

191 - QP

QUARTIERPLANUNG "PANORAMA"
BRATSCH - ENGERSCH

Ortsplanerischer Bericht

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom *1. Oktober 2008*

Siegelgebühr: Fr. *150.-*

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



Visp, im Februar 1979, ergänzt im Mai 1980

angepasst an die Zonennutzungsplanung von Bratsch
im Oktober 1995 und Juni 2003

Juni 2003

ABW Architektur + Raumplanung AG
Bloetzer Werner, dipl. Arch., Raumplaner NDS-ETH
Rathausstrasse 5, 3930 Visp

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Auftrag	1
2.	Regionale Voraussetzungen	1
3.	Raumplanerische Gegebenheiten	1
3.1	Bisherige Ortsplanungsarbeiten (Homologation 1981)	1
3.2	Revision Nutzungsplanung	2
3.21	Vorprüfungsverfahren (1991)	2
3.22	Auflage- und Abstimmungsverfahren (1995)	2
3.3	Revision Quartierplan "Panorama"	2
3.31	Erste Revision Quartierplan "Panorama" (1995)	3
3.32	Zweite Revision Quartierplan "Panorama" (1999/2000)	3
4.	Zum Inhalt der revidierten Quartierplanung "Panorama"	3
4.1	Der Übersichtsplan	3
4.2	Der Nutzungsplan	3
4.3	Der Zonennutzungsplan	4
4.4	Der Bebauungsplan	4
4.41	zur Landschaft	4
4.42	zur Siedlung	4
4.43	zum Raumprogramm	4
4.5	Ausnutzung und Eigentumsverhältnisse	5
4.6	Infrastruktur	5
4.61	Verkehrsrichtplan	5
4.62	Versorgungsrichtplan	6
4.7	Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung	7
5.	Schlussbemerkungen	9

ANHANG

- Plan ① Übersicht 1:25'000
- Plan ② Nutzungsplan 1:10'000
- Plan ③ Zonennutzungsplan 1:2'000
- Plan ④ Bebauungsplan (Revision 1999/2000) 1:2'000
- Plan ⑤ Versorgung (Revision 1999/2000) 1:2'000
- Plan ⑥ Eigentum 1:2'000

191-QP QUARTIERPLANUNG "PANORAMA" ENGERSCH

ORTSPLANERISCHER BERICHT

1. Auftrag

Der Auftrag zur Durchführung der Quartierplanung Engersch wurde vom Konsortium "Panorama" an die ABW Architektur- und Raumplanung Bloetzer Werner AG in Visp erteilt. Die Gemeinde Bratsch, auf deren Territorium Engersch liegt, unterstützt die Quartierplanung "Panorama" und begrüsst eine touristische Entwicklung in diesem Raum.

Die Kosten der Quartierplanung sind laut vertraglichen Abmachungen mit der Gemeinde vom Konsortium zutragen.

2. Regionale Voraussetzungen

Die Region Engersch - Brentschen - Nivenalp - Fesalp in den Leukerbergen erbringt die notwendigen Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung. Der Tourismus bildet für diese Region praktisch die einzige Entwicklungsmöglichkeit. Im Rahmen der Ortsplanung der einzelnen Regionsgemeinden wurden in den Richt- und Zonenplänen die notwendigen raumplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Tourismus geschaffen. Auch in die regionalen Entwicklungskonzepte der Region Leuk ist das Projekt der Quartierplanung "Panorama" in Bratsch bereits seit 1975 aufgenommen worden. Insbesondere wegen der Probleme der Lawinenzonen hat eine definitive Homologation nach neuem Raumplanungsgesetz bisher noch nicht stattfinden können.

Die Region Leuk setzt bei ihren Entwicklungszielen auch auf den Tourismus. Es sollen vor allem bestehende Tourismusgebiete gefördert, qualitativ verbessert und zusammengeschlossen werden. Neben den vielseitigen natürlichen Angeboten der Landschaft sollen dabei gezielt neue und attraktive Angebote geschaffen werden. Zu erwähnen sind etwa die in der Nähe von Leuk (15 km von Engersch entfernt) gelegenen Naturschutzgebiete von nationaler Bedeutung "Pfyn" und "Leukerfeld" oder der Golfplatz (18-Loch-Anlage) im Leukerfeld.

3. Raumplanerische Gegebenheiten

3.1 Bisherige Ortsplanungsarbeiten (Homologation 1981)

Im Rahmen der Ortsplanung Bratsch wurde bereits in den 70er Jahren auf dem Territorium des Konsortiums "Panorama" oberhalb des Weilers Engersch eine Zone für touristische Bauten und Anlagen (tB+A) und die Ferienhauszonen (F1) ausgeschieden. In diesen Zonen darf erst gebaut werden, wenn die vertraglichen Bedingungen der Erschliessung und des Gewässerschutzes erfüllt sind. Von den Grundeigentümern oder Bauinteressenten wird eine Quartierplanung verlangt. Die Infrastrukturkosten sind im Wesentlichen vom Konsortium zu tragen.

Vor der Homologation der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bratsch (22. Februar 1978) wurde die Ferienhauszone im Orte Kuhweiden, die sich gemäss Rapport des Forstinspektorrates teilweise in der roten Lawinenzone befindet, in ihrer Begrenzung neu festgelegt. Ebenfalls wurden die einschlägigen Artikel des Bau- und Zonenreglementes modifiziert. Am 1. Juli 1981 genehmigte der Staatsrat den Quartierplan "Panorama" in Engersch.

3.2 Revision Nutzungsplanung

3.21 Vorprüfungsverfahren (1991)

1987 nahm das Walliser Stimmvolk das kantonale Raumplanungsgesetz (kRPG) an. Im Hinblick auf die Inkraftsetzung des kRPG am 1. Januar 1989 musste die Gemeinde Bratsch einen neuen Vorentwurf zur Revision der Nutzungsplanung erarbeiten und diesen gemäss Art. 33 KRPG während 60 Tagen (vom 11. November 1988 bis 11. Januar 1989) öffentlich auflegen.

Die Gemeinde hat im Anschluss an dieses Auflageverfahren die eingegangenen Anträge geprüft, die Unterlagen bereinigt und den neuen Entwurf anfangs März 1989 dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet.

Während der Zeit von Ende März 1989 bis Ende Januar 1991 hat die Dienststelle für Raumplanung die interne Vernehmlassung bei den durch die Nutzungsplanung betroffenen Dienststellen und Ämtern durchgeführt. Diese eher lange Vorprüfungszeit ist darauf zurückzuführen, dass zur Beurteilung der Nutzungsplanung, insbesondere für das Gebiet Engersch, eine erste Anpassung der Lawinengefahrenkarte und eine erste Überarbeitung der Dossiers notwendig war.

Im Mai 1991 hat der Kanton der Gemeinde den sogenannten "Synthesebericht" vorgelegt. In diesem Bericht (1. Vorprüfungsbericht) sind die verschiedenen Stellungnahmen der kontaktierten Dienststellen und Ämter zusammengefasst.

3.22 Auflage- und Abstimmungsverfahren (1995)

Nach Gesprächen mit den wichtigsten Dienststellen und nach verschiedenen Anpassungen der Dokumente am 17. Juli 1995 beschloss der Gemeinderat von Bratsch, das Verfahren gemäss Art. 33ff des kant. Raumplanungsgesetzes durchzuführen. Es wurde ab dem 18. September 1995 die 30-tägige öffentliche Auflage durchgeführt. Nach der Behandlung der Einsprachen wurde die Nutzungsplanung am 19. Dezember 1995 von der Urversammlung angenommen. Am 22. Dezember 1995 erfolgte die Publikation der Beschwerdeauflage im Amtsblatt und im Anschlagkasten der Gemeinde.

3.3 Revision Quartierplan "Panorama"

In bezug auf den Quartierplan "Panorama" in Engersch war insbesondere folgende Stellungnahme der Sektion "Naturgefahren" von Bedeutung:

"Die Sektion hält fest, dass sich aufgrund der Lawinengefahrenkarte (Grobkataster des Kantons) der grösste Teil des Quartierplanes "Engersch" im Gefahrengebiet befindet, und dass auch die mögliche Zufahrt von Westen her im blauen Lawinengefahrenbereich liegt".

Am 13. Juni 1991 gab die Gemeinde zum Synthesebericht ihre Stellungnahme ab. Sie erwähnt zur Sektion Naturgefahren: "Der Quartierplan "Panorama" wird zusammen mit den Eigentümern einer eingehenden Überprüfung unterzogen, unter gebührender Berücksichtigung der Gefahrensituation".

Am 21. August 1991 genehmigte der Staatsrat die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Bratsch im Vorprüfungsverfahren. Im Entscheid ist der bereits seit 1981 homologierte QP "Panorama" vorläufig zurückgestellt worden mit folgender Begründung:

"Für den Quartierplan "Panorama" hat sich die Situation seit der Homologation wesentlich verändert. Insbesondere ergab ein Lawinengutachten, dass verschiedene Teil des Quartierplanes gefährdet sind. Aufgrund dieser Tatsache muss der Quartierplan "Panorama" vollständig überarbeitet werden."

3.31 Erste Revision Quartierplan "Panorama" (1995)

Diese Auflage bedingte eine Neukonzipierung der Zahl, der Art, der Lage, der Standorte der Gebäude und auch der gesamten Infrastruktur. Diese vollständige Überarbeitung (2. Überarbeitung) konnte aber nicht kurzfristig bewerkstelligt werden. Die Gemeindeverwaltung war bestrebt, zusammen mit den Eigentümern eine neue Lösung zu suchen. Dazu sind neue Studien und Pläne erstellt worden und es haben verschiedene Gespräche und Begehungen stattgefunden. Die Ergebnisse der Revision von 1995 wurden dem Kanton am 30. Juli 1996 eingereicht. Der Bericht zur zweiten kantonalen Stellungnahme erhielt die Gemeinde im Mai 1998.

3.32 Zweite Revision Quartierplan "Panorama" (1999/2000)

Im Jahre 1999 mussten auf Grund neuer Lawinenereignisse und auf Weisung der kantonalen Forstinstanzen die Gefahrenzonen erneut überprüft und gemäss den Gefahrenkarten vom Februar 1999 der Ingenieurbüros BFU Marc Wyer Turtmann und A. Burkard Brig erneut auf die Nutzungspläne übertragen werden. Auch der Quartierplan "Panorama" musste aufgrund dieser neuen Gefahrenkarten ein weiteres Mal überarbeitet werden (3. Überarbeitung).

Die Arbeiten wurden vor allem mit dem zuständigen Kreisforstamt koordiniert, welches für die Gefahrenbeurteilung zuständig ist. Diese dritte Gefahrenkarte vom Februar 1999 zeigt nun auf, dass eine Lawinengefährdung (Lawinenzone rot) neben den Randgebieten auch im mittleren Graben zu erwarten ist. Grössere Flächen sind jedoch nicht betroffen und sind gefahrenfrei. Auf dieser Grundlage entstand in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Eigentümern ein überarbeiteter Quartierplan unter Berücksichtigung dieser Gefahrenkarte und unter Festlegung eines neuen Erschliessungskonzeptes und neuer Versorgungsanlagen. Innerhalb des Perimeters mussten einige Standorte der Ferienhäuser und der touristischen Anlagen neu angeordnet und verkleinert werden.

Ein Teil der Bauten befindet sich in der Gefahrenzone 2 (blau). In dieser Zone ist eine gewisse Gefährdung zwar vorhanden, aber die Wahrscheinlichkeit eines Schadenfalls ist eher klein. In diesen Gebieten ist ein eventuelles Baugesuch genau zu prüfen und eventuell an gewisse Bedingungen (z. B. verstärkte Bauweise) zu knüpfen.

4. **Zum Inhalt der revidierten Quartierplanung "Panorama"**

Der im Jahre 1999/2000 erneut revidierte Quartierplan bestimmt in seinen Nutzungs- und Bebauungsplänen Lage, Art, Zahl, äussere Abmessungen, Geschosszahl und weitere bauliche Einzelheiten der im Perimeter des Quartiers Engersch zu erstellenden Bauwerke. In seinen Infrastrukturplänen werden die zur vorgesehenen Überbauung notwendigen Massnahmen auf dem Gebiet des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung aufgezeigt.

Die diesem Bericht beigelegten Dokumente umfassen folgende Pläne:

4.1 **Der Übersichtsplan 1:25'000 (Plan Nr. ①)**

Die im Quartierplan vorgeschlagene Überbauung des Konsortiums "Panorama" liegt an einem Südhang oberhalb des Weilers Engersch auf einer Höhe zwischen 1'600 und 1'720 m.ü.M.

4.2 **Der Nutzungsplan 1:10'000 (Plan Nr. ②)**

Der Nutzungsplan 1:10'000 zeigt die wichtigsten Nutzungszonen im Rahmen des Mindestinhaltes des Raumplanungsgesetzes auf. Er umfasst mindestens die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen und die Landschafts- und Naturschutzszonen. Diese Nutzungszonen werden von der Gemeinde und dem Kanton festgesetzt. Es können weitere Zonen wie z. B. Zonen für Sport und Erholung oder für touristische Bauten und Anlagen bestimmt werden. Zonen der übergeordneten "Spezialgesetzgebung" wie Lawinenzonen oder Waldbegrenzungen stehen in der Zuständigkeit des Kantons.

4.3 Der Zonennutzungsplan 1:2'000 (Plan Nr. ③)

Der Zonennutzungsplan ist für die Eigentümer des Quartierplanes rechtlich verbindlich. Er trägt den Bedingungen der letzten Revision der Nutzungsplanung Rechnung (vgl. Punkt 3.32). Die lawinengefährdeten roten Zonen (Gefahrenzonen 1) im mittleren Graben werden nicht mehr der Bauzone sondern der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Der Perimeter des Zonennutzungsplanes ist zusammen mit dem Eigentumsplan auf dem Plan Nr. 6 dargestellt.

4.4 Der Bebauungsplan 1:2'000 (Plan Nr. ④)

Der Bebauungsplan Engersch ist ein Überbauungsrichtplan für das Baugebiet des Konsortiums Panorama und der verschiedenen Einzeleigentümer. Ihm ist ein Raumprogramm zugrunde gelegt, welches weitgehend durch die Nachfragestruktur im Zweitwohnungsbau bestimmt sein wird, das aber vor allem auch den Anforderungen und Gegebenheiten der Landschaft genügend Rechnung tragen soll.

Der Bebauungsplan Engersch beruht bezüglich der Landschaft der Siedlung und des Raumprogrammes und dessen baulichen Gestaltung auf folgenden Überlegungen:

4.41 Zur Landschaft

Der Perimeter des Quartierplanes liegt auf einem relativ exponierten Südhang, der weniger vom Talgrund als von der gegenüberliegenden Talseite gut sichtbar ist. Dieser Hanglauf im unteren Teil in einer flacheren, leicht kuppigen Zone aus. Dieser typische Landschaftscharakter des Quartiergebietes soll soweit als möglich erhalten bleiben. Das bedingt eine optimale Integration, sowohl der Bauten als auch der dazugehörigen Infrastruktur (Strassen, Parkplätze, Wege, Sport- und Erholungsanlagen usw.) in die Landschaft.

4.42 Zur Siedlung

Für den Bebauungsplan heisst das:

- Konzentration der grösseren Bauten an landschaftlich geeigneten Orten in die tiefer liegenden, wenig geneigten Flächen,
- Schaffen von zusammenhängenden Freiflächen an landschaftlich exponierten Stellen,
- Minimierung der Bereiche für den fahrenden Verkehr,
- Strassen, die geländekonform und landschaftsschonend angelegt sind,
- Anlegen von wenig sichtbaren Parkflächen unter Ausnutzung von flacheren Randzonen,
- Aufbau von klaren und rationellen Infrastrukturnetzen,

Diesen Anforderungen wurde im Bebauungsplan "Panorama" Rechnung getragen, indem das eigentliche Zentrum auf dem Plateau zwischen oberer Hangpartie und unterem Wald angelegt wurde. Zudem sind die Bauten soweit vom Südrand zurückversetzt, dass diese vom Dorf Engersch kaum sichtbar sind nicht exponiert wirken. In den Hangpartien der Ferienhauszone wurden die Einzelbauten gruppenweise angelegt, so dass Zäsuren zwischen den einzelnen Quartierteilen entstehen und die Topografie zum Gestaltungselement der Gesamtüberbauung wird.

4.43 Zum Raumprogramm

Die beiden Quartierplanperimeter "West" (1. Etappe) und "Ost" (2. Etappe) umfassen je einen Zentrumsbereich mit je 4-6 Appartementshäusern von 3-4 Vollgeschossen. Die Bauten sind um einem öffentlichen Platz angeordnet und mit einer Tiefgarage verbunden. Die zwei Kernzonen könnten ein Potenzial von je ca. 200 EGW aufweisen.

Die eigentliche Ferienhaussiedlung "West" mit seinen ca. 60-80 Ferienhäusern könnten ca. 300-400 Gäste beherbergen, die Ferienhaussiedlung "Ost" mit ca. 30-40 Ferienhäusern ca. 150-200 Gäste. Dies bedeutet für den gesamten Quartierplanperimeter ein Gesamtangebot inkl. der beiden Kernzonen von ca. 900-1'100 Gästebetten.

4.5 Ausnutzung und Eigentumsverhältnisse (vgl. Plan Nr. ⑥)

Die eingezonte Fläche des Quartierplanes beträgt ca. 9.35 ha. Davon sind ca. 8.55 ha im Eigentum der Panorama AG.

Die topographische Beschaffenheit und die Exponiertheit des Geländes erlauben vor allem für die Ferienhauszone keine hohe Ausnutzung.

Die gesamte Ausnutzung (az) wurde für die beiden Ferienhauszonen F2 QP auf max. 0.30 und für die Zone für touristische Bauten und Anlagen QP auf max. 0.50 festgelegt.

Für jene Parzellen, die innerhalb des Quartierperimeters liegen, aber nicht Eigentum des Konsortiums Panorama sind, wurde im Bebauungsplan ebenfalls ein Überbauungsvorschlag im Verhältniss der ihnen zustehenden Ausnutzung (az = 0.3) aufgezeigt.

4.6 Infrastruktur (vgl. Plan Nr. ⑤)

Da die Infrastrukturanlagen teilweise über den Quartierperimeter hinausreichen, werden im Folgenden in einer generellen Übersicht die einzelnen Richtpläne des Verkehrs sowie der Versorgung aufgezeigt. Für die Infrastrukturelemente, die ausserhalb des Quartierperimeters liegen, wird jeweils auf diesen Plan verwiesen.

4.61 Verkehrsrichtplan (vgl. Plan Nr. ③)

a) Strassenerschliessung

Als Erschliessung bis zum Weiler Engersch dient vorab die bestehende Sammelstrasse Leuk-Bratsch-Erschmatt-Engersch. Demnächst kann auch die vom Kanton genehmigte und teilweise gebaute Erschliessungsstrasse Niedergampel-Bratsch-Erschmatt-Engersch als Zubringer dienen. Nach der Realisierung dieser Strasse wird das Gebiet von Engersch sowohl von Westen (Leuk) als auch von Osten (Gampel-Steg) her erschlossen sein.

Die Erschliessung des Quartiers "Panorama" erfolgt über die bestehende Strasse durch den Weiler Engersch. Anschliessend führt eine neu zu erstellende Strasse über das Quartierzentrum bis zur Ferienhauszone "West".

Die bestehende Strasse oberhalb vom Weiler Engersch ist vom Konsortium auf mindestens 4.50 m zu verbreitern. Später ist die neue Quartierstrasse, soweit sie ausserhalb des Quartiers in fremdem Eigentum verläuft, auf 4.50 m Breite auszubauen. Dieser Ausbau ist während der 1. Bauetappe vorzunehmen. Die Strassen innerhalb des Quartiers sind so anzulegen und auszubauen, dass sie einwandfrei funktionieren. Die Erschliessung der einzelnen Bauten (Chalets und Appartements) ist teilweise durch ein Fusswegnetz rechtlich zu sichern.

b) Parkierung

Die Parkierung wurde in den Quartierzentren zum Teil entweder in Parkhallen (ca. 70 Parkplätze) oder in überdeckten Standplätzen (ca. 30 Parkplätze) angeordnet. Weitere ca. 100-150 Parkplätze werden nach Bedarf in landschaftlich und topographisch günstigen Standorten angelegt.

Das im Bebauungsplan (Plan Nr. ④) dargestellte Parkplatzangebot beläuft sich auf insgesamt ca. 200-250 Parkplätze.

4.62 Versorgungsrichtplana) Wasserversorgung

Zu Beginn der Erarbeitung des Quartierplanes hat die Gemeinde Bratsch vom Konsortium verlangt, die Quellen auf den Niven-Böden inbezug auf ihre Qualität und Quantität von einem neutralen Fachmann überprüfen zu lassen. Laut den Wassermessungen, die unter Kontrolle von Herrn Dr. H.R. Schwarz, Beratender Geologe, Thun durchgeführt wurden, weisen die Engersch-Quellen einen minimalen Quellszufluss von 7.5 l/sec. auf. Bei der hydrologischen Untersuchungen haben entsprechende Wasserfärbungen ergeben, dass zwischen der Quelle zur Versorgung vom Weiler Engersch und den neuen Fassungen oberhalb des Quartierperimeters kein Zusammenhang besteht. Da das Wasserversorgungsprojekt Engersch, das die Gemeinde zusammen mit dem Konsortium Panorama ausführen will, ebenfalls eine Ergussmenge von 2 l/sec. aufweisen, stehen für die Versorgung des Dorfes Engersch sowie für das Quartier Panorama / Engersch eine minimale Quellszuflussmenge von ca. 9.5 l/sec zur Verfügung.

Ebenfalls haben die bakteriologischen Wasseranalysen des Kantonslaboratoriums für die jeweiligen Kontrolltage ein gutes Resultat gezeigt.

Der Ausbau der Wasserversorgung soll ebenfalls ein neues Reservoir mit einem Fassungsvermögen von ca. 550 m³ umfassen.

Die zu erwartenden Einwohnergleichwerte (EGW) belaufen sich laut den vorhandenen Grundlagen gemäss Orts- bzw. Quartierplanungsbericht und laut Bebauungsplan bei einem theoretischem Endausbau auf:

- Dorf und Bauzone Engersch:	ca. 350
- Ferienhauszone F1 QP:	ca. 400
- Zone für touristische Bauten und Anlagen:	ca. 350

Total	ca. 1'100 EGW

Daraus lässt sich folgender Trinkwasserbedarf ableiten:

$$\frac{1'100 \text{ EGW} \times 350 \text{ l/Tag}}{24 \times 60 \times 60} = \text{ca. } \underline{4.5 \text{ l/sec}}$$

Das Wasservorkommen der Engersch- und Salzbodenquellen (minimal 9.5 l/sec.) erlaubt somit den Vollausbau des Quartiergebietes und der Bauzonen beim Dorf Engersch. Dazu könnte ein Teil dieses Trinkwassers für Bratsch und Niedergampel abgegeben werden. Da für die Sommermonate der Quellszufluss der Engerschquellen laut oben erwähnten Messungen im Minimum 26.6 l/sec. beträgt, wird auch bei einer zweckmässigen Berieselung der Garten- und Rasenanlagen in der Gemeinde eine allseits genügende Wasserversorgung gewährleistet werden können.

Das Ingenieurbüro BLAG in Visp hat 1994 das Versorgungsprojekt überprüft und den neuen Gegebenheiten angepasst.

b) Kanalisation

Für die generelle Linienführung der Kanalisation lagen für die damalige Quartierplanung Vorprojekte des GKP Engersch vom Ingenieurbüro BLAG vor. Diese wurden inzwischen überarbeitet und den neuen Gegebenheiten angepasst.

Die Gemeinde Bratsch ist an die Abwasserreinigungsanlage ARA Radet in Getwing angeschlossen. Die Abwässer von Engersch werden ebenfalls ins Kanalisationsnetz von Bratsch eingeleitet.

c) Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch die zuständigen Elektrizitätswerke (WEG) auf eigene Abrechnung zu erbringen.

Die generelle Linienführung ist im Versorgungsplan vorgeschlagen. Da Engersch über kein Hochspannungsnetz verfügt, muss eine Leitung ab Jeizinen vorgesehen werden. Im Quartier sollen eine, eventuell zwei Trafostationen erstellt werden. Die WEG wird anhand dieser Quartierplangrundlagen ein Vorprojekt ausarbeiten.

d) Kehrichtwesen

Für die Kehrichtbeseitigung ist die Gemeinde verantwortlich. Im Bau- und Zonenreglement wird jedoch festgehalten, dass das Gemeinwesen mit Sonderbauvorschriften (Quartierreglement) die Versorgung der Ferienhauszonen und der Zonen für touristische Bauten und Anlagen durch die öffentlichen Dienste insbesondere der Kehrichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung ausschliessen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig machen kann. Die Verantwortlichkeit für die Kehrichtbeseitigung wird in einem separaten Vertrag über die infrastrukturelle Erschliessung des Gebietes umschrieben.

Die Gemeinde Bratsch ist der Verbrennungsanlage Gamsen angeschlossen. Laut Angaben der Verbrennungsanlage Gamsen sind bezüglich der Zufahrten keine Schwierigkeiten zu erwarten, wenn eine Zufahrtsstrasse von mindestens 2.30 m Breite besteht.

4.7 Ergänzungen zur Bau- und Zonenordnung

Wie bereits ausgeführt, wurde der Quartierplan "Panorama" und die notwendigen Revisionen im Rahmen der Nutzungsplanung von Bratsch durchgeführt. Dies bedeutet, dass der Quartierplan einerseits auf dem Nutzungsplan 1:10'000 sowie dem Zonennutzungsplan 1:2'000 der Gemeinde Bratsch dargestellt und andererseits die einschlägigen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde festgelegt wurden. Nutzungspläne wie auch das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Bratsch sind daher massgebende Bestandteile vom Quartierplan "Panorama".

Nachfolgend sind die direkt den Quartierplan betreffenden Artikel aufgeführt:

Art. 71

Ferienhauszone F1 - QP

Zweck der Zone:	Ferienhäuser niedriger Höhe und Ausnutzung
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 7.50 m O.K. Fusspfette max. 10.50 m O.K. Firstpfette
Gebäudelänge:	in der Regel 12.0 m, gestaffelt mit 2 Firsten aber max. 16.0 m
Grenzabstand:	1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3.0 m
Ausnutzung:	0.3
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton. Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz oder mit Holz verkleidet. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Besondere Bestimmungen:

- Im Bebauungsplan sind Grundfläche, Geschosszahl und Form der Bauten generell festgelegt. Im Rahmen der bebaubaren Flächen und den Bestimmungen des Baureglementes sowie unter Berücksichtigung der Topografie sind kleine Abweichungen möglich.
- Mit Sonderbauvorschriften (Quartierreglement) kann die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste, insbesondere der Kehrrichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer der Zone abhängig gemacht werden. Soweit nötig, haben die Grundeigentümer eigene Dienste zu organisieren, namentlich eine einwandfreie Kehrrichtbeseitigung und Abwasserentsorgung sicherzustellen.
- Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, nachdem die vorgesehenen gemeinsamen Erschliessungsanlagen (Gemeinde und Eigentümer) beim Beginn der Überbauung begonnen sind. Die Nutzungsbewilligung erfolgt, sobald die Anlagen funktionsbereit sind. Die Überbauung hat etappenweise geordnet zu erfolgen.

Art. 74**Zone für touristische Bauten und Anlagen QP**

Zweck der Zone:	Gastgewerbliche Betriebe, Wohnbauten und Transportanlagen.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Geschosse
Gebäudehöhe:	max. 14.5 m O.K. Fusspfette (betriebsbedingte Ausnahmen können vom Gemeinderat bis 1.50 m Mehrhöhe bewilligt werden). max. 16.0 m O.K. Firstpfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 26.0 m, gestaffelt mit 2 Firsten max. 36.0 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 60 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.5
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Die Versorgung der Zone für touristische Bauten und Anlagen durch die öffentlichen Dienste, insbesondere Kehrrichtabfuhr, Abwasserbeseitigung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung kann ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.

Art. 80**Zone für Sport und Erholung**

Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. In dieser Zone sind nur betriebsbedingte Bauten gestattet.

Lärmempfindlichkeit: Stufe III

Ergänzung in Absprache mit dem VR-Präsident der Panorama AG vom 21.4. 2008**Besondere Bestimmungen:**

In der Zone für Sport und Erholung innerhalb des Quartierplans Panorama sind zum heutigen Zeitpunkt keine Bauten zulässig (Bauverbot). Nach der Realisierung von Schutzmassnahmen steht dieses Gebiet für eine zonenentsprechende Nutzung zur Verfügung. Ein Plangenehmigungsverfahren gemäss Art. 33 kRPG erübrigt sich.

Art.85**Gefahrenzonen**

Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere

Naturgefahren) bedroht sind.

- 1) Gefahrenzone 1 (rot)
Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker, potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen können.
- 2) Gefahrenzone 2 (blau)
Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher, potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes auf Kosten des Gesuchstellers zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.
- 3) Gefahrenzone 3 (gelb)
Gefahrenzonen 3 sind Gebiete mit geringer potentieller Gefährdung. Bauvorhaben in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf ihre Gefährdung überprüft werden. Dabei müssen exponierte Bauteile wie z.B. Türen oder Fenster im Hinblick auf die zu erwartenden Staudrücke dimensioniert werden. Baugesuche innerhalb der gelben Gefahrenzonen müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung unterbreitet werden.

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

5. Schlussbemerkungen

Obwohl der Quartierplan bereits in den 80er Jahren vom Staatsrat homologiert wurde, musste seither auf eine Realisierung gewartet werden. Probleme der Erschliessung, die mehrmalige Neubeurteilung der Naturgefahren, die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde laut neuem Raumplanungsgesetz u.a.m. führten zu diesen Verzögerungen.

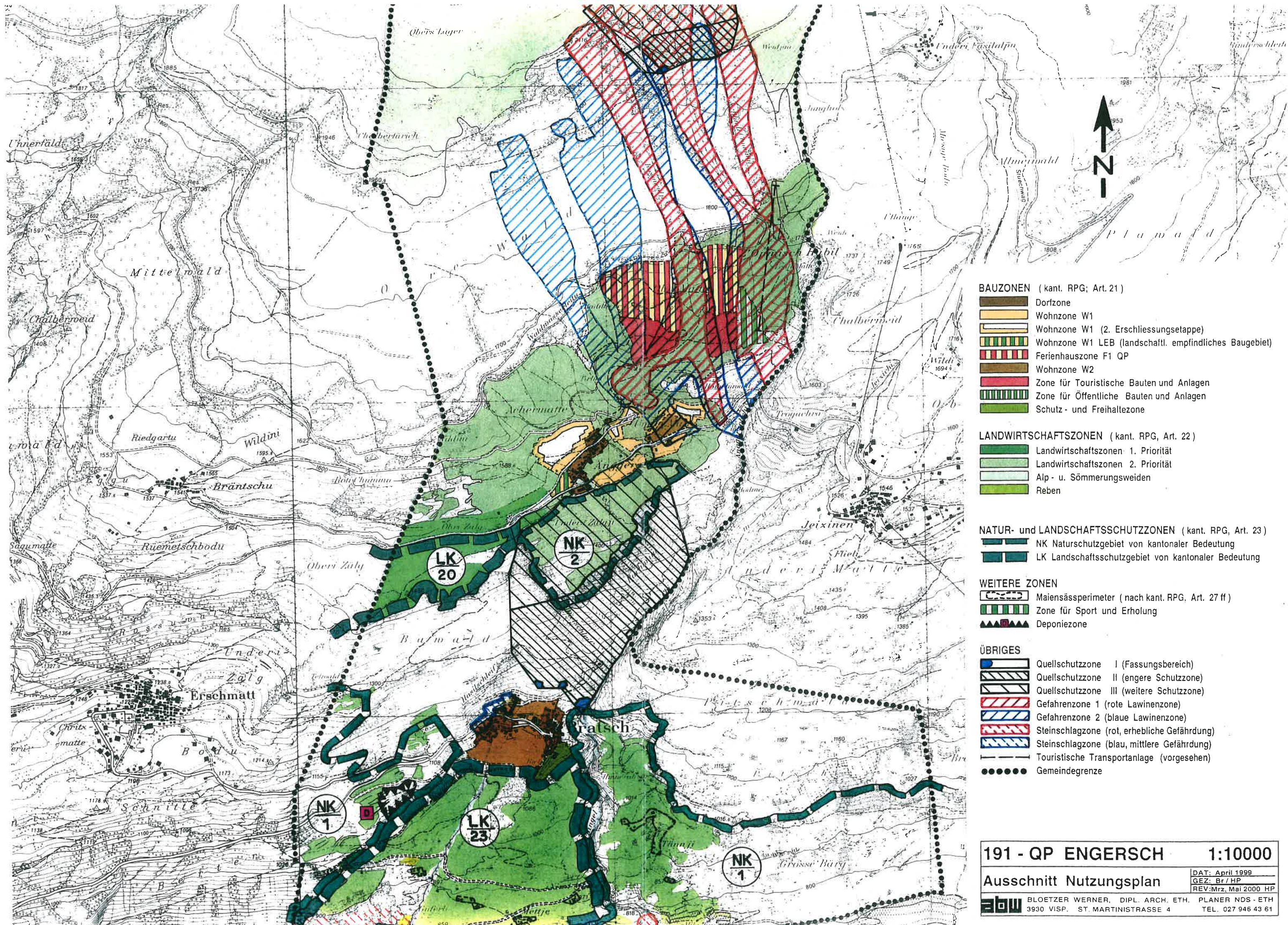
Mit der revidierten Nutzungsplanung der Gemeinde Bratsch und dem überarbeiteten Quartierplan "Engersch" sollten aber nun die Voraussetzungen geschaffen sein, dass der Homologation des Quartierplanes "Panorama" in Engersch nichts mehr im Wege steht. Für den Tourismus der Leukerberge, für die touristischen Anlagen im Gebiet Jeizinen und auch für die Wirtschaft der gesamten Region hätte die Realisierung des Quartierplanes mit seinem Gästepotential und den zu erwartenden Arbeitsplätzen eine wichtige Bedeutung.

Die revidierte Nutzungsplanung der Gemeinde Bratsch und der revidierte Quartierplan "Panorama" liegen nun zur Homologation vor. Mit der Genehmigung durch den Staatsrat werden sie rechtsgültig und damit behörde- und eigentümerverbindlich.

Visp, Juni 2003 BW/BO/nj

ANHANG

- Plan ① Übersicht 1:25'000
- Plan ② Nutzungsplan 1:10'000
- Plan ③ Zonennutzungsplan 1:2'000
- Plan ④ Bebauungsplan (Revision 1999/2000) 1:2'000
- Plan ⑤ Versorgung (Revision 1999/2000) 1:2'000
- Plan ⑥ Eigentum 1:2'000



- BAUZONEN** (kant. RPG; Art. 21)
- Dorfzone
 - Wohnzone W1
 - Wohnzone W1 (2. Erschliessungsetappe)
 - Wohnzone W1 LEB (landschaftl. empfindliches Baugebiet)
 - Ferienhauszone F1 QP
 - Wohnzone W2
 - Zone für Touristische Bauten und Anlagen
 - Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen
 - Schutz- und Freihaltezone

- LANDWIRTSCHAFTSZONEN** (kant. RPG, Art. 22)
- Landwirtschaftszonen 1. Priorität
 - Landwirtschaftszonen 2. Priorität
 - Alp- u. Sömmerungsweiden
 - Reben

- NATUR- und LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN** (kant. RPG, Art. 23)
- NK Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung
 - LK Landschaftsschutzgebiet von kantonaler Bedeutung

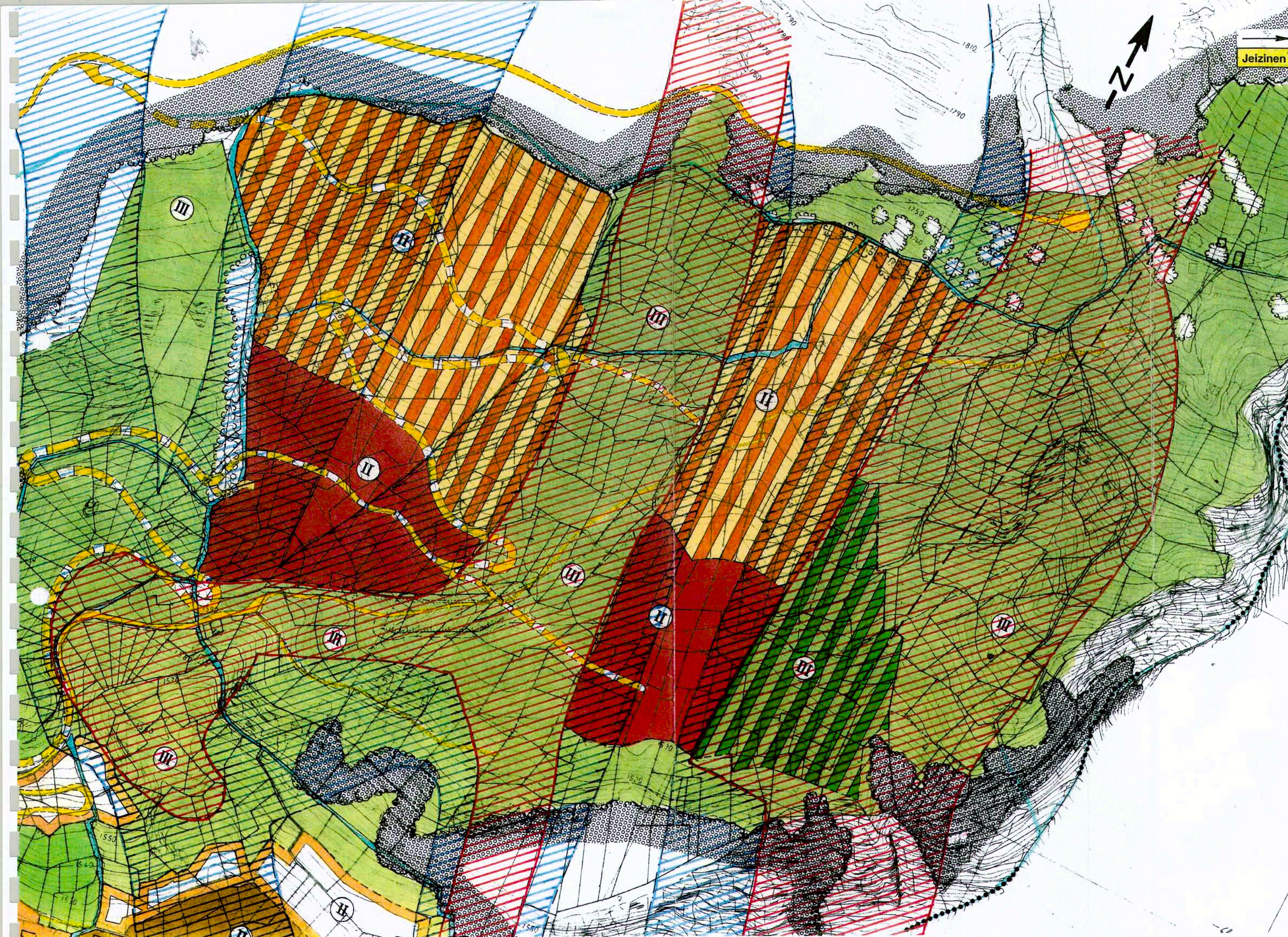
- WEITERE ZONEN**
- Maiensässperimeter (nach kant. RPG, Art. 27 ff)
 - Zone für Sport und Erholung
 - Deponiezone

- ÜBRIGES**
- Quellschutzzone I (Fassungsbereich)
 - Quellschutzzone II (engere Schutzzone)
 - Quellschutzzone III (weitere Schutzzone)
 - Gefahrenzone 1 (rote Lawinenzone)
 - Gefahrenzone 2 (blaue Lawinenzone)
 - Steinschlagzone (rot, erhebliche Gefährdung)
 - Steinschlagzone (blau, mittlere Gefährdung)
 - Touristische Transportanlage (vorgesehen)
 - Gemeindegrenze

191 - QP ENGERSCH
Ausschnitt Nutzungsplan

1:10000
DAT: April 1999
GEZ: Br / HP
REV: Mrz, Mai 2000 HP

abw BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH. PLANER NDS - ETH
3930 VISP. ST. MARTINISTRASSE 4 TEL. 027 946 43 61



- BAUZONEN** (kant. RPG: Art. 21)
- WOHNZONE W1 (2. Erschliessungs - Etappe) II
 - WOHNZONE W2 II
 - FERIENHAUSZONE F1 QP II
 - ZONE für TOURISTISCHE BAUTEN + ANLAGEN II
 - VERKEHR (Strassen, Wege, Plätze) II
 - VERKEHR (Strasse projektiert) II
- LANDWIRTSCHAFTSZONEN** (kant. RPG: Art. 22)
- LANDWIRTSCHAFTSZONEN 2. PRIORITÄT III
- NATUR- + LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN**
- LK / LR: Bäche, Flüsse, Seen (inkl. Ufer / Art. 23 KRPG)
- WEITERE ZONEN**
- ZONE für SPORT und ERHOLUNG III
- ÜBRIGES**
- GEFAHRENZONE 1 (rote Lawinenzone)
 - GEFAHRENZONE 2 (blaue Lawinenzone)
 - WALD (provisorisch)
 - BAUMBESTÄNDE, HECKEN, FELDGEBÖLZ
 - TOURISTISCHE TRANSPORTANLAGEN vorgesehen
 - LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSSTUFEN II - III
 - ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET (Felsen, Öde etc.)



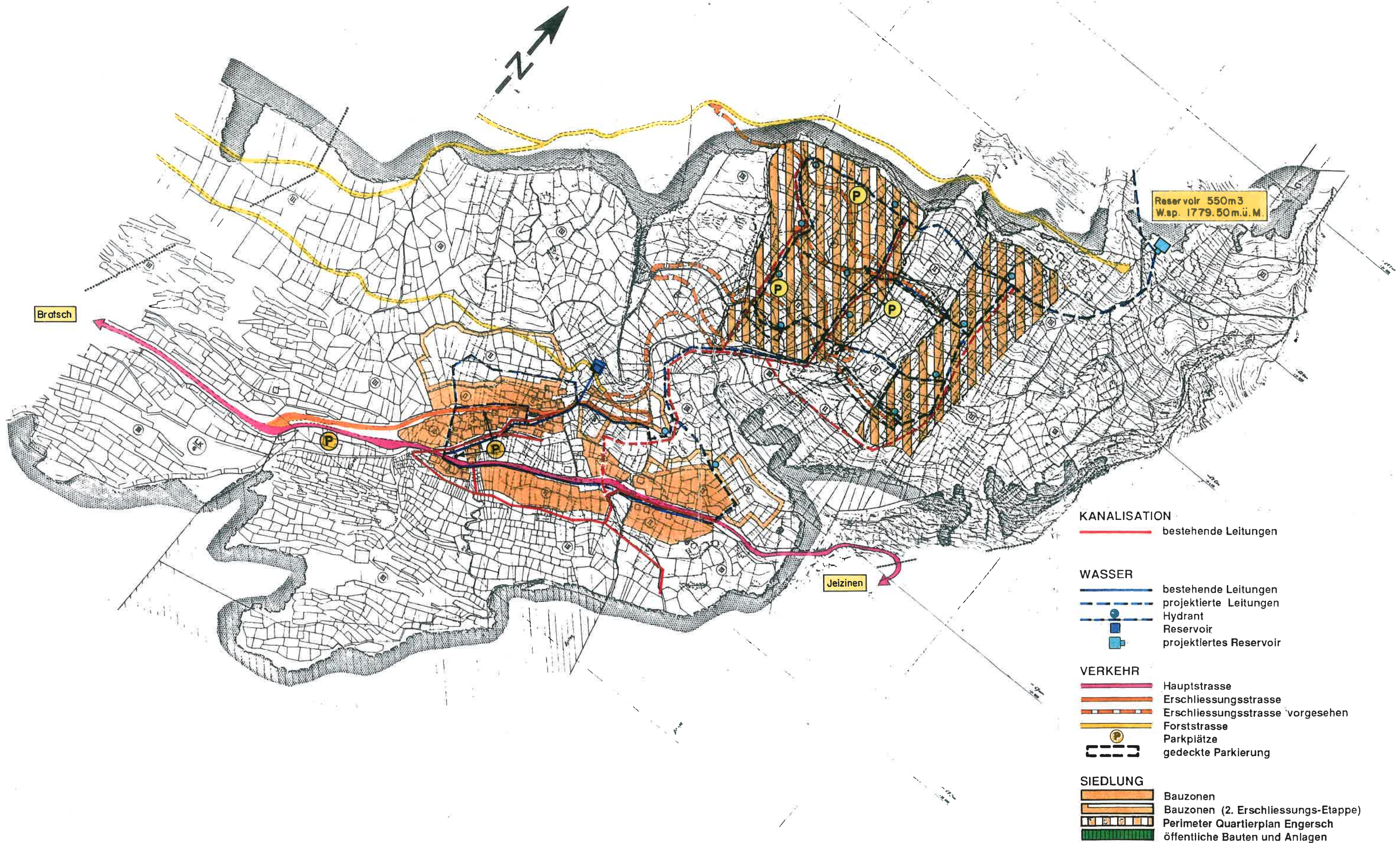
- Appartementsbauten
- Etappe 1
- Etappe 2
- Bauten anderer Eigentümer
- Parzellen anderer Eigentümer
- Appartement / Hotel / Restaurant
- Straßen
- Parkplätze
- Gedekte Parkierung
- Freiflächen
- Gestaltete Innenplätze (allgemein)
- Zone für Sport und Erholung
- Wald und Baumbestände
- Gefahrenzone 1 (rote Lawinenzone)
- Gefahrenzone 2 (blaue Lawinenzone)
- Touristische Transportanlage
- Fußwege

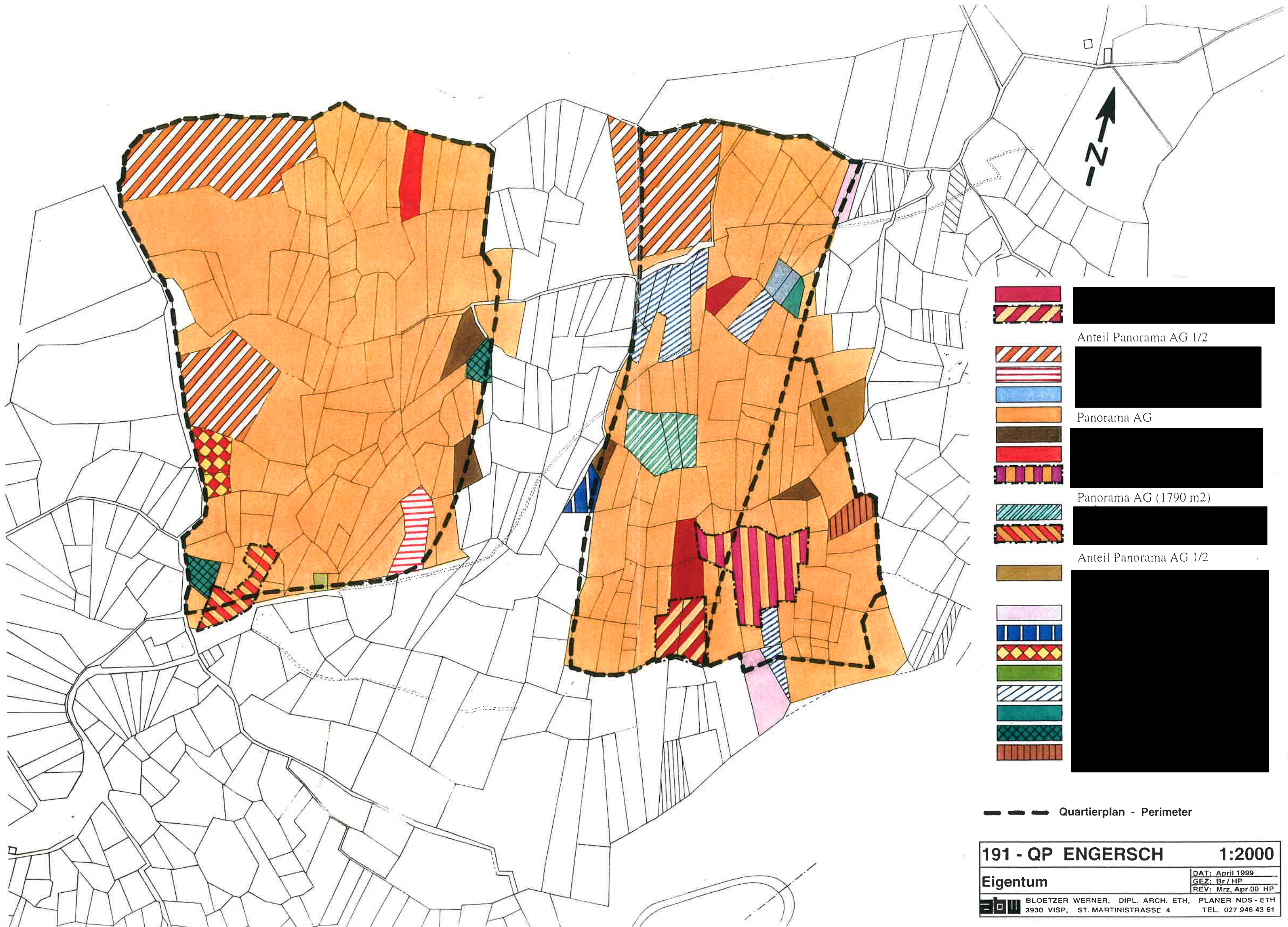
191 - QP ENGERSCH 1:2000

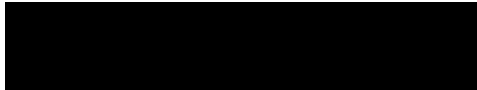
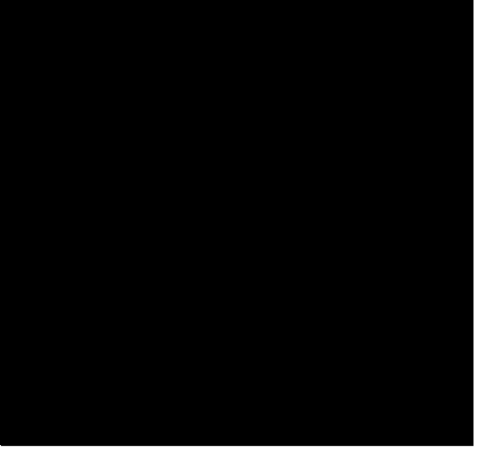
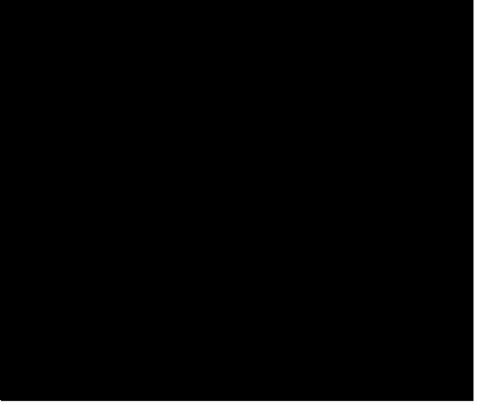
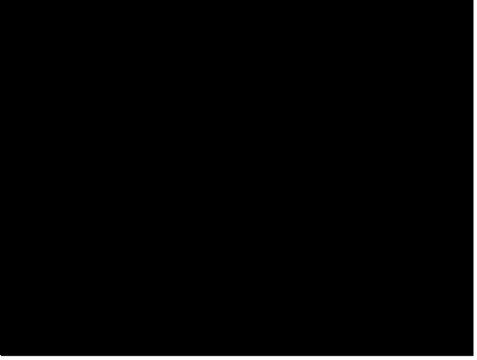
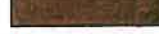
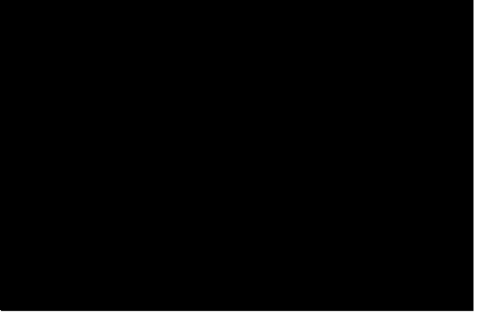
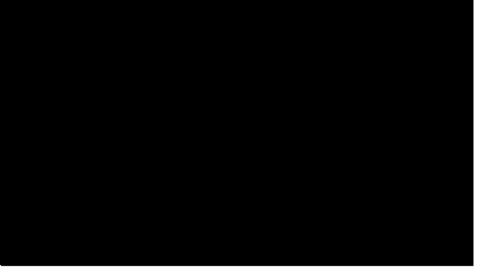
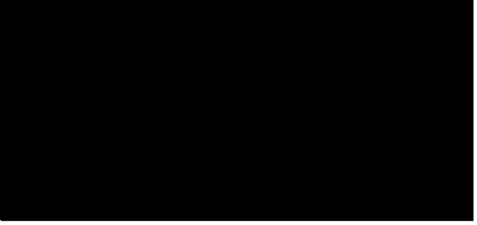
Bebauungsplan Revision 99

abw BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH, 3930 VISP, ST. MARTINISTRASSE 4

DAT: April 1999
GEZ: Br / Zen
REV: Mai 99; Apr. 00 HP
PLANER NDS - ETH
TEL. 027 946 43 61





-   Anteil Panorama AG 1/2
-   Panorama AG
-   Panorama AG (1790 m2)
-   Anteil Panorama AG 1/2
-   Anteil Panorama AG 1/2
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  

--- Quartierplan - Perimeter

191 - QP ENGERSCH		1:2000
Eigentum		DAT: April 1999
		GEZ: Br/HP
		REV: Mrz, Apr.00 HP
abw	BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH,	PLANER NDS - ETH
	3930 VISP, ST. MARTINISTRASSE 4	TEL. 027 946 43 61