

Revision Nutzungsplanung der Gemeinde Obergoms

Entwurf Raumkonzept



Informationsveranstaltung vom 22. Oktober 2021

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

1. Allgemeines



Ausgangslage

- **Stand Nutzungsplanung**
 - Homologierte Zonennutzungspläne Oberwald (2010), Obergesteln (2006), Ulrichen (2006)
 - Harmonisierter Zonennutzungsplan, Urversammlung 2012, nicht homologiert

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

1. Allgemeines



Aktueller Stand

- Entwurf Raumkonzept
 - mit vorgesehenen Bauzonenänderungen
- Besprechungen mit der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung

2. Entwicklungsstrategien



Strategien

A. Siedlungsentwicklung gestalten

- keine Zersiedelung – kompakte Dörfer
- Erhaltung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung (ISOS) und des schützenswerten baulichen Erbes

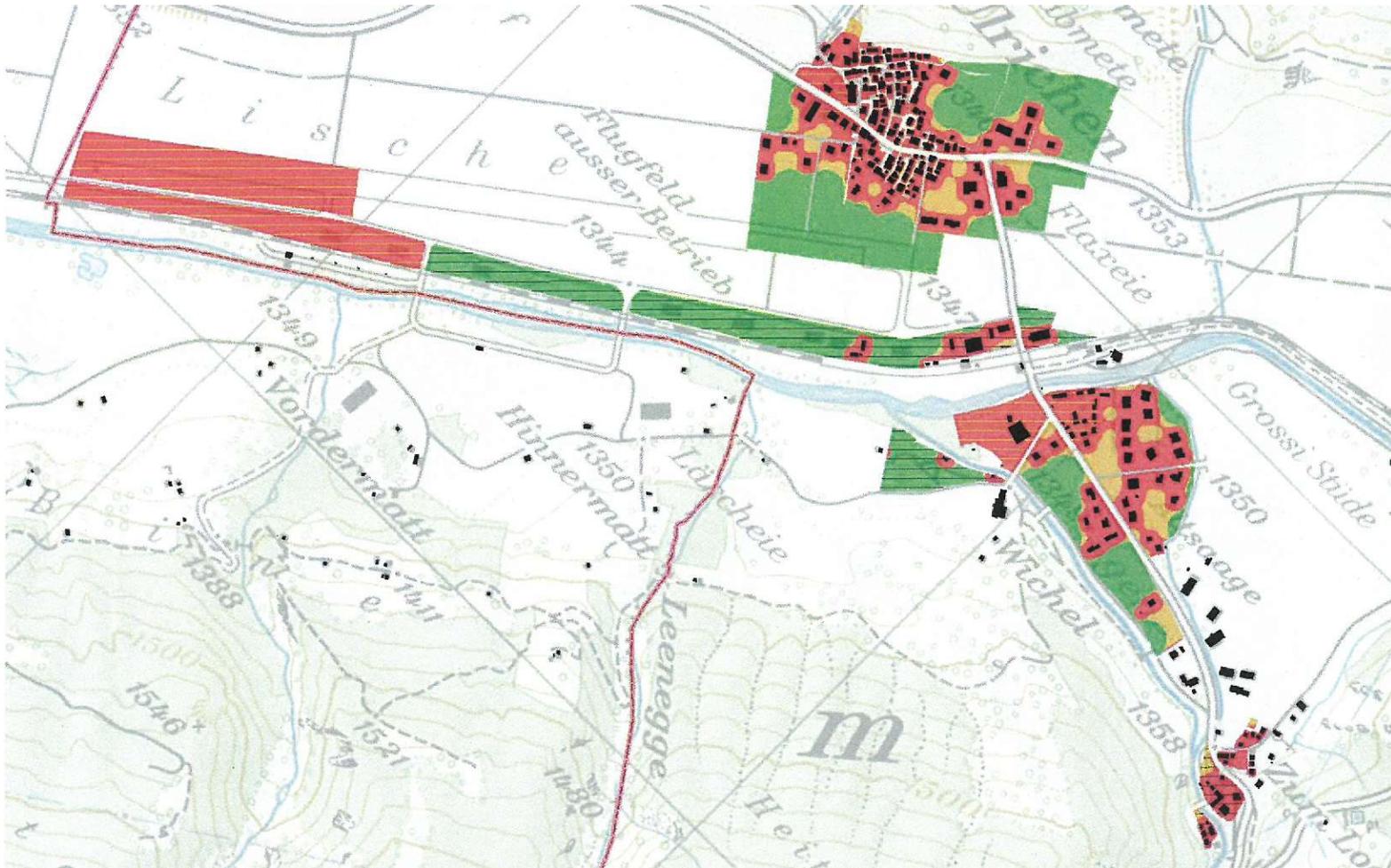
B. Kultur- und Naturlandschaft erhalten

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

C. Verkehrs- und touristischen Infrastrukturanlagen optimieren

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

3. Bauzonendimensionierung (bestehende Bauzone)



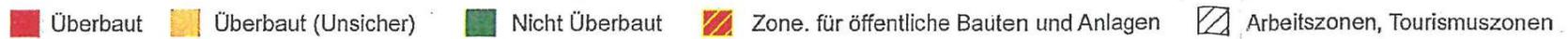
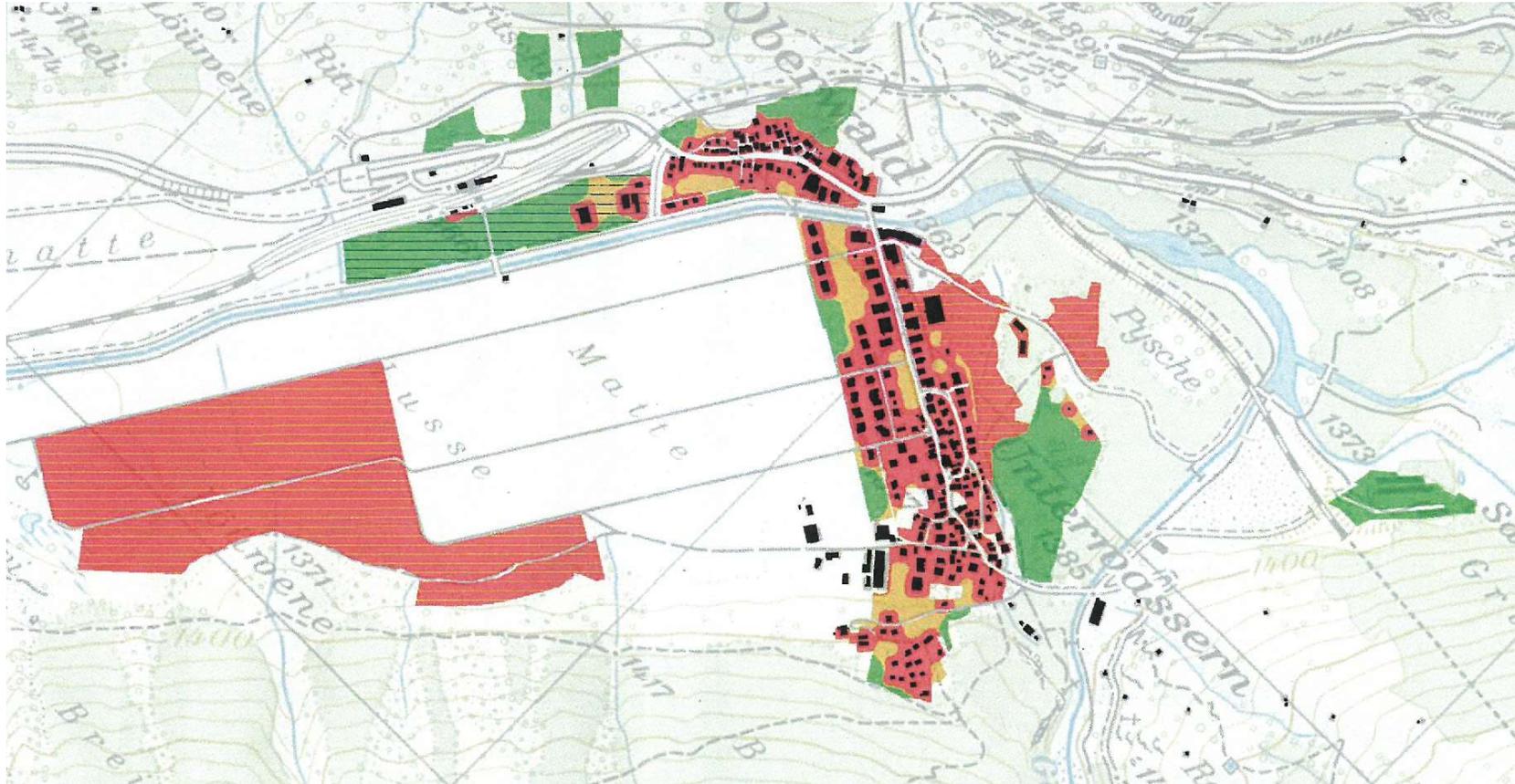
- Überbaut
- Überbaut (Unsicher)
- Nicht Überbaut
- Zone. für öffentliche Bauten und Anlagen
- Arbeitszonen, Tourismuszonen

3. Bauzonendimensionierung (bestehende Bauzone)



- Überbaut
- Überbaut (Unsicher)
- Nicht Überbaut
- Zone. für öffentliche Bauten und Anlagen
- Arbeitszonen, Tourismuszonen

3. Bauzonendimensionierung (bestehende Bauzone)



3. Bauzonendimensionierung (Berechnung)



Ausgangsdaten

Einwohner + Arbeitsplätze (EA)	2014:	857 EA	
	2030:	857 EA	(100 %)
Bauzone Wohnnutzung	überbaute Fläche	35.8 ha	(rot, orange)
	nicht überbaute Fläche	21.0 ha	(grün)
	Total	<u>56.8 ha</u>	

Dichte

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

Kapazität

<i>EA aktuell</i>	+	<i>zusätzliche EA durch Verdichtung (orange)</i>	+	<i>zusätzliche EA in nicht überbauten Bauzone (grün)</i>	=	
857 EA		0 EA		502 EA	=	1'359 EA

Theoretischer Überschuss

EA Kapazität	1'359 EA		
EA 2030	<u>857 EA</u>		
Überschuss	502 EA	x	418 m ² /EA = 21.0 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
Erschliessungstand	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 mit späterer Nutzungszulassung (ZSN):**
befinden sich in der roten Gefahrenzone, bereits überbaut bzw. für Überbauung grundsätzlich geeignet
⇒ *Neubeurteilung bei einer Änderung der Gefahrensituation nach der Realisierung von Massnahmen*
- **Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN):**
nicht oder nur teilweise erschlossen, als Bauland geeignet, hohe Sensibilität gegenüber Ortsbild und Landschaft
⇒ *Reservegebiete, deren Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird*

4. Analyse der Bauzone (Reserveflächen)

Kriterien für die Zuweisung der Flächen:

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

4. Analyse der Bauzone (Reserveflächen)

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

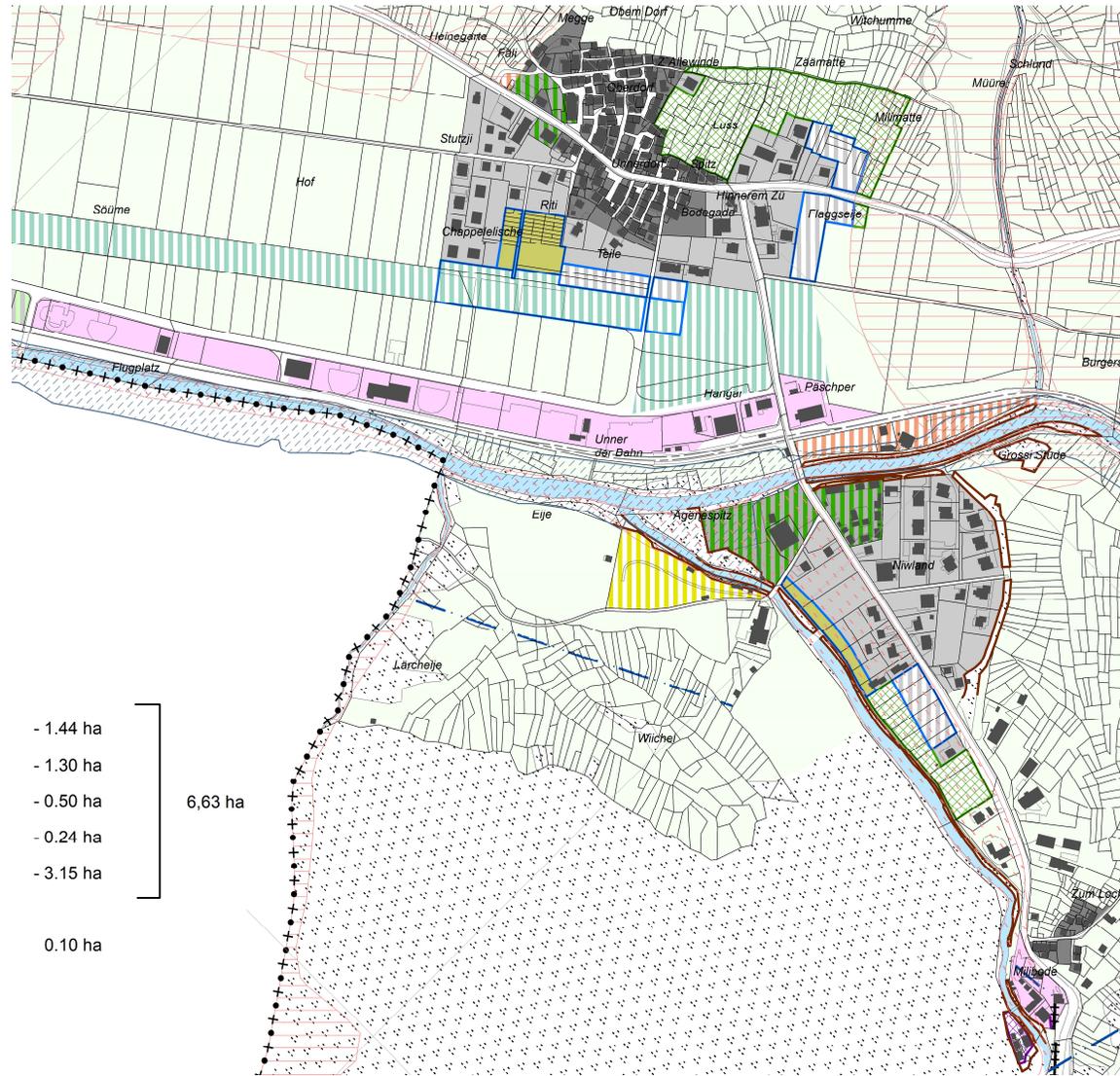
Siedlungsgebiet

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

Ausserhalb Siedlungsgebiet

- Rückzonung in Landwirtschaftszone

5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



Änderungen der Bauzonen

	2. Erschliessungsetappe	- 1.44 ha	} 6,63 ha
	Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	- 1.30 ha	
	Freihaltezone	- 0.50 ha	
	Freihaltezone Gewässerfreiraum	- 0.24 ha	
	Reduktion der Bauzone	- 3.15 ha	
	Reduktion der Gewerbezone	0.10 ha	

5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



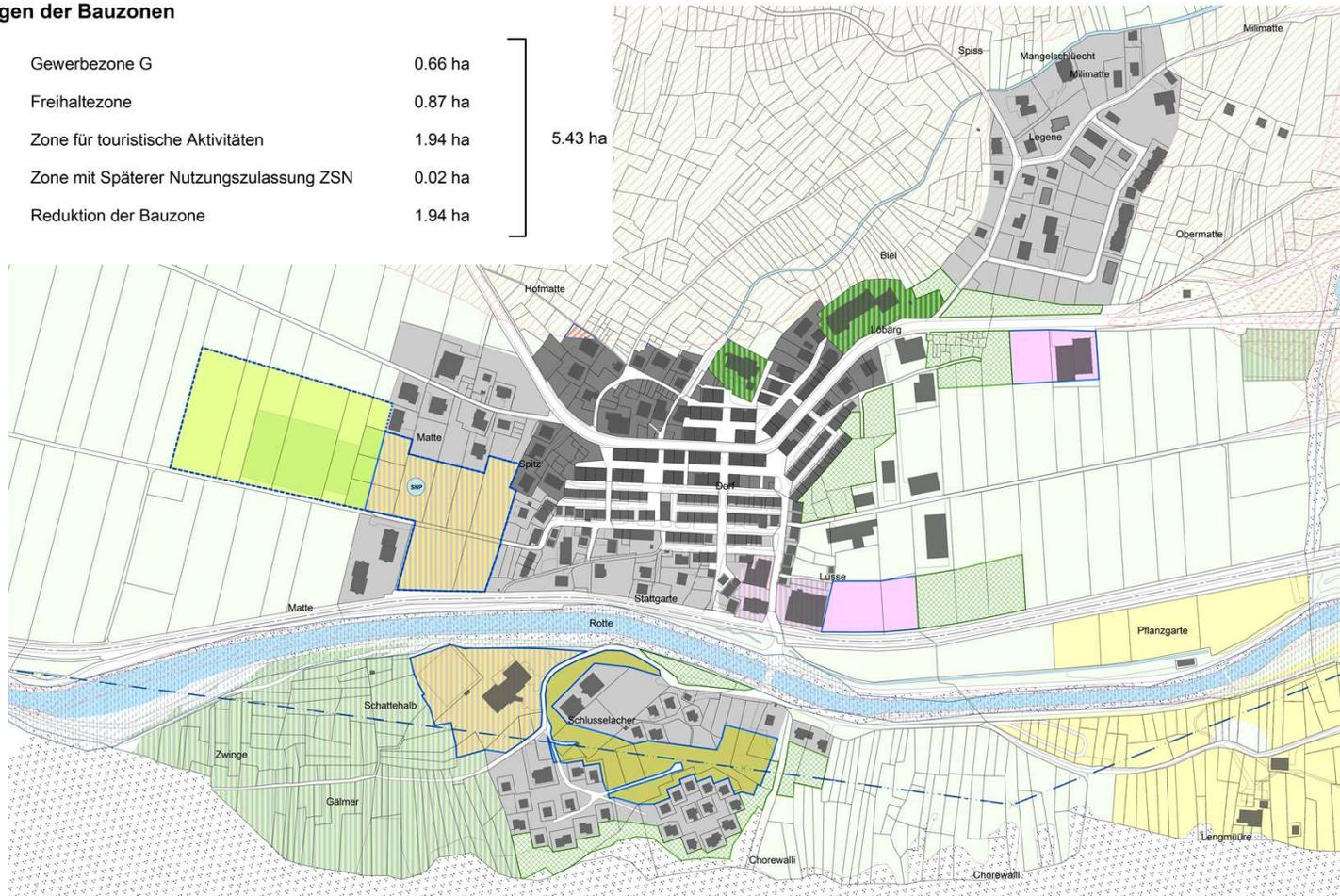
Bauzonen

	überbaut	nicht überbaut
Dorfzone		
Wohnzone		
Mischzone		
Gewerbezone		

5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept

Änderungen der Bauzonen

	Gewerbezone G	0.66 ha
	Freihaltezone	0.87 ha
	Zone für touristische Aktivitäten	1.94 ha
	Zone mit Späterer Nutzungszulassung ZSN	0.02 ha
	Reduktion der Bauzone	1.94 ha
		5.43 ha



5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept

Bauzonen

	überbaut	nicht überbaut
Dorfzone		
Wohnzone		
Mischzone		
Gewerbezone		



5. Massnahmenvorschläge - Raumkonzept



5. Massnahmenvorschläge

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

5. Massnahmenvorschläge

Übersicht Bauzonenänderung und Bauzonenkapazität

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

5. Massnahmenvorschläge



Zusammenfassung

Lösung wird angestrebt, die

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

6. Zweck des Raumkonzeptes

Grundlage für

a) vorsorgliche Massnahmen: keine Baubewilligungen in

- 2. Erschliessungsetappe (2.ET)
- Zonen mit späterer Nutzung (ZSN)
- Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN)
- Zonen für touristische Aktivitäten
- Rückzonungsgebieten

=> Festlegung von **Planungszonen** bleiben vorbehalten

b) Revision der Nutzungsplanung

- Nutzungspläne
- Bau- und Zonenreglement

7. Revision der Nutzungsplanung



A. Nutzungsplan

- Anpassungen Zonennutzungspläne auf der Basis des definitiven Raumkonzeptes

B. Bau- und Zonenreglement

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

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



Phase 1: Mitwirkungsverfahren

- öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs Raumkonzept (inkl. Bauzonenänderungen)
- Ab 29. Oktober 2021 bis 10. Januar 2022 können **Vorschläge** eingereicht werden
- **Sprechstunden** auf Voranmeldung:
 - Donnerstag, 11. November 2021, Nachmittag
 - Freitag, 03. Dezember 2021, Nachmittag
- allfällige Anpassung des Raumkonzeptes

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



Phase 2: Revision Zonennutzungsplan und Baureglement

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

9. Schlussbemerkungen



Schlussbemerkungen