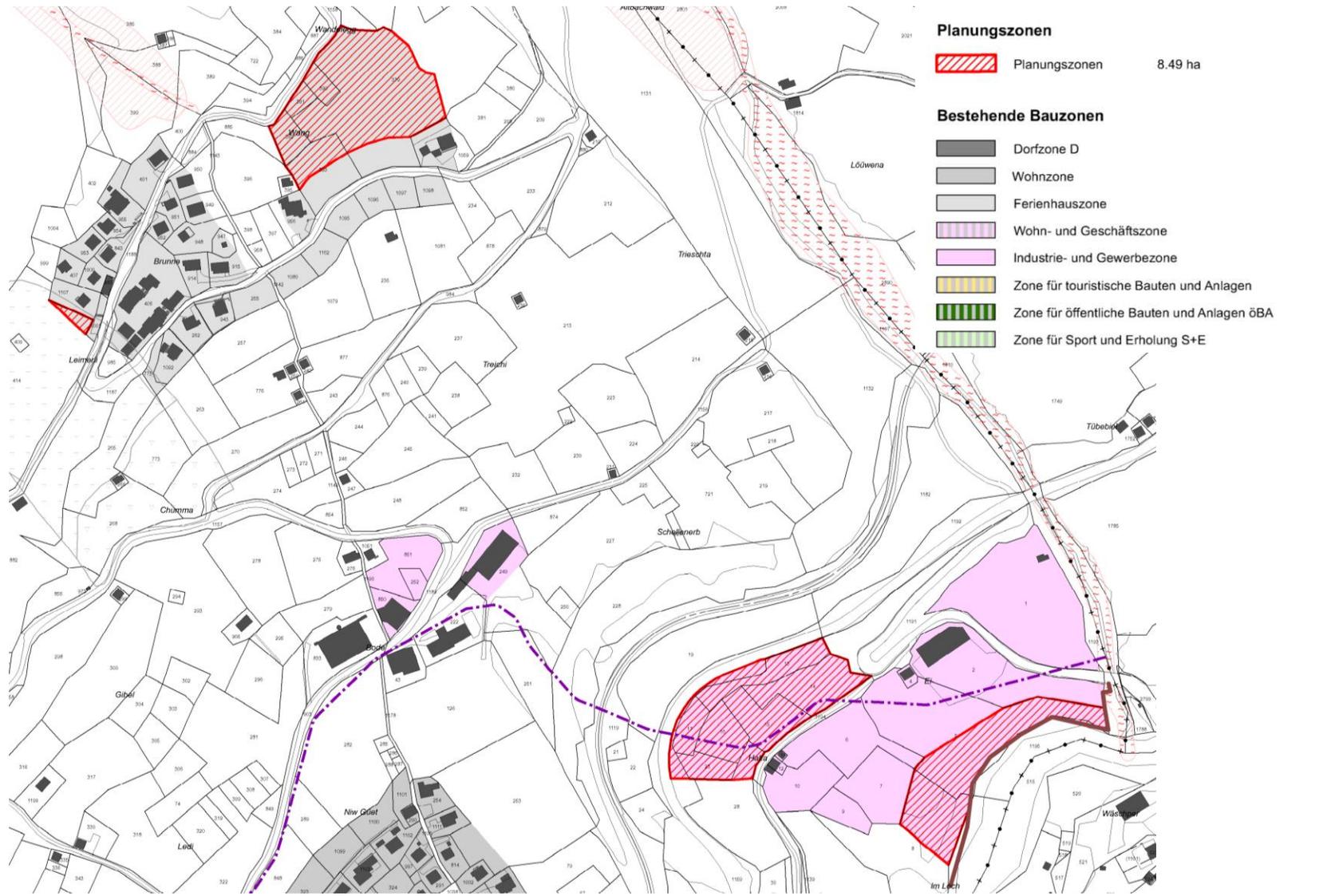
Öffentliche Auflage

- ab Freitag, 1. April 2022
- Einsprachemöglichkeit während 30 Tagen

7. Vorsorgliche Massnahmen - Planungszonen



7. Vorsorgliche Massnahmen - Planungszonen



8. Revision der Nutzungsplanung

A. Nutzungsplan

- Anpassungen Zonennutzungspläne

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

Phase 1a: Mitwirkungsverfahren

- öffentliche Ankündigung im kant. Amtsblatt vom 18. März 2022 erfolgt
- ab dem 1. April 2022 und während 30 Tagen können **Vorschläge** eingereicht werden
- das Dossier kann zu den üblichen Öffnungszeiten auf der Gemeinde und auf der Gemeindehomepage eingesehen werden
- **Sprechstunden** auf Voranmeldung (jeweils 15-18 Uhr):
 - Mittwoch, 13. April 2022
 - Dienstag, 26. April 2022
- allfällige Anpassung des Raumkonzeptes

Phase 1b: Festlegung Planungszonen

- Vorsorgliche Massnahmen: Nutzungsplanung darf nicht beeinträchtigt werden (Bauverbot)
- öffentliche Auflage von Planungszonen ab 1. April 2022
- Einsprachemöglichkeit während 30 Tagen

Phase 2: Revision Zonennutzungsplan und Baureglement

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

10. Schlussbemerkungen



Schlussbemerkungen