

GEMEINDE OBERGOMS

Revision der Nutzungsplanung

Entwurf Raumkonzept

Erläuternder Bericht (Art. 47 RPV)

Auflageexemplar Mitwirkungsverfahren

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Patric Zimmermann

Daniel Biderbost

Obergesteln / Visp, 6. 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	Ulrichen.....	15
6.3	Obergesteln	16
6.4	Oberwald.....	17
6.5	Erläuterungen zu den vorgesehenen Bauzonenänderungen	18
7	VERBLEIBENDE INNEN- UND AUSSENRAUMRESERVEN.....	19
7.1	Allgemeines	19
7.2	Ulrichen.....	19
7.3	Obergesteln	20
7.4	Oberwald.....	21
8	DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE	22
8.1	Allgemeines	22
8.2	Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze	22
8.3	Überbauungsdichte.....	22
8.4	Kapazität der Bauzone.....	23
8.5	Gesamtbeurteilung der Dimensionierung der Bauzone.....	24
9	ERSCHLIESSUNGSPLANUNG	24
10	MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG	25
10.1	Allgemeines	25
10.2	Mitwirkung der Bevölkerung	25
10.3	Interessenabwägung.....	25

11 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN26

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

PLÄNE

- | | | |
|-------------|---|---------|
| - Plan 4.1: | Raumkonzept Obergesteln | 1:2'000 |
| - Plan 4.2: | Raumkonzept Ulrichen | 1:2'000 |
| - Plan 4.3: | Raumkonzept Oberwald | 1:2'000 |
| - Plan 5.1: | Überbauungsstand Obergoms | 1:5'000 |
| - Plan 6.1: | Bauzonenstatistik Obergoms gemäss Raumkonzept | 1:5'000 |

1 EINLEITUNG

Die Gemeinden Oberwald, Obergesteln und Ulrichen haben auf den 1. Januar 2009 fusioniert. Die ehemaligen Gemeinden waren im Besitz einer homologierten Nutzungsplanung: Oberwald homologiert am 3. Januar 2010, Obergesteln am 6. Dezember 2006 und Ulrichen am 11. Oktober 2006.

Die Gemeinde Obergoms harmonisierte in der Folge die Zonennutzungspläne und die Bau- und Zonenreglemente der ehemaligen Gemeinden. Die Urversammlung vom 26. Juni 2012 stimmte der harmonisierten Nutzungsplanung zu.

Aus verschiedenen Gründen konnte das Homologationsverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden. In der Zwischenzeit ergaben sich aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes und des neuen Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) neue Rahmenbedingungen, die eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung erforderten.

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 Obergoms 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 7. Juli 2021 hat der Gemeinderat das vorliegende Raumkonzept genehmigt.

Das vorliegende Dossier wird nun der Bevölkerung von Obergoms 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 Obergoms 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 ehemals eigenständigen Gemeinden Ulrichen, Obergesteln und Oberwald weist in einer Langzeitbetrachtung (1850 – 2019, vgl. Abb. 1) eine leicht negative Tendenz auf, wobei zwischen den Gemeinden nur geringe Abweichungen von dieser allgemeinen Entwicklung festzustellen sind. Dieser Trend setzt sich auch nach der Fusion dieser Gemeinden im Jahre 2009 zur Gemeinde Obergoms (roter Punkt) fort, wobei in den letzten Jahren eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl verzeichnet werden konnte.

Die Hauptgründe für die Tendenz der Abnahme der Bevölkerung sind vor allem in den attraktiven Stellenangeboten und Lebensbedingungen in den Regionszentren zu sehen, wobei auch der Mangel an verfügbaren Miet- und Eigentumswohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen entsprechen, eine Rolle spielt.

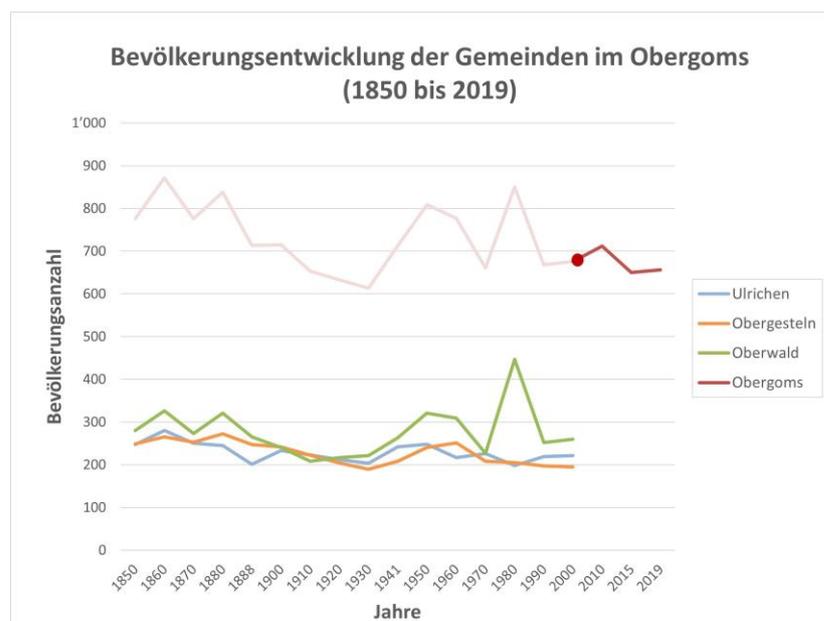


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung von 1850 bis 2019 (Quelle: kantonales Amt für Statistik, VS).

3.2 Siedlungsstruktur

Die heutige Gemeinde Obergoms setzt sich aus den Einzelgemeinden Ulrichen, Obergesteln und Oberwald zusammen, welche sich im Jahre 2009 durch eine Fusion zusammenschlossen.

Die drei ehemaligen Gemeinden weisen eine sehr ähnliche Siedlungsstruktur auf, die jeweils durch einen kompakten Ortskern mit einem baukulturell bedeutenden Baubestand bestimmt wird. Dementsprechend sind die drei historischen Zentren als Ortsbilder von nationaler bzw. regionaler Bedeutung eingestuft. Weiteres gemeinsames Merkmal sind die Ortserweiterungen durch Neubaugebiete (Zweitwohnungen), die sich ausserhalb dieser Ortskerne seit den 1970er

Jahren entwickelt haben. Der Zweitwohnungsanteil (77%) bzw. die Anzahl der Fremdbetten ist denn auch ziemlich gleichmässig auf die drei Dorfteile verteilt. Alle drei Dörfer verfügen noch über die wichtigsten Einrichtungen der Grundversorgung (z.B. Dorfläden, Anlagen für Sport, Erholung und Freizeit). Die Gemeindeverwaltung wurde nach der Fusion in Obergesteln konzentriert und die schulische Ausbildung wird durch die Tagesschule Münster gewährleistet.

3.3 Natur- und Kulturlandschaft

Das Territorium der Gemeinde Obergoms 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 ist eine beeindruckende Naturlandschaft ohne technische Erschliessung intakt erhalten geblieben.

Ebenso charakteristisch für das Obergoms ist seine alpine Kulturlandschaft mit ihrer ausgeprägten Strukturvielfalt, die sich durch die traditionelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung herausgebildet hat. Mit der Mechanisierung und Intensivierung der Landwirtschaft hat sich die Bewirtschaftung mehr und mehr auf die gut geeigneten und ertragreicheren Flächen in der Talebene konzentriert; ehemalige Ackerflächen in den Hanglagen wurden in der Folge mehr und mehr aufgegeben und sind von Verbuschung und Verwaldung bedroht.

3.4 Mobilität

Die Siedlungsgebiete von der Gemeinde Obergoms sind durch die Kantonsstrasse sowohl für dem motorisierten öffentlichen Verkehr als auch den Individualverkehr erschlossen. Die einzelnen Dörfer verfügen über je einen Bahnhof der Matterhorn-Gotthard-Bahn. Erwähnenswert sind zudem die Alpenpässe Furka, Grimsel und Nufenen, die teils von touristischen Buslinien saisonal bedient werden. In Oberwald befindet sich der Autoverlad Furka, der eine ganzjährige Anbindung der Region an das nationale Verkehrsnetz gewährleistet.

4 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN

4.1 Zielsetzung

Gemäss der Statistik der permanenten Wohnbevölkerung (STATPOP) wies die Bevölkerung der Gemeinde Obergoms im Jahre 1991 eine Einwohnergrösse von 711 auf, die bis ins Jahr 2010 konstant blieb. Nach einem leichten Rückgang bis ins 2015 stagniert die permanente Wohnbevölkerung nun bei etwa 660 EinwohnerInnen. Aufgrund des grösseren und zeitgemässen Wohnraumbedarfs pro Person konnte jedoch Obergoms eine gewisse jährliche Bautätigkeit für Neubauten und Gebäudesanierungen verzeichnen.

Die Hauptzielsetzung besteht darin, die Bevölkerungszahl vor allem durch den Verbleib der Jugend im Dorf und auch Zuzüger zu halten, um auch in Zukunft über eine intakte und gut funktionierende Dorfgemeinschaft zu verfügen.

Die grosse Herausforderung für die Gemeinde Obergoms besteht darin, die Bauzone gemäss den kantonalen Vorgaben anzupassen unter Wahrung des baulichen Erbes und gleichwohl die baulichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde zu erhalten.

4.2 Strategien

Für die Entwicklung der Gemeinde Obergoms im Bereich der Raumplanung werden folgende drei übergeordnete Strategien festgelegt:

- A: Siedlungsentwicklung gestalten
- B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten
- C: Verkehrs- und touristische Infrastruktur optimieren

Zu jeder übergeordneten Strategie sind Ziele festgehalten, welche mit den formulierten Teilstrategien erreicht werden sollen.

Strategie A: Siedlungsentwicklung gestalten

Ziele

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

Die einzelnen Dörfer im Obergoms verfügen über ein intaktes Ortsbild und bewahren das schützenswerte bauliche Erbe.

Obergoms plant ihre Entwicklungspotentiale aktiv und in Kooperation mit den Grundeigentümern und der Öffentlichkeit.

Teilstrategien

- Das Siedlungsgebiet so abgrenzen, dass keine Zersiedelung entsteht und die erwünschte Bauentwicklung mit Schwerpunkt in Dorfnähe umgesetzt und dem Ortsbild Sorge getragen werden kann.

- In allen Dorfteilen raumplanerische die Voraussetzungen schaffen, dass Eigenheime und Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüche entsprechen, realisiert werden können
- Das wertvolle Ortsbild (ISOS von nationaler Bedeutung) 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

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

Das Obergoms bewahrt die schützenswerten Natur- und Kulturelemente und die eindruckliche Naturlandschaft.

Teilstrategien

- Die landwirtschaftlichen Vorrang-Flächen aufgrund ihrer Eignung erhalten, um so die Grundlage für eine umfassende Landschaftspflege zu gewährleisten
- 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 nationaler Bedeutung (Hoch- und Übergangsmoore, Trockenwiesen und –weiden (TWW) und historische Verkehrswege (IVS)) durch eine angepasste Bewirtschaftung bzw. Unterhalt erhalten

Strategie C: Verkehrs- und touristische Infrastruktur optimieren

Ziele

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

In Obergoms sind die Dörfer ganzjährig durch eine wintersichere Strasse gut erschlossen.

Obergoms verfügt über eine attraktive touristische Infrastruktur für einen diversifizierten Ganzjahrestourismus.

Teilstrategien

- Die bereits heute gut ausgebaute Infrastruktur der öffentlichen Bauten und Anlagen unterhalten und bei Bedarf anpassen
- Die Infrastrukturanlagen im Bereich der Versorgung (Wasser, Abwasser, Energie, etc.) unterhalten und erneuern und das bestehenden Strassennetz gut unterhalten und erneuern
- 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 Obergoms der Kategorie D zugeordnet.

Gemeinden der Kategorie D 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
Erschliessungstand	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
<p>a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ET)</p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - nicht bzw. teilweise erschlossen sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind, - mittelfristig nachgefragt werden. <p>=> <i>als Reserve geeignet</i></p>
<p>b) Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)</p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Regel nicht erschlossen sind, - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen. <p>=> <i>Reservegebiete für die weitere Zukunft bzw. deren künftige Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird</i></p>
<p>a) Zone, deren Nutzung erst später zugelassen wird (ZSN)</p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - bereits überbaut bzw. für die Überbauung grundsätzlich geeignet sind und sich in der roten Gefahrenzone befinden. <p>=> <i>Neubeurteilung bei einer Änderung der Gefahrensituation aufgrund von durchgeführten Massnahmen</i></p>

Zone	Kriterien
b) Zone für touristische Aktivitäten	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - 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 Beherbergung reserviert werden</i>
d) Rückzonung in die Landwirtschaftszone	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - nicht erschlossen sind, - aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind, - praktisch keine Nachfrage haben. => <i>eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet</i>

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 Ulrichen

Charakterisierung der Bauzone:

- Ulrichen verfügt über ein wertvolles Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Bauzone ist im Osten, Süden und Westen des alten Dorfkernes ausgeschieden.
- Die Bauentwicklung erfolgte insbesondere südlich und östlich vom alten Dorfkern. Es bestehen jedoch noch grössere Aussenraumreserven.
- Im Gebiet „Niwland“ ist seit den 90er ein Neubauquartier entstanden, dominiert von Ferienhäusern. Die Bauzone entlang der Aegina ist durch Hochwasser betroffen.
- Einer Zone für Gewerbe- und Dienstleistungen ist das Gebiet entlang der Bahnlinie und der Rollpiste, in dem sich die ehemaligen Hangars befinden, zugewiesen.

Beurteilung:

- Die Bauzone um den alten Dorfkern nimmt ungenügend Rücksicht auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die bauliche Entwicklung sollte insbesondere auf die ISOS Umgebungszonen IV und V im Osten und Westen gelenkt werden.
- Im Gebiet „Niwland“ kommt die Bauzone entlang der Aegina in Konflikt mit dem Hochwasserschutz. Sie ist zum Teil nur bedingt für die Überbauung geeignet.

Lösungsvorschlag:

- Zum Schutz des Dorfbildes werden im ISOS Gebiet U-Zo-III (Erhaltungsziel a), nord-östlich vom Dorfkern, folgende Anpassungen vorgeschlagen:
 - Rückzonung der nicht erschlossenen und kleinparzellierten Bauzone im Gebiet „Luss“ und der Bauzone in der Gefahrenzone „Milimatte“
 - Zuweisung der Randparzellen im Osten der bestehenden Bauten neueren Datums in eine Bauzone der 2. Erschliessungsetappe
- Im ISOS Perimeter U-Zo-I (Erhaltungsziel a), südlich vom alten Dorfkern,
 - Rückzonung der Randparzelle im westlichen Dorfeingang
 - Zuweisung der Gartenparzellen in eine Freihaltezone
 - Zuweisung der zweiten Bautiefe vom Dorfkern in eine Bauzone der 2. Erschliessungsetappe
 - Zuweisung der verbleibenden Bauzone in eine Zone mit unbestimmter Nutzung bzw. Zone mit späterer Nutzungszulassung

- Im Gebiet „Niwland“ bzw. „Wichel“ wird die Bauzone zwischen Kantonsstrasse und Aegina im östlichen Rand zurückgezont bzw. einer 2. Erschliessungsetappe und im Bereich des rechtskräftigen Gewässerfreiraumes einer Freifläche zugeführt

6.3 Obergesteln

Charakterisierung der Bauzone:

- Obergesteln verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Wohnzonen sind im Süden und Westen des alten Dorfkernes sowie in den zwei vom Dorfkern losgelösten Gebieten „Löbärg/Legene“ und «Schlüsselacher» angeordnet.
- Im Westen des Dorfes wurde für das geplante Tourismusprojekt „Goms Village“ eine Tourismuszone mit Sondernutzungsplan ausgeschieden.
- Die Bauentwicklung erfolgt insbesondere im Westen des alten Dorfkernes und in den Neubauquartieren „Löbärg/Legene“ und „Schlüsselchen“.
- Im Osten des Dorfkernes befinden sich zwei Mischzonen, eine entlang der Kantonsstrasse und eine entlang des MGB-Bahntrasses.

Beurteilung:

- Obergesteln verfügt über ein weitgehend intaktes Ortsbild. Die bestehende Bauzone berücksichtigt diese Ausgangslage nur zum Teil. Der alte Dorfteil sollte erhalten werden. Ein spezielles Augenmerk ist dabei auf eine angepasste Umnutzung zu Wohnzwecken der siedlungsprägenden Ökonomiegebäude zu lenken.
- Eine weitere Bauentwicklung sollte insbesondere in den vom alten Dorfkern losgelösten Gebieten „Löbärg/Legene“ und Schlüsselacher erfolgen.

Lösungsvorschlag:

- Rückzonung der Randparzellen entlang des alten Dorfkerns im Osten im ISOS Gebiet U-Ri I (Erhaltungsziel a) zum Erhalt der Siedlungsansicht auf den alten Dorfkern.
- Reduktion der Mischzonen entlang der Kantonsstrasse und der Bahngleise und Zuweisung in eine Gewerbezone.
- Rückzonung der Randparzellen im Gebiet „Schlüsselacher“ und Zuweisung der Parzellen im Hochspannungskorridor in eine Freihaltezone.
- Umzonung der Wohn- und Geschäftszone im SNP Perimeter (Goms Village) in eine Zone für touristische Aktivitäten. Eine andere Überbauungsnutzung (Wohn- und Geschäftsbauten) ist nicht mehr zugelassen.
- Umzonung des Areals des Hotels Hubertus in eine Zone für touristische Aktivitäten.

6.4 Oberwald

Charakterisierung der Bauzone:

- Die Bauzone ist im Osten und Süden der zwei alten Dorfkerne „Oberwald“ und „Unterwasser“ ausgeschieden. Die Ortsbilder sind von lokaler Bedeutung (ISOS).
- Die Siedlung ist charakterisiert durch die strassenorientierte Bauweise der beiden ursprünglichen Siedlungen Oberwald und Unterwasser
- Eine Ferienhaussiedlung mit Chaletbauten befindet sich im Gebiet „Schrote“.
- Zwischen dem MGB-Bahntrasse und der Rhone ist eine grössere Gewerbezone ausgeschieden.

Beurteilung:

- Es bestehen grosse nicht überbaute Gebiete östlich von Unterwasser (Ahorni) und die Ferienhauszone nord-westlich von Oberwald. Diese Gebiete sind aus der Sicht des Ortsbildschutzes sensibel.
- Die Bauentwicklung erfolgte insbesondere südlich der Dorfstrasse durch grössere, kompakte Ferienhausbauten mit gleicher Orientierung. Die weitere Bauentwicklung sollte durch eine Verdichtung der bestehenden Bauten in diesen Gebieten erfolgen.
- Der Bedarf für eine Gewerbezone in der bestehenden Grösse ist zurzeit nicht gegeben.

Lösungsvorschlag:

- Rückzonung der Ferienhauszonen und der Wohnzone westlich des alten Dorfkerns in Oberwald im ISOS Perimeter U-Ri I. Das Gebiet ist aufgrund der Gefahrenzonen, der fehlenden Erschliessung und aus Sicht des Ortsbildschutzes zur Überbauung nicht geeignet.
- Rückzonung der Hanglagen und Randparzellen bei der Ferienhaussiedlung im Gebiet „Schrota“.
- Umzonung der Wohnzone im „Ahorni“ in eine Zone für touristische Aktivitäten. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, erwünschte und angepasste touristische Beherbergungsbetriebe realisieren zu können.
- Zuweisung des südlichen Teils der Gewerbezone in eine Gewerbezone der 2. Erschliessungsetappe.

6.5 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 drei 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).
- In Obergesteln und Oberwald wurde Flächen der Bauzone einer Zone für touristische Aktivitäten zugewiesen. Es sind Standorte, die sich für die touristische Beherbergung eignen und in denen zum Teil konkrete Projektvorhaben bestehen.
- Aufgrund dieser Anpassungen werden die Bauzonen in den drei Dörfern auf ein Mass reduziert, das einerseits noch angepasste Bauentwicklungsmöglichkeiten ermöglichen und andererseits auf den Charakter der ursprünglichen Siedlungen und das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorgeschlagenen Änderungen, welche aus den Dossierplänen 4.1 – 4.3 ersichtlich sind (Detail s. Anhang 1).

Änderungen der Bauzone		
Einzonung in	Wohnzone von öB+A	+ 0.25 ha
Umzonung in	Bauzone 2. Erschliessungsetappe	- 1.44 ha
	Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	- 1.30 ha
	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	- 0.15 ha
	Zone für touristische Aktivitäten	- 4.90 ha
	Gewerbezone	- 0.66 ha
	Freihaltezone	- 1.60 ha
	Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe	(1.55) ha
	Landwirtschaftszone von Gewerbezone	(0.10) ha
Rückzonung in	Landwirtschaftszone	- 9.08 ha
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung		18.88 ha

Durch die vorgeschlagenen Anpassungen werden 18.88 ha bzw. 37 % der Bauzone für die Wohnnutzung vorläufig blockiert bzw. definitiv zurückgezont.

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 Bauzonenkapazität. 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
1'052 EA	857 EA

Bemerkungen:

- Gemäss den Daten des statistischen Amtes des Kantons Wallis verfügt die Gemeinde Obergoms im Jahre 2018 über 1'052 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 857 EA.
- Gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung wird für die Gemeinde Obergoms mit einer Bevölkerungsentwicklung von 100 % in den nächsten 15 Jahren gerechnet. Dies entspricht einer Stagnation der Bevölkerungszahlen.

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	418 m ² /EA
Median	441 m ² /EA

Bemerkungen:

- Die Gemeinde Obergoms weist heute auf der überbauten Fläche einen Dichtewert von 418 m²/EA auf. Die Mediandichte für vergleichbare Gemeinden beträgt 441 m²/EA, d.h. die Bodenbeanspruchung pro Einwohner und Arbeitsplatz ist in der gleichen Grössenordnung wie in vergleichbaren Gemeinden. Die Gemeinde Obergoms verfügt damit im bereits überbauten Gebiet über kein theoretisches Innenverdichtungspotential.

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:

Bauzone für Wohnnutzung - Fläche	
- aktuell	51.0 ha
- neu	32.1 ha
- Rückzonung & Blockierung	18.9 ha

Bauzone für die Wohnnutzung - Auslastung	
- überbaut	29.4 ha
- nicht überbaut	2.7 ha
- Bedarf 15 Jahre	0.0 ha
- Überschuss 2030	2.7 ha

Bemerkungen:

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 51.0 ha wird um 18.9 ha auf 32.1 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 37%.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 29.4 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche beträgt 2.7 ha.
- Gemäss dem Berechnungsmodell beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 0 ha. Der theoretische Überschuss im Jahre 2030 beläuft sich somit auf 2.7 ha.

Der theoretische Überschuss lässt sich wie folgt begründen:

- Die Bauzone der Gemeinde Obergoms erstreckt sich über die ehemaligen Dörfer und Ortsteile, in denen bescheidene, aber für die Gemeindeentwicklung wichtige Bauzonenreserven belassen werden müssen.
- Aufgrund der Annahme einer Bevölkerungsstagnation weist das Modell keinen zukünftigen Baulandbedarf aus. Dies entspricht nicht der Realität. Aufgrund des Bedürfnisses für Wohnungen gemäss den heutigen Komfortansprüchen besteht nach wie vor eine gewisse Nachfrage nach Neubauten, wie die Erfahrung der letzten Jahre zeigte.

- Der verbleibende theoretische Überschuss von 2.7 ha ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zur gesamten Rück- und Blockierungsfläche der bestehenden Bauzone von rund 37% 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 Dorfschaften und 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 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. 12) 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 für die Bauzone notwendig.

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 Raum- und Erschliessungskonzeptes 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 Jugend und Zuzüger die Möglichkeit haben, Eigenheime zu realisieren und im Dorf zu bleiben.

11 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Überprüfung der Bauzonenreserven erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens und einer sorgfältigen Interessenabwägung, die in allen Dorfschaften und 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), 18.9 ha bzw. 37 % 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 der Gemeinde Obergoms nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.

Obergesteln / Visp, 22. Juni 2021

Bauzonendimensionierung **Anhang 1**

Obergoms

Struktur der angepassten Bauzone			
Zentrumszonen	Dorfzone D	8.07 ha	
Wohnzonen	Dorferweiterungszonen / Wohnzonen	24.05 ha	
Mischzonen			
Bauzonen für Wohnnutzung			32.12 ha
Zone öB+A	Öffentliche Bauten und Anlagen öB+A	2.69 ha	
Arbeitszonen	Gewerbe G und Dienstleistungen	8.72 ha	
	Zone für landwirtschaftliche Bauten LWB	1.86 ha	
Tourismuszonen	Zone für touristische Aktivitäten	12.16 ha	
	Campingzone	0.88 ha	
Zone S+E	Sport und Erholung S+E	27.43 ha	
	Zone für Golf	21.02 ha	74.76 ha
Total Bauzonen			106.88 ha
Änderungen der Bauzone			
Einzonung in	Wohnzone von öB+A	+ 0.25 ha	
Umzonung in	Bauzone 2. Erschliessungsetappe	- 1.44 ha	
	Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	- 1.30 ha	
	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	- 0.15 ha	
	Zone für touristische Aktivitäten	- 4.90 ha	
	Gewerbezone	- 0.66 ha	
	Freihaltezone	- 1.60 ha	
	Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe	(1.55) ha	
	Landwirtschaftszone von Gewerbezone	(0.10) ha	
Rückzonung in	Landwirtschaftszone	- 9.08 ha	
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung			18.88 ha
Zusammenfassung der Änderungen			
Total Bauzone für Wohnnutzung		32.12 ha	63 %
Reduktion bzw. Blockierung der Wohnzone		18.88 ha	37 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung			51.00 ha 100 %
Bauzone ohne Wohnnutzung		74.76 ha	
Total ursprüngliche Bauzone			125.76 ha

Bauzonendimensionierung **Anhang 2.1**

Obergoms

Unterregion MS2: **Fiesch - Obergoms**

Bestehende Bauzone

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	56.8 ha	35.8 ha	ha	21.0 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	857 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	100 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	857 (EA)			

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{35.8 \text{ ha}}{857 \text{ EA}}$	=	418 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA		relevant		418 m ² / EA

Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{35.8 \text{ ha}}{418 \text{ EA}}$	$\frac{21.0 \text{ ha}}{418 \text{ EA}}$		
	857 - 857 = 0			
	1/3			
857	+	+	503	= 1'360 EA

Theoretischer Überschuss

1'360 (EA Kapazität)	-	857 (EA 2030)	=	503 (EA Überschuss)
503 (EA Überschuss)	x	418 m ² / EA	=	21.0 ha

Bedarf für 15 Jahren

857 (EA 2030)	-	857 (EA 2012)	=	- (EA Zunahme)
- (EA Zunahme)	x	418 m ² / EA	=	- ha

Auslastung

1'360 (EA Kapazität)	=	100 %	
857 (EA 2030)	=		63.0 %

Bauzonendimensionierung **Anhang 2.2**

Obergoms

Raumkonzept 22.06.2021

Unterregion MS2: **Fiesch - Obergoms**

Typologie :

Raum der Talflanken und Seitentäler

Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	8.1 ha	8.0 ha	0.2 ha	0.1 ha
Wohnzonen	24.0 ha	21.4 ha	3.5 ha	2.6 ha
Mischzonen	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	32.1 ha	29.4 ha	3.7 ha	2.7 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	857 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	100 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	857 (EA)			

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{29.4 \text{ ha}}{857 \text{ EA}}$	=	343 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA			relevant	343 m ² / EA

Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{29.4 \text{ ha}}{343 \text{ EA}} - 857$	$\frac{2.7 \text{ ha}}{343 \text{ EA}}$		
	857 - 857 = 0			
	1/3			
857	+	+	79	= 936 EA

Theoretischer Überschuss

936 (EA Kapazität)	-	857 (EA 2030)	=	79 (EA Überschuss)
79 (EA Überschuss)	x	343 m ² / EA	=	2.7 ha

Bedarf für 15 Jahren

857 (EA 2030)	-	857 (EA 2012)	=	- (EA Zunahme)
- (EA Zunahme)	x	343 m ² / EA	=	- ha

Auslastung 2030

936 (EA Kapazität)	=	100 %	
857 (EA 2030)	=		91.6 %