

GEMEINDE OBEREMS

Revision der Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht (Art. 47 RPV)

Homologation

Oberems/Visp, 24. Februar 2025

PLANAX AG
Ingenieure, Geometer, Raumplaner
Kantonsstrasse 73, 3930 Eyholz

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom**2.1.**.....**Mai 2025**

Siegelgebühr**308.**.....

Bestätigt:

Die Staatskanzlerin



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
2	GRUNDLAGEN	6
2.1	Vorgaben des Bundes	6
2.2	Gesetzliche Grundlagen	6
2.3	Kantonale Richtplanung	6
2.4	Kommunaler Nutzungsplan	7
3	PLANUNGSABLAUF	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Verfahrensschritte	8
4	AUSGANGSLAGE	10
4.1	Bevölkerungsentwicklung	10
4.2	Siedlungsstruktur	10
4.3	Grundversorgung und Wohnraumangebot	11
4.4	Natur- und Kulturlandschaft	11
4.5	Mobilität	12
5	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN	13
5.1	Ausgangslage und Zielsetzung	13
5.2	Strategien	13
6	ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	15
6.1	Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)	15
6.2	Kantonale Richtplanung	15
6.3	Konzepte und Sachpläne des Bundes	16
7	ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER BAUZONE (C.1 / C.2)	17
7.1	Allgemeines	17
7.2	Strategie Siedlungsentwicklung Oberems	17
7.2.1	Lokales Zentrum	17
7.2.2	Siedlungsfragmente (Widubrunnu, Ahorne)	18
7.2.3	Historische Ortskerne	18
7.2.4	Siedlungskern und Umgebungszone (Zum Undruhüs, Bielu)	18
7.3	Bestehende Situation	19
7.4	Methodik zur Überprüfung der Bauzone	19
7.5	Erläuterungen zu den vorgesehen Bauzonenänderungen	20
7.6	Verbleibende Bauzonenreserven	21
7.6.1	Allgemeines	21
7.6.2	Dorfzentrum	22
7.6.3	Ahorne / Widubrunnu	23
7.6.4	Undruhüs / Trisine / Bielu	24
7.6.5	Mittelems / Bord	24
7.7	Dimensionierung der Bauzone	25
7.7.1	Allgemeines	25
7.7.2	Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze	25

7.7.3	Überbauungsdichte.....	26
7.7.4	Zusammenfassung	26
7.8	Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik	27
8	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN NUTZUNGSZONEN	29
8.1	Bauzone (C.1 / C.2)	29
8.1.1	Dorfzonen	29
8.1.2	Wohnzonen.....	29
8.1.3	Zonen für öffentliche Bauen und Anlagen	29
8.2	Landwirtschaftszonen (A.1)	30
8.2.1	Landwirtschaftszone 1 «Landwirtschaftliche Vorrangflächen»	30
8.2.2	Landwirtschaftszone 2 «Im Gesamtinteresse genutzte Agrarflächen»	30
8.3	Schutzzonen und Schutzobjekte (A.8 / A.9 / A.14 / C.3)	30
8.3.1	Allgemeines	30
8.3.2	Naturschutzzonen (A.9)	31
8.3.3	Landschaftsschutzzonen (A.8)	31
8.3.4	Schützenswerte Gebäude und Ortsbilder, historische Verkehrswege, archäologische Stätten (C.3)	32
8.3.5	Suonen (A.14).....	33
8.4	Weitere Zonen.....	34
8.4.1	Bauzonen der zweiten Erschliessungsetappe „2.EE“ (C.1)	34
8.5	Flächenbezogene Festlegungen.....	34
8.5.1	Zonen mit Planungspflicht (SNP)	34
8.6	Gebiete nach Spezialgesetzgebung	34
8.6.1	Wald (A.6).....	34
8.6.2	Gefahrengebiete (A.16)	34
8.6.3	Quellschutzzonen (E.1 / E.2).....	35
8.6.4	Gewässerraum (A.13).....	35
8.6.5	Lärmempfindlichkeitsstufen	35
9	INFRASTRUKTUR	36
9.1	Verkehr (D.4).....	36
9.1.1	Strassen und Wege	36
9.1.2	Parkierung	36
9.2	Versorgung.....	36
9.2.1	Wasserversorgung (E.2).....	36
9.2.2	Abwasserbeseitigung.....	36
9.2.3	Energieversorgung (E.3).....	36
10	BAU- UND ZONENREGLEMENT	37
11	VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON	38
11.1	Allgemeines.....	38
11.2	Vorprüfungsentscheid des Staatsrates	38
12	MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG	40
12.1	Allgemeines.....	40
12.2	Mitwirkung der Bevölkerung.....	40
12.3	Interessenabwägung.....	41

13	AUFLAGEVERFAHREN	42
13.1	Allgemeines	42
13.2	Einsprachen und Einigungsverhandlungen	42
14	BESCHLUSSFASSUNG	44

ANHÄNGE

ANHANG I	Übersicht zur Bauzonenänderung
ANHANG II	Bauzonendimensionierung neu
ANHANG III	Übersichtstabelle Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat
ANHANG IV	Protokollauszug Urversammlung vom 10. Juni 2024

1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Oberems verfügt über eine Bau- und Zonenordnung mit Bauzonenplan und Baureglement, die an der Urversammlung vom 25. September 1977 beschlossen und am 18. Dezember 1982 vom Staatsrat homologiert wurde. An der Urversammlung vom 18. Dezember 1982 wurde zudem eine Abänderung des Art. 30 des Baureglements beschlossen. Diese wurde vom Staatsrat am 13. April 1983 genehmigt.

Der bestehende Zonenplan umfasst ausschliesslich die Bauzone der Gemeinde Oberems. Aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) ist eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung notwendig.

Schwerpunkt dieser Arbeiten bilden die Überprüfung der Bauzone sowie die Zuweisung sämtlicher Parzellen auf dem Gemeindegebiet zu einer Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzone oder einer anderen Zone gemäss kantonalem Recht.

Die Arbeiten zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden bereits anfangs der 1990er Jahre aufgenommen. Die Arbeiten verzögerten sich in der Folge aufgrund der Situation in Bezug auf die Naturgefahren und der dazu notwendigen Erarbeitung der entsprechenden Gefahrenkarten.

Zudem haben sich die Randbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen, insbesondere aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes und des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung, verändert. Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen wurde die Bauzone einer grundsätzlichen Neubeurteilung unterzogen.

Im vorliegenden Bericht werden die Grundlagen, die Verfahrensschritte und der Inhalt dieser Gesamtrevision beschrieben.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Vorgaben des Bundes

Gemäss Artikel 22quater der Bundesverfassung hat der Bund dafür zu sorgen, dass die Ziele der Raumplanung, nämlich eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Landes“, durch die Kantone und Gemeinden verwirklicht werden.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung legt die zu berücksichtigenden Ziele (Art. 1 RPG) und die Planungsgrundsätzen (Art. 3 RPG) fest.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Nutzungsplanung bilden insbesondere:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG). Die aktuelle Fassung trat am 1. Januar 2018 in Kraft.
- die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
- das kantonale Ausführungsgesetz zum RPG vom 23. Januar 1987 (kRPG)
- das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG)
- das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 9. September 2020 (AGZWG)
- das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965 (StrG)
- das kantonale Baugesetz vom 15. Dezember 2016 (BauG)
- die kantonale Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV)
- die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)

Im Weiteren gelten insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen im Bereich des Umwelt-, Gewässer-, Natur- und Heimatschutzes.

2.3 Kantonale Richtplanung

Die Kantone haben die kantonalen Richtpläne zu erarbeiten. Der kantonale Richtplan ist damit das eigentliche raumplanerische Koordinationsinstrument und für die Behörden verbindlich. Die konkrete Anwendung für die Überarbeitung der Nutzungsplanung besteht insbesondere darin, dass

- a) die Grundlagen der kantonalen Richtplanung wertvolle Aussagen in Bezug auf die Eignung des Bodens und den Stand der bisherigen Entwicklung liefern (Art. 6 RPG)
- b) das kantonale Raumentwicklungskonzept die Vorstellungen über die angestrebte räumliche Entwicklung festhält (Art. 8 RPG) und
- c) die Koordinationsblätter des kantonalen Richtplanes die zu respektierenden Grundsätze und Vorgehen in den verschiedenen Bereichen festlegen (Art. 8 RPG).

2.4 Kommunalen Nutzungsplan

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und das kantonale Ausführungsgesetz (kRPG) legen den Mindestinhalt des Nutzungsplans fest. Der Nutzungsplan muss über das gesamte Territorium erstellt werden und mindestens folgende Nutzungszonen beinhalten:

- Bauzonen (Art. 15 RPG).
- Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG).
- Schutzzonen (Art. 17 RPG).

Das kantonale Recht kann weitere Zonen vorsehen (Art. 18 RPG). Das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) sieht insbesondere folgende Zonen vor:

- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 24 kRPG).
- Zonen für touristische Aktivitäten (Art. 24 bis kRPG)
- Zonen zur Ausübung von Sport und Erholung (Art. 25 kRPG).
- Zonen für Abbau und Deponien (Art. 26 kRPG).
- Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 27 kRPG)
- Zonen für Maiensässe und landschaftsprägende Bauten (Art. 32bis kRPG)

Zudem sieht das kRPG Zonen vor, deren Nutzung erst später möglich ist:

- Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (14 kRPG)
- Zone mit späterer Nutzungszulassung (Art. 11 kRPG)
- Zone mit unbestimmter Nutzung (Art. 11 kRPG)

Im Weiteren müssen im Nutzungsplan als Hinweis auch die Gebiete bezeichnet werden, deren Nutzung durch die Spezialgesetzgebung bestimmt wird. Dazu gehören insbesondere:

- das Waldareal,
- die Gefahrenzonen (Lawinen, Steinschlag, Hochwasser),
- die Quellschutzzonen,
- der Gewässerraum,
- die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung

3 PLANUNGSABLAUF

3.1 Allgemeines

Die Arbeiten zur Revision der Nutzungsplanung wurden bereits anfangs der 1990er Jahre begonnen. Es wurden die Vorentwürfe erarbeitet und das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Arbeiten verzögerten sich aufgrund der fehlenden Grundlagen in Bezug auf die Naturgefahren. Erst nach dem Vorliegen der rechtgültigen Gefahrenzonen konnten die Arbeiten weitergeführt werden.

Andererseits haben sich die Randbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen, insbesondere aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes und des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung, verändert. Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen wurde die Bauzone einer grundsätzlichen Neubeurteilung unterzogen. Im Kapitel 7 werden die vorgenommenen Änderungen im Detail dargelegt.

3.2 Verfahrensschritte

Im Sinne einer Übersicht können die wichtigsten Verfahrensschritte, die seit Beginn der Arbeiten zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wurden, wie folgt zusammengefasst werden.

- 18.12.1982 Homologation des Bauzonenplans und Baureglements durch den Staatsrat
- 09.06.1995 Orientierungsversammlung und öffentliche Publikation des Vorentwurfes zur Mitwirkung der Bevölkerung
- 03.10.1996 Einreichung des Entwurfes der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur Vorprüfung
- 18.07.2003 1. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung mit den Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen zum Entwurf der Nutzungsplanung (1. Vorprüfung)
- 15.05.2006 Einreichung des überarbeiteten Entwurfes der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur 2. Vorprüfung
- 10.11.2009 Besprechung der im 2. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung aufgeführten Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen zum überarbeiteten Entwurf der Nutzungsplanung (2. Vorprüfung)
- 01.12.2013 Einreichung des neu überarbeiteten Entwurfes der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur 3. Vorprüfung
- 10.11.2018 3. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung mit den Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen zum überarbeiteten Entwurf der Nutzungsplanung (3. Vorprüfung)
- 30.04.2019 Einreichung des überarbeiteten Entwurfes der Nutzungsplanung an den Staatsrat unter Berücksichtigung des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung zur 4. Vorprüfung
- 10.01.2020 4. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung mit den Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen zum überarbeiteten Entwurf der Nutzungsplanung (4. Vorprüfung)

- 22.01.2020 Vorprüfungsentscheid des Staatsrates zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung
- 17.12.2020 Öffentliche Auflage des Raumkonzepts zur Mitwirkung während 30 Tagen
- 30.11.2023 Öffentliche Auflage der Dokumente der Gesamtrevision des Nutzungsplans und des Bau- und Zonenreglements während 30 Tagen
- 10.06.2024 Urversammlung

4 AUSGANGSLAGE

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberems kann wie folgt dargestellt werden (Abb. 1):

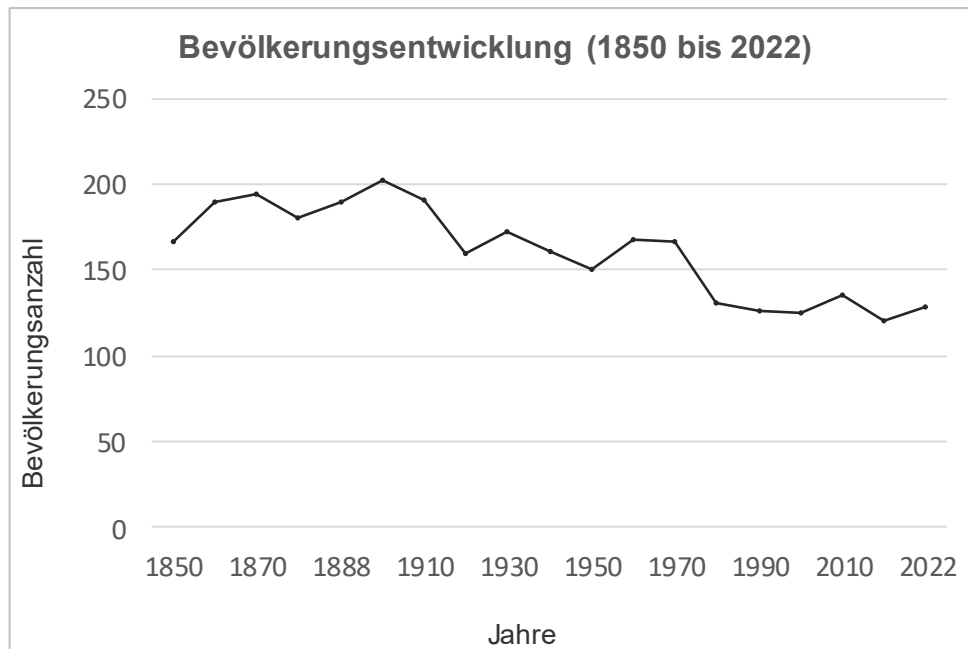


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberems von 1850 bis 2022 (Quelle: kantonales Amt für Statistik, VS).

Gemäss der Statistik der permanenten Wohnbevölkerung (STAPOPOP) weist die Bevölkerung der Gemeinde Oberems in der Langzeitbetrachtung eine leicht negative Tendenz auf. Seit den 1980er Jahren hat sich die Abnahme etwas stabilisiert, in der jüngeren Vergangenheit ist sogar wieder eine leichte Zunahme zu verzeichnen.

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.

4.2 Siedlungsstruktur

Oberems liegt auf einer ausgeprägten Terrasse am Eingangsbereich zum Turtmanntal. Die Gemeinde Oberems weist eine typische Weilerstruktur auf, die durch eine dezentrale Besiedelung geprägt ist. Neben dem Hauptort sind in den unteren Hanglagen noch eine Anzahl kleinerer Weiler angelegt. Neben Primärsiedlungen, die ganzjährig bewohnt sind, weist die Gemeinde Oberems verschiedene Sekundärsiedlungen auf, die nur temporär bewohnt werden.

Die heutige Bauzone in den verschiedenen Weilern kann wie folgt gegliedert werden:

a) Oberems Dorfzentrum

Im lokalen Zentrum findet sich der bisherige Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde wieder. Im historischen Ortskern befinden sich verschiedene sanierungsbedürftige Gebäude. In der Ebene östlich des Ortskerns haben sich entlang der Erschliessungsstrasse Neubauten angesiedelt. Die Bauzone erstreckt sich über die Gebiete «Bielumatte», «Teelacher», «Biine», «Potschhüs» und «Schitzulöubu». Im Gebiet «Ta» - «Braachji» befindet sich der Speichersee samt Werkgebäuden der Kraftwerk Argessa AG.

b) Siedlungsfragmente (Widubrunnu, Ahorne, Undruhüs, Trisine Joschtji, Bielu und Mittelems-Bord)

In den dezentral gelegenen Gebieten mit den bestehenden Erst- und Zweitwohnungen wurden praktisch ausschliesslich Wohnzonen ausgeschieden. Ausser im Neubaugebiet «Trisine Joschtji» – «Bielu» wurde um die bestehende historische Bebauung Dorfzonen ausgeschieden. Die Gebiete sind teilweise im ISOS und im kantonalen Sachplan Ortsbild als Ortsbilder mit regionaler oder lokaler Bedeutung aufgeführt.

4.3 Grundversorgung und Wohnraumangebot

Im Dorfzentrum von Oberems befinden sich die Gemeindeverwaltung und die Einrichtungen für die Grundversorgung des täglichen und periodischen Bedarfs (Lebensmittelgeschäft, Bistro, etc.).

Die Bauentwicklung erfolgte in den letzten Jahren vor allem im Bereich des lokalen Zentrums und dessen Umgebung, dabei wurden vor allem Einfamilienhäuser gebaut. Der Leerbestand von Wohnungen ist aktuell sehr tief. In der Gemeinde mangelt es insbesondere an Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen genügen, dies gilt auch für Eigentumswohnungen. Damit der Verbleib der Bevölkerung in der Gemeinde ermöglicht wird, ist die Schaffung eines entsprechenden Angebots von grosser Bedeutung. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist in der Gemeinde vorhanden.

Der Zweitwohnungsanteil beträgt in der Gemeinde Oberems rund 70 %. Die Zweitwohnungen befinden sich insbesondere in «Ahorne», «Widubrunnu», «Undruhüs» und «Bielu». Die Gebäude ausserhalb der Bauzone in den Voralpengebieten und im Turtmantal werden von Einheimischen für Ferienzwecke genutzt.

4.4 Natur- und Kulturlandschaft

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über die westliche Talflanke des Turtmantals und umfasst eine sehr grosse Fläche, die einen beträchtlichen Höhenunterschied aufweist. Sie reicht vom tiefsten Punkt in «Ritinu» im Norden der Gemeinde auf 1'100 m.ü.M. bis zum Weisshorn mit 4'202 m.ü.M.

Die Topografie ist sehr vielfältig. Neben den schmalen Wieslandzonen im Talgrund und den Rodungsinseln an den Hängen, werden weite Teile der Gemeinde Oberems von Wäldern bedeckt. Der grösste Teil des Territoriums besteht aber aus unproduktiven Flächen, Felsen und Gletschern.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird zum grössten Teil als Wies- und Weideland genutzt. Hinzu kommen die Sömmerungsweiden, Ackerbau findet nur in einem sehr beschränkten Rahmen statt und ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse finden sich produktivsten Flächen um das Dorfzentrum, im Gebiet «Widubrunnu» und vor allem in Mittelems. Sie machen ca. 30 ha aus.

Insgesamt ist die Siedlungsentwicklung des Gemeinde Oberems durch die Naturgefahren leicht beeinträchtigt. Nur kleine Teile des Gemeindegebietes sind durch Lawinen und Steinschlag bedroht.

4.5 Mobilität

Das ganzjährig bewohnte Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberems ist mit Strassen relativ gut erschlossen. Das Siedlungsgebiet Oberems wird zudem durch den öffentlichen Verkehr (Luftseilbahn Oberems-Unterems-Turtmann) bedient. Bei Wind und Betriebseinstellung steht eine Buslinie zur Verfügung. Auf das touristische Gebiet «Gruben» führt im Sommer ausserdem ein öffentlicher Bus mit einem fahrplanmässigen Betrieb.

5 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN

5.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Hauptzielsetzung in der kommunalen Entwicklung besteht darin, die Voraussetzungen zu schaffen, damit in Oberems die Attraktivität in Bezug auf die Wohnqualität und das Dienstleistungsangebot für die Einwohner und Gäste hochgehalten bzw. gesteigert werden kann.

5.2 Strategien

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

- A: Siedlungsentwicklung gestalten
- B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten
- C: Gemeindeinfrastruktur optimieren

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

Strategie A: Siedlungsentwicklung gestalten

Ziele

Oberems setzt auf eine Entwicklung innerhalb der bestehenden dezentralen Siedlungsstruktur mit den verschiedenen Ortsteilen und bietet eine hohe Lebens-, Umwelt- und Wohnqualität.

Oberems verfügt über ein attraktives Dorfzentrum mit einem attraktiven Angebot für die Einwohner und Gäste.

Oberems plant die Entwicklungspotentiale aktiv und in Kooperation mit den Grundeigentümern und der Öffentlichkeit und bewahrt das schützenswerte bauliche Erbe.

Teilstrategien

- Das Siedlungsgebiet so abgrenzen, dass keine Zersiedelung entsteht und eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Bauentwicklung umgesetzt werden kann.
- In allen Dorfteilen die raumplanerischen Voraussetzungen schaffen, damit Eigenheime und Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüche entsprechen, realisiert werden können.
- 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

Oberems verfügt über eine wertvolle und vielfältige Natur- und Kulturlandschaft, die von den Einwohnern und den Gästen als Landwirtschafts- und Erholungsraum genutzt und geschätzt wird. Oberems schützt die eindrückliche Naturlandschaft mit Bergen und Gletschern und setzt sie in Wert.

Teilstrategien

- Die ursprünglichen Gebäude in der Kulturlandschaft (Wohngebäude, Stallscheunen, Stadel) als wichtige Elemente der Kulturlandschaft so weit als möglich erhalten, Umnutzungen und Unterhaltsarbeiten unter Respektierung der Identität der Gebäude und ihrer Umgebung sorgfältig durchführen.
- Die vorhandenen Natur- und Kulturelemente und Natur- und Landschaftsschutzzonen durch eine angepasste Bewirtschaftung bzw. Unterhalt pflegen und erhalten.

Strategie C: Gemeindeinfrastruktur optimieren

Ziele

In Oberems sind alle ganzjährig bewohnten Siedlungen mit Strassen, Fuss- und Velowegen gut erschlossen.

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, das bestehende Strassen-, Fuss- und Velowegnetz bedarfsgerecht erneuern und ausbauen.

6 ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

6.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)

Aufgrund des kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) aus dem Jahr 2014 wurde die Gemeinde Oberems 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 offene und bewaldete Landschaft mit hoher Biodiversität und verhindert die ungebremsste Ausbreitung des Walds.

6.2 Kantonale Richtplanung

Für die Bearbeitung der Nutzungsplanung von Oberems sind insbesondere folgende Koordinationsblätter des kantonalen Richtplanes relevant:

A. Landwirtschaft, Wald, Landschaft und Natur

- A.1 Landwirtschaftszonen
- A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen
- A.6 Funktionen des Waldes und Waldbewirtschaftung
- A.8 Schutz, Pflege und Aufwertung der Landschaft
- A.9 Naturschutz und Pflege der Natur
- A.10 Naturparks und UNESCO-Welterbe
- A.13 Wasserbau, Renaturierung und Unterhalt von Fleissgewässern
- A.14 Suonen
- A.16 Naturgefahren

B. Tourismus und Freizeit

- B.1 Integrierter Tourismus
- B.2 Touristische Beherbergung

C. Siedlung

- C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung
- C.2 Bauzonenqualität
- C.3 Schützenswerte Ortsbilder und Gebäude, historische Verkehrswege sowie archäologischen Stätten
- C.4 Arbeitszonen
- C.8 Öffentliche Anlagen

D. Mobilität und Transportinfrastruktur

- D.1 Öffentlicher Verkehr
- D.2 Umsteigeinfrastrukturen
- D.4 Strassennetze
- D.5 Alltagslangsamverkehr (ALV)
- D.6 Seilbahninfrastrukturen des öffentlichen Verkehrs

E. Versorgung und andere Infrastruktur

- E.1 Wasserbewirtschaftung
- E.2 Trinkwasserversorgung und -schutz
- E.3 Energieversorgung
- E.4 Produktion von Energie und Wasserkraft
- E.5 Solaranlagen
- E.7 Energietransport und –verteilung

6.3 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Es bestehen keine Konzepte und Sachpläne des Bundes, welche das Territorium der Gemeinde Oberems betreffen und im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen wären.

Berücksichtigt wurden jedoch die Bundesinventare, welche die Gemeinde Oberems betreffen, namentlich das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz «IVS» (vgl. Kap. 8.3.4).

7 ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER BAUZONE (C.1 / C.2)

7.1 Allgemeines

Die Gemeinde Oberems verfügt über eine Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan und Baureglement, die am 18. Dezember 1982 vom Staatsrat homologiert wurde.

Für die Festlegung der Bauzonen wurden seinerzeit umfassende Analysen durchgeführt. Der ausführliche Schlussbericht zu Ortsplanung wurde im Dezember 1986 abgeschlossen. Im Jahre 1995 wurde auch ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden verschiedentlich Anträge für eine Erweiterung der bestehenden Bauzonen insbesondere im Turtmantal gestellt.

Unter Berücksichtigung der heutigen Ausgangslage und Randbedingungen verfügt die Gemeinde Oberems mit dem im Jahre 1982 homologierten Bauzonenplan über eine beachtliche Bauzonenreserve. Die Bauzone muss daher eingehend überprüft werden. Dabei wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Das Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kantonalen Richtplanes.
- Die Resultate der Vorprüfungen, in denen jeweils gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung eine Reduktion der bestehenden Bauzonen verlangt wurde;
- Die neue Gesetzgebung über Zweitwohnungen, die den Bau von neuen Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % nur mehr unter besonderen Bedingungen zulässt;
- Die erfolgte Bauentwicklung und Baunachfrage in den verschiedenen Dorfteilen während den letzten Jahren.
- Die kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien (vgl. Kap. 5)
- Die Rückmeldungen aus dem im Dezember 2020 durchgeführten Mitwirkungsverfahren zur Siedlungsabgrenzung (Raumkonzept)

7.2 Strategie Siedlungsentwicklung Oberems

Grundlage für die Abgrenzung und Festlegung des Siedlungsgebietes sind raumstrategische Überlegungen der Gemeinde zu ihren künftigen Entwicklungsabsichten und Entwicklungsschwerpunkten, zu ihren Gebieten mit Handlungsbedarf und zu denjenigen, die für eine weitere Siedlungsentwicklung nicht von Bedeutung sind. Die Gemeinde Oberems hat diese Entwicklungsabsichten wie folgt formuliert (vgl. Abb. 2):

7.2.1 Lokales Zentrum

Die Gemeinde sieht den Schwerpunkt ihrer künftigen Siedlungsentwicklung in der Kern- und Umgebungszone von Oberems Dorf, wo die lokale Zentrumsfunktion gestärkt werden soll. Im historischen Ortskern steht der Substanzerhalt im Vordergrund; in den umgebenden Baubereichen sollen die vorhandenen Innenreserven sukzessive nachverdichtet werden. Die Aussenreserven wurden nicht eingezont, als Bauzone 2. Erschliessungsetappe festgelegt oder als Gebiete mit Sondernutzungsplanungspflicht belegt.

7.2.2 Siedlungsfragmente (Widubrunnu, Ahorne)

In den dezentral gelegenen Gebieten (Widubrunnu, Ahorne), die praktisch ausschliesslich auf Wohnnutzung (Erst- und Zweitwohnungen) ausgerichtet sind und die keine eigenständigen Siedlungseinheiten bilden, wird keine nennenswerte weitere Entwicklung erwartet; die Bauzonenreserven werden entsprechend reduziert, wo möglich und sinnvoll wurden sie als Bauzonen 2. Erschliessungsetappe festgelegt.

7.2.3 Historische Ortskerne

In den historischen Ortskernen (Mittelems, Bord, Widubrunnu, Ahorne Ost) wird der Bauzonenperimeter auf den vorhandenen Baubestand begrenzt, Erweiterungen dieser Siedlungseinheiten sind nicht vorgesehen. Im Vordergrund stehen der Substanzerhalt und eine möglichst gute Anbindung ans Dorfzentrum (Erreichbarkeit).

7.2.4 Siedlungskern und Umgebungszone (Zum Undruhüs, Bielu)

Die Geländeterrasse mit dem historischen Siedlungskern und der angrenzenden, ausgedehnten Ferienhauszone zählt hinsichtlich Topografie und Erschliessungsstand zu den gut geeigneten Wohnlagen innerhalb des Baugebiets. Der grösste Teil der unbebauten Flächen und Parzellen wird nicht eingezont oder als 2. Erschliessungsetappe zurückgestellt. Lediglich zwei Teilgebiete, das eine im Bereich «Undruhüs», entlang der Erschliessungsachse mit einer Pflicht zur Sondernutzungsplanung, das andere im Bereich «Bielu» sollten als Wohnzone beibehalten werden, weil die Gemeinde auch in diesem Ortsteil eine angemessene Weiterentwicklung zulassen möchte und dafür auch einen gewissen Bedarf geltend macht.

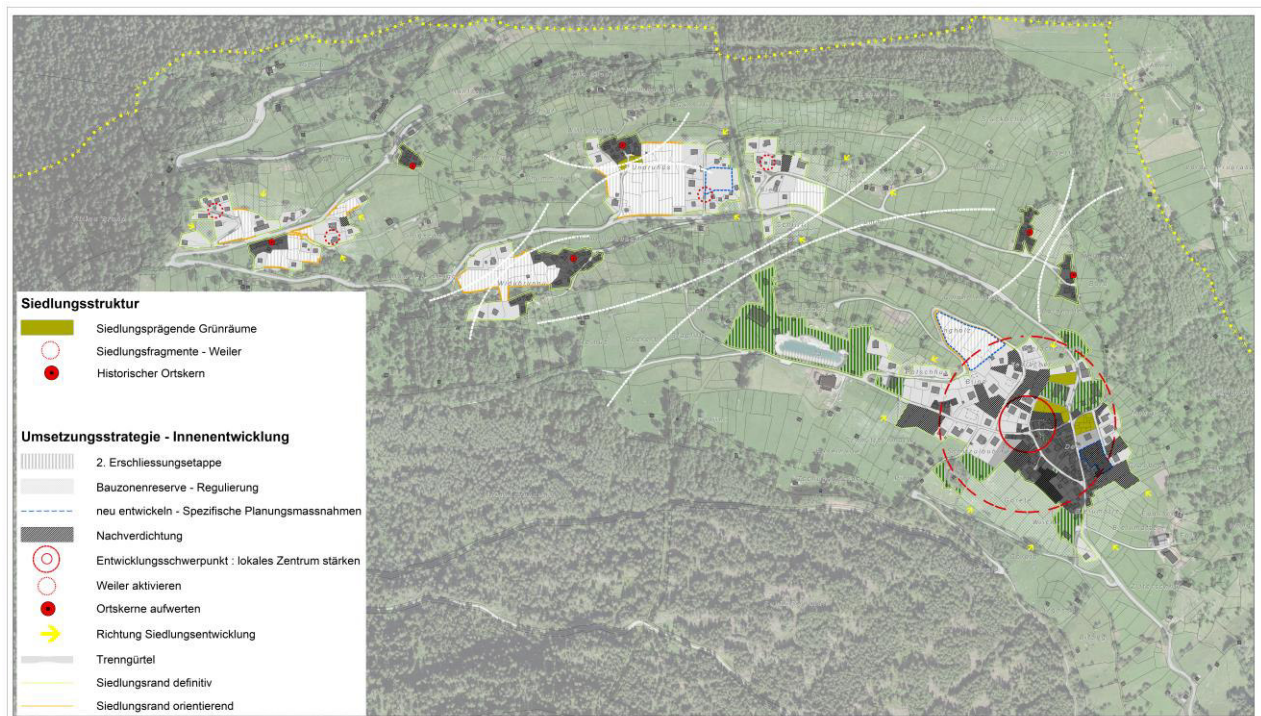


Abb. 2: Strategie Siedlungsentwicklung Oberems.

7.3 Bestehende Situation

In Bezug auf die Abgrenzung der Bauzone stellt die Weitläufigkeit des Territoriums der Gemeinde Oberems mit den Weilern eine grosse Herausforderung dar. Aufgrund der obgenannten neuen Randbedingungen kann die heutige Situation der Bauzonen im Überblick wie folgt beschrieben werden:

- Die Gemeinde Oberems verfügt aktuell über eine Bauzonenfläche, die aus heutiger Sicht grosszügig dimensioniert ist. Sie liegt im Allgemeinen über dem zukünftigen Bedarf und kann in Zukunft eine erwünschte kompakte Siedlungsstruktur in den verschiedenen Ortsteilen und Weilern gefährden.
- Verschiedene Teile der Bauzone sind aufgrund der Topografie und der ungünstigen und mutmasslich zu teuren Erschliessungsvoraussetzungen als Bauland ungeeignet.

7.4 Methodik zur Überprüfung der Bauzone

Für die Überprüfung der Bauzone wurden die grösseren nicht überbauten Flächen der Bauzone (Innen- und Aussenraumreserven) gemäss folgenden Kriterien analysiert.

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

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 des oben erwähnten Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen der Bauzone verschiedenen **Zonen** zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. EE)	Reserveflächen, die - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - nicht bzw. teilweise erschlossen sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind - mittelfristig nachgefragt werden. => <i>als Reserve geeignet</i>

Zone	Kriterien
b) Nichteinzonungen	Reserveflächen, die - nicht erschlossen sind, - aufgrund der Topografie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind, - praktisch keine Nachfrage haben => <i>eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet</i>

7.5 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:

- Bauzonen der zweiten Erschliessungsetappe (2. EE) konzentrieren sich insbesondere in den Gebieten «Ahorne», «Undruhüs» und «Widubrunnu». Im Gebiet «Jungholz» ist aufgrund der idealen Lage zum Ortszentrum und der bestehenden Erschliessung eine Bauzone 2. EE ausgeschieden.
- Eine Zuweisung von Flächen der bestehenden Bauzone, die sich zur Überbauung nicht eignen, in die Landwirtschaftszone (Nichteinzonung), wurde praktisch in allen Weilern vorgenommen.

Aufgrund der vorgenommenen Anpassung der Bauzone verfügt die Gemeinde Oberems nur mehr im Gebiet des Dorfzentrums über grössere Aussenraumreserven. Um eine zweckmässige Überbauung sicherzustellen, ist dabei dem Gebiet «Bielu» in «Moosmatten» eine Planungspflicht (SNP) vorgesehen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorgeschlagenen Änderungen der Bauzone, die im Plan 4.0 dargestellt sind:

Änderungen der Bauzone			
<u>Reduktion und Blockierung der Bauzone</u>			
- von Wohnzone	in Bauzone 2. Erschliessungsetappe	- 2.70 ha	
	in Freihaltezone	- 0.23 ha	
	in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- 0.34 ha	
	in Landwirtschaftszone (Nichteinzonung)	- 4.39 ha	7.66 ha
- von ZÖBA	in Landwirtschaftszone (Nichteinzonung)	(0.31) ha	
<u>Umzonungen</u>			
- von Wohnzone	in Dorfzone	(0.08) ha	
	in Dorferweiterungszone	(0.58) ha	
	in Verkehrszone	(0.09) ha	
- von Landwirtschaftszone	in ZÖBA	(1.72) ha	
<u>Planungsmassnahmen</u>			
Erweiterung	Bauzone 2. Erschliessungsetappe	(0.54) ha	
Ausscheidung	Perimeter Sondernutzungsplanungspflicht (SNP)	(0.33) ha	
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung			7.66 ha
Zusammenfassung der Änderungen			
	Total Bauzone für Wohnnutzung	10.07 ha	57 %
	Reduktion der Bauzone für Wohnnutzung	7.66 ha	43 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung			17.73 ha 100 %

7.6 Verbleibende Bauzonenreserven

7.6.1 Allgemeines

Gemäss den obigen Ausführungen wurden die Bauzonenreserven unter Berücksichtigung der Kriterien bezüglich Naturgefahren, Erschliessung, Überbauungseignung, Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild sowie der Lage / Nachfrage weitgehend abgebaut.

Die Bauzonenreserven, die in den einzelnen Weilern verbleiben, werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

7.6.2 Dorfzentrum

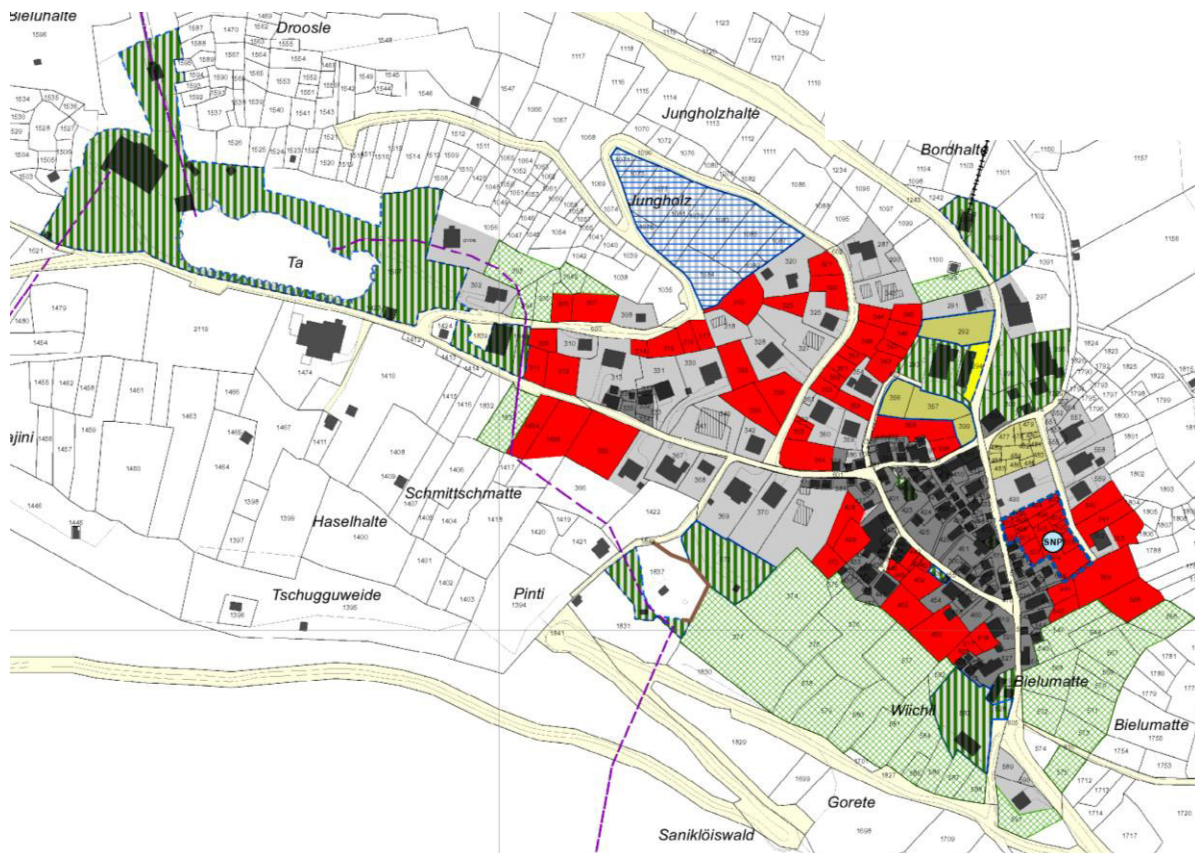


Abb. 3: Überbauungsstand Dorfzentrum (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)
(Grau: Wohnzone; grau schraffiert mit blauer Schraffur: Erweiterung 2. Erschliessungsetappe; Dunkelgrau: Dorfzone; grün schraffiert: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; Olivgrün: Freihaltezone; grünes Gitter: Nichteinzonung)

Bemerkungen:

- Bei den Bauzonenreserven in der bestehenden Bauzone handelt es sich um Baulücken bzw. erschlossene Bauparzellen, die eine logische bauliche Weiterentwicklung gemäss der aktuellen Nutzung ermöglichen.
- Im Bereich «Moosmatten» besteht eine Bauzonenreserve, die mit einer Planungspflicht (SNP) belegt ist und damit eine zweckmässige Überbauung sichergestellt wird.

7.6.3 Ahorne / Widubrunnu

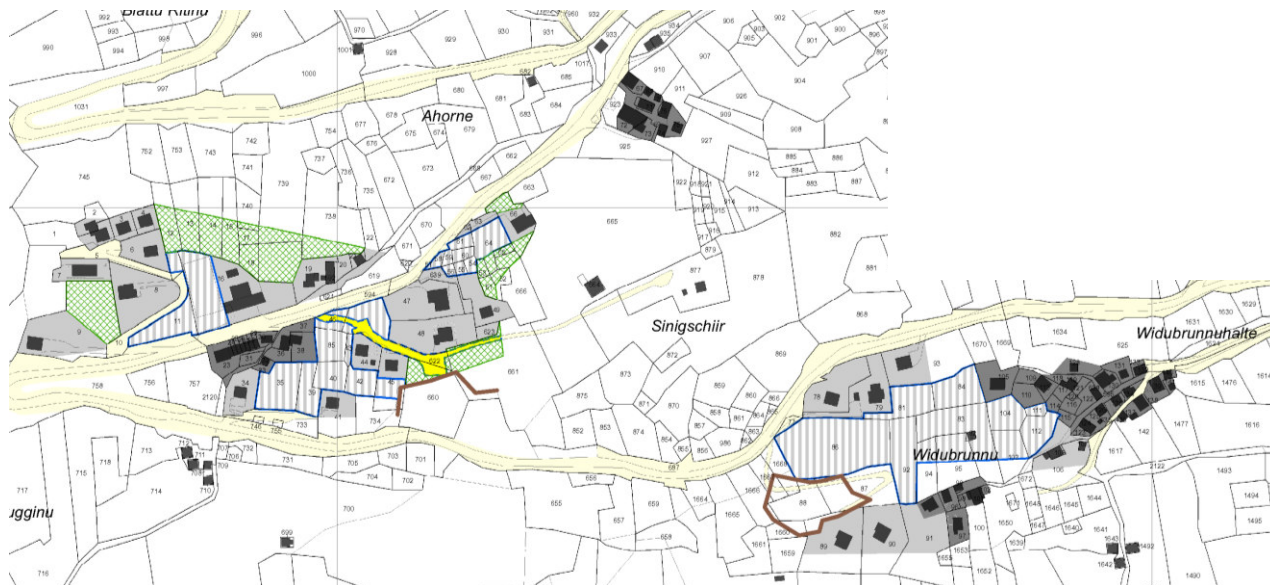


Abb. 4: Überbauungsstand Ahorne / Widubrunnu (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)
(Grau: Wohnzone; grau schraffiert: 2. Erschliessungsetappe; Dunkelgrau: Dorfzone; grünes Gitter: Nichteinzonung; Gelb: Umzonung Wohnzone in Verkehrszone)

Bemerkungen:

- Im Gebiet «Ahorne» sind keine verbleibende Bauzonenreserven vorhanden.
- Das Gebiet «Widubrunnu» umfasst die ehemalige Wohnzone W2-Reserve, in der vor allem Ferienwohnungen gebaut wurden. Es bestehen keine verbleibende Bauzonenreserven.

7.6.4 Undruhüs / Trisine / Bielu

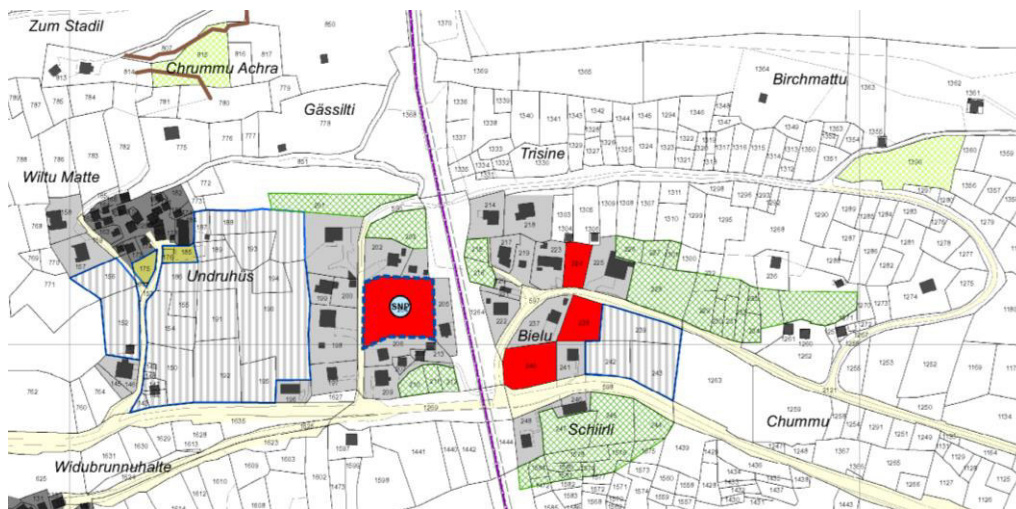


Abb. 5: Überbauungsstand in Undruhüs / Trisine / Bielu (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)
(Grau: Wohnzone; Dunkelgrau: Dorfzone; grau schraffiert: 2. Erschliessungsetappe; Olivgrün: Freihaltezone; hell-/grünes Gitter: Nichteinzonung)

Bemerkungen:

- Bei den Bauzonenreserven handelt es sich um drei Baulücken bzw. erschlossene Bauparzellen, die eine logische bauliche Weiterentwicklung gemäss der aktuellen Nutzung ermöglichen.
- Im Gebiet «Bielu» besteht eine grössere Bauzonenreserve, die mit einer Planungspflicht (SNP) belegt ist und damit eine zweckmässige Überbauung sichergestellt wird.

7.6.5 Mittelems / Bord

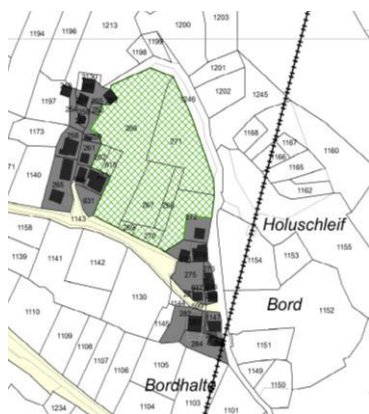


Abb. 6: Überbauungsstand Mittelems / Bord (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)
(Dunkelgrau: Dorfzone; grünes Gitter: Nichteinzonung)

Bemerkungen:

- Im Gebiet «Mittelems» / «Bord» bestehen keine verbleibenden Bauzonenreserven.

7.7 Dimensionierung der Bauzone

7.7.1 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 Bauzonkapazität. 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. Nachfolgend werden die wichtigsten Daten kurz erläutert.

7.7.2 Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze

Ausgangspunkt für die Berechnung bildet die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze (EA) in der Bauzone für die Wohnnutzung. Dazu bestehen folgende Daten:

Ausgangslage: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Statistisches Amt (2019)	DRE bestehende Bauzone (2018)
147 EA	127 EA

Bemerkungen:

- Gemäss den Daten des statistischen Amtes des Kantons Wallis verfügt die Gemeinde Oberems über 120 Einwohner (2020) und 27 Arbeitsplätze (2019), total 147 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 127 EA.

Prognose: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)		
Aktuell:	Bevölkerungswachstum	Stand in 15 Jahren
127 EA	100 %	127 EA

Bemerkungen:

- Ausgangslage bildet die aktuelle Anzahl an Einwohnern und Arbeitsplätzen (EA) in der **bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung**.
- Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» zum kantonalen Richtplan wird für die Gemeinde Oberems mit einer Bevölkerungsentwicklung von 100 % in den nächsten 15 Jahren gerechnet. Dies entspricht einer Stagnation.

7.7.3 Überbauungsdichte

In Bezug auf die Überbauungsdichte, den Flächenbedarf pro Einwohner und Arbeitsplatz (EA) kann auf Folgendes hingewiesen werden:

Dichte (Flächenbedarf pro EA)	
Effektive Dichte in Oberems	755 m ² /EA
Median	441 m ² /EA

Bemerkungen:

- Die Gemeinde Oberems weist auf der überbauten Fläche einen Dichtewert von 755 m²/EA auf. Die Mediandichte für vergleichbare Gemeinden beträgt 441 m²/EA, d.h. die Bodenbeanspruchung pro Einwohner und Arbeitsplatz ist höher als in vergleichbaren Gemeinden.
- Der grosse Unterschied in den Dichtewerten ist dadurch erklärbar, dass im Berechnungsmodell die Bewohner von Zweitwohnungen nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde Oberems verfügt über einen Zweitwohnungsanteil von 70%, d.h. diese Gebäude werden bei der Berechnung der Einwohner/Arbeitsplätze (EA) im Dichtewert nicht angemessen berücksichtigt. Der gemäss dem Berechnungsmodell ermittelte Dichtewert entspricht damit nicht den realen Gegebenheiten. Es resultiert ein unrealistisches Innenentwicklungspotential.

7.7.4 Zusammenfassung

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 - Blockierung / Rückzonung	
- aktuell	17.7 ha
- neu	10.1 ha
- Blockierung, Rückzonung	7.66 ha

Bauzone für Wohnnutzung - Überbauungsstand	
- überbaut	9.6 ha
- nicht überbaut	0.5 ha

Bauzone für Wohnnutzung - Bedarf / Auslastung	
- Bedarf 15 Jahre	0.0 ha
- Bedarf 30 Jahre	0.0 ha

Bemerkungen:

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 17.7 ha wird um 7.7 ha auf 10.1 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 43 % der gesamten Bauzone.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 9.6 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche beträgt 0.5 ha. Die nichtüberbaute Bauzone wurde um 93% reduziert.
- Gemäss dem Berechnungsmodell beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 0 ha. Der theoretische Überschuss in 15 Jahren beläuft sich somit auf 0.5 ha.

Zum theoretischen Überschuss in 15 Jahren kann folgendes bemerkt werden:

- Die Bauzone der Gemeinde Oberems erstreckt sich über verschiedene ehemaligen Primärsiedlungen. Um diese dezentrale, konzentrierte Siedlungsstruktur auch in Zukunft erhalten zu können, ist es wichtig, dass in den für Erstwohnungen geeigneten Ortsteilen, bescheidene, aber für die Gemeindeentwicklung wichtige Bauzonenreserven bestehen bleiben.
- 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 0.5 ha ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zur gesamten Rück- und Blockierungsfläche der bestehenden Bauzone von rund 43 % und unter Berücksichtigung der erforderlichen Interessenabwägung klein.
- Die unbebauten Flächen sind in Bezug auf die Zersiedelungsproblematik unproblematisch bzw. mit einer Planungspflicht belegt, sodass eine etappierte und zweckmässige Überbauung sichergestellt ist.

7.8 Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik

Die Überprüfung der Bauzone erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens und einer sorgfältigen Interessenabwägung, die in allen Weilern 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 der die Bauzone nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.
- Innerhalb der verbleibenden Bauzone befinden sich keine grösseren freien Flächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedlung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung wird die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.
- Während den letzten Jahren ist eine bauliche Tätigkeit und ein Bodenkauf in den ausgewiesenen Bauzonen zu verzeichnen. Mit der vorliegenden Anpassung der Bauzone strebt die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik an und hat bereits Parzellen gekauft, um Wohnbauprojekte zu unterstützen, zu fördern oder selbst zu realisieren.

8 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN NUTZUNGSZONEN

8.1 Bauzone (C.1 / C.2)

Die Bauzonen werden in folgende Zonen unterteilt:

8.1.1 Dorfzonen

Ziel und Zweck der Dorfzone ist der Erhalt der Eigenart des Dorfbildes und die Förderung einer zweckmässigen Sanierung. Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den bestehenden Bauten des Dorfkerns anzupassen.

Die Dorfzone umfasst nebst dem historischen Dorfzentrum die ganzjährig bewohnten traditionellen Weiler «Mittelems», «Bord», «Ahome», «Widubrunnu», «Undruhüs» und unterliegt einem erhöhten Schutz.

8.1.2 Wohnzonen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur wurden die Wohnzonen in Bezug auf die zugelassenen Gebäudevolumen unterteilt in die Dorferweiterungszone und Wohnzonen W2 bis W3.

- Dorferweiterungszone: Um dem äusseren Ortsbild des historischen Dorfzentrums gerecht zu werden, sind in diesem Gebiet Dorferweiterungszonen mit angepassten Gebäudevolumen und entsprechenden Bauvorschriften vorgesehen.
- Wohnzone W2D: Der grösste Teil der Bauzone im Gebiet des Dorfzentrums ist einer Wohnzone W2D zugewiesen.
- Wohnzone W2: Die Bauzone in den umliegenden Weilern ist einer Wohnzone W2 mit grösseren Gebäudevolumen gegenüber W2D zugewiesen.
- Wohnzone W3: Die grösseren Gebäudevolumen im Gebiet «Graubodu» sind der Wohnzone W3 zugeordnet.

8.1.3 Zonen für öffentliche Bauen und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauen und Anlagen (ZÖBA) wurden in die Kategorien A, B, C und D unterteilt. Die ZÖBA sind allesamt im Dorfzentrum ausgeschieden.

Das Areal der Kraftwerke Argessa AG, das sich in der ZÖBA D befindet, beansprucht eine relativ grosse Fläche.

8.2 Landwirtschaftszonen (A.1)

8.2.1 Landwirtschaftszone 1 «Landwirtschaftliche Vorrangflächen»

Die Landwirtschaftszone 1 umfasst «Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau» eignet.

Die Flächen, die aufgrund der Topografie und/oder der Bodenqualität gut nutzbar sind, werden der Landwirtschaftszone 1 zugewiesen. Im Nutzungsplan wurden ca. 21 ha der Landwirtschaftszone 1 zugeteilt. Es handelt sich insbesondere um die Flächen in der Talebene in der Nähe der Siedlungen (Dorf, Widubrunnu, Ahorne, Mittelems).

8.2.2 Landwirtschaftszone 2 «Im Gesamtinteresse genutzte Agrarflächen»

Die Landwirtschaftszone 2 umfasst «Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll».

Dieser Zone werden insbesondere die nicht bewaldeten Flächen der Hangflanken zugewiesen. Die Kulturlandschaft in den Talflanken droht durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu Verbuschen und zu Verwalden.

Damit die ursprüngliche Kulturlandschaft erhalten werden kann, muss der Boden landwirtschaftlich genutzt werden. Nach Möglichkeit ist die traditionelle Bewirtschaftung aufrecht zu erhalten.

In Oberems gehören hierzu insbesondere die an der Landwirtschaftszone 1 angrenzenden Hanglagen sowie Gebiete in «Steinhaus», «Undruhüs», «zum Stadel». Sie umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 81 ha.

Zur Landwirtschaftszone 2 werden auch die Alp- und Sömmerungsweiden zugewiesen, die besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landschaftlichen Bedeutung landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Für Oberems ist vor allem die «Griebelalp» und das ausgedehnte Alpgebiet des Turtmantals mit einer nutzbaren Fläche von ca. 1'061 ha.

8.3 Schutzzonen und Schutzobjekte (A.8 / A.9 / A.14 / C.3)

8.3.1 Allgemeines

Die Schutzzonen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete) umfassen Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer, wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, Lebensräume wie Hecken, Feld- und Untergehölze für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

Entsprechend der landschaftlichen und naturkundlichen Vielfalt wurden die Schutzzonen, insbesondere unter Berücksichtigung des Sachplanes «Natur und Landschaft» der kantonalen Richtplanung, abgegrenzt.

8.3.2 Naturschutzzonen (A.9)

Naturschutzzonen weisen floristische und/oder faunistische Besonderheiten und Seltenheiten auf. Deshalb sollen die hier vorkommenden Pflanzen und Tiere einen besonderen Schutz geniessen.

Dabei geht es nicht bloss um den Schutz von einzelnen Lebewesen, sondern ihr ganzer Lebensraum muss vor störenden Eingriffen bewahrt bleiben.

Auf dem Gemeindegebiet Oberems wurden keine Naturschutzzonen ausgeschieden.

8.3.3 Landschaftsschutzzonen (A.8)

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

Der beste Landschaftsschutz besteht darin, das Kulturland im traditionellen Sinne zu nutzen, bei neuen Infrastrukturanlagen Zurückhaltung zu üben und die notwendigen Anlagen optimal in die Landschaft einzufügen.

Als Landschaftsschutzzonen wurden folgende Gebiete ausgeschieden:

Turtmantal	Lkt / 50
Lage	Das Schutzgebiet umfasst das ganze Turtmantal, beginnend kurz hinter dem Dorf Oberems bis hinauf zur Wasserscheide.
Bedeutung	kantonal
Schutzwürdigkeit	Das Turtmantal ist weitherum bekannt für seine Naturreichtümer, seine vielfältige Landschaft, seine Intaktheit. Das Tal ist relativ wenig erschlossen und wird extensiv genutzt.
Schutzziel und Massnahmen	– Beibehaltung der traditionellen Alpbewirtschaftung – Möglichst keine neuen Erschliessungs- und Forststrassen

Salweide	Lko / 45
Lage	Das Schutzobjekt befindet sich eingangs des Turtmantales und umfasst das Voralpengebiet der Oberi - und Underi Salweide sowie der Follaweide.
Bedeutung	kommunal
Schutzwürdigkeit	Es handelt sich um ein schön gelegenes Maiensäss im vorderen Turtmantal, welches aufgrund seines Erholungswertes und seiner leichten Erreichbarkeit, aber auch wegen seines Naturwertes erhalten werden soll.
Schutzziel und Massnahmen	Unterstützen der traditionellen Bewirtschaftung, um eine Vergandung zu verhindern.

8.3.4 Schützenswerte Gebäude und Ortsbilder, historische Verkehrswege, archäologische Stätten (C.3)

a) Schützenswerte Ortsbilder

Die Gemeinde Oberems verfügt verschiedene Ortsbilder, die im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder) und im Sachplan Ortsbild der kantonalen Richtplanung klassiert sind. In der nachfolgenden Tabelle sind diese Ortsbilder mit ihrer Zuweisung im Zonennutzungsplan dargestellt.

Ort	ISOS	Sachplan Ortsbild	Zonenzuweisung
-----	------	-------------------	----------------

Undruhüs	regional		Dorfzone / Freihaltezone
Widubrunnu	lokal		Dorfzone / Zone «Widubrunnu»
Oberems	lokal		Dorfzone

Bord / Mittelems		lokal: wertvoll	Dorfzone
Ahorne		lokal: wertvoll	Dorfzone
Meiden / Mittelstafel		regional: bedeutend	Landwirtschaftszone
Blumatt		lokal: wertvoll	Landwirtschaftszone
Kaltenberg		regional: bedeutend	Landwirtschaftszone

Die Ortsplanung der Gemeinde Oberems trägt dem Schutz und Erhalt der schützenswerten Ortsbilder und Objekte dahingehend Rechnung, dass zum Schutz des äusseren Ortsbildes Rückzonungen oder das Ausscheiden von Freihaltungszonen in den sensiblen Umgebungszonen vorgenommen wurden. Zudem werden die Gebäude der Dorfzone zugewiesen, in der strenge Bauvorschriften gelten.

Die Siedlungen ausserhalb der Bauzone befinden sich zurzeit in der Landwirtschaftszone. Sie werden nach Vorliegen des entsprechenden Koordinationsblattes des kantonalen Richtplanes behandelt.

b) Historische Verkehrswege

Auf dem Gebiet der Gemeinde Oberems befinden sich folgende historische Verkehrswege:

regionale Bedeutung		
- VS 302	Turtmann – Gruben/Meiden	Historischer Verlauf mit (viel) Substanz
- VS 427	Meide – Oberstafel – alpe de Roua	Historischer Verlauf mit Substanz
- VS 305	Chalte Berg – Val d'Anniviers	Historischer Verlauf mit Substanz

lokale Bedeutung		
- VS 223	Turtmann – Unterems - Oberems	Historischer Verlauf mit (viel) Substanz
- VS 230	Oberems - Töibuwald	Historischer Verlauf mit Substanz
- VS 230.0.2	Oberems – Ze Meigu	Historischer Verlauf mit Substanz
- VS 303	Gruben/Meiden - Meide Oberstafel	Historischer Verlauf mit Substanz
- VS 304	Gruben/Meiden – Chalte Berg	Historischer Verlauf mit Substanz
- VS 306	Chalte Berg – Erzgruben Minugrat	Historischer Verlauf
- VS 307	Blüomatt – Vorder Sänntum	Historischer Verlauf mit Substanz

Diese Wege sind im Zonennutzungsplan dargestellt. Die historische Substanz, Struktur und / oder der Charakter dieser Wege soll behalten und geschont werden.

c) Archäologische Stätten

In der Gemeinde sind in den Gebieten «Bielu - Mittelems» und «Widubrunnu» archäologischen Schutzbereiche ausgeschieden. Diese Schutzbereiche sind auf dem Zonennutzungsplan dargestellt.

Bei Baugesuchen im archäologischen Schutzbereich weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in der archäologischen geschützten Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist die für Archäologie zuständige Dienststelle des Kantons zu konsultieren.

8.3.5 Suonen (A.14)

Die Suonen (Wässerwasserleitungen) sind ein zentrales Element des soziokulturellen Erbes des Wallis. Sie haben eine wichtige Bedeutung für die traditionelle und moderne Landwirtschaft und die Natur und Landschaft. Zudem haben die Suonen eine wichtige Bedeutung für den Tourismus.

Die Suonen sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der traditionellen Baumethoden und Materialien zu erhalten.

Im Nutzungsplan wurden folgende Suonen bezeichnet, die sich im Gemeindegebiet befinden

Regionale Bedeutung		
- Nr. SDT: 323	Undri Leiggeru	mehrheitlich verrohrt

8.4 Weitere Zonen

8.4.1 Bauzonen der zweiten Erschliessungsetappe „2.EE“ (C.1)

Die Bauzonen der zweiten Erschliessungsetappe umfasst Flächen der Bauzone, die an sich als Bauland geeignet sind, jedoch über den Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen (vgl. Kap. 7.3). Diese Flächen können bei nachgewiesenem dem Bedarf zur Überbauung frei gegeben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff kRPG).

In den Zonennutzungsplänen wurden Bauzonen der zweiten Erschliessungsetappe im Hinblick auf eine Wohnnutzung (Jungholz, Ahorne, Undruhüs und Widubrunnu) ausgeschieden.

8.5 Flächenbezogene Festlegungen

8.5.1 Zonen mit Planungspflicht (SNP)

Zonen mit überlagerter Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung unüberbauter oder unternutzter Areale. In den Gebieten «Bielu» und «Moosmatten» wurden SNP ausgewiesen.

8.6 Gebiete nach Spezialgesetzgebung

Gemäss Art. 11 Abs. 3 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum RPG sind im Nutzungsplan Gebiete, deren Nutzung von der Spezialgesetzgebung bestimmt wird, als Hinweis darzustellen. Es handelt sich insbesondere um folgende Gebiete:

8.6.1 Wald (A.6)

Der Wald ist durch die Forstgesetzgebung geschützt. Die Waldflächen werden im Nutzungsplan ausgewiesen.

Für die Waldflächen im Bereich der Bauzonen wurde eine Waldfeststellung vorgenommen. Die Waldflächen sind in den Grundbuchplänen festgehalten. Sie wurden in den Nutzungsplan übertragen. Sämtliche Konflikte mit der Bauzone konnten bereinigt werden.

Das übrige Waldgebiet wurde aufgrund von Übersichtsplänen und Fotos in den Nutzungsplan und Zonennutzungsplan eingezeichnet.

8.6.2 Gefahrenggebiete (A.16)

Die neuen Gefahrenzonen wurden gemäss den aktualisierten Gefahrenkarten auf den Zonennutzungsplan übertragen. Es wurden die Gefahrenzonen in Bezug auf Lawinen, Steinschlag und Hochwasser gemäss ihrer Gefährdungsstufe (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung) auf dem Plan dargestellt.

8.6.3 Quellschutzzonen (E.1 / E.2)

Für sämtliche gefassten und ungefassten Quellen auf dem Gemeindeterritorium von Oberems wurden die Quellschutzzonen auf der Grundlage des Berichtes des Geologiebüros OSPAG gemäss dem entsprechenden Verfahren ausgeschieden. Diese Quellschutzzonen wurden mit ihrer Unterteilung in die Zonen 1-3 in den Nutzungsplan übernommen.

8.6.4 Gewässerraum (A.13)

Der Gewässerraum für oberirdische Gewässer bezeichnet den Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist. Er wird gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes bestimmt.

8.6.5 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden gemäss den Bestimmungen der Lärmschutzverordnung festgelegt. Sie legen die maximal zugelassenen Lärmbelastungen in den verschiedenen Zonen fest.

9 INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr (D.4)

9.1.1 Strassen und Wege

Die Strasse Turtmann - Oberems - Turtmantal führt mitten durchs Dorf und bildet den übergeordneten Verkehrsträger. Die Erschliessung der Bauzonen ist durch verschiedene Sammel- und Erschliessungsstrassen weitgehend gewährleistet.

Die angepasste Bauzone ist erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Strassenerschliessungen notwendig. Der Staatsrat hat die Sanierung der Innerortsstrasse im Mai 2013 genehmigt, die Umsetzung ist in den kommenden Jahren vorgesehen.

9.1.2 Parkierung

Im Zusammenhang mit dem privaten Verkehr ist ebenfalls der Parkierung eine entsprechende Beachtung zu schenken. Oberems weist mehrere kleinere Parkplätze auf. Das Parkplatzangebot ist genügend.

9.2 Versorgung

9.2.1 Wasserversorgung (E.2)

Für das Dorfgebiet von Oberems ist das Leitungsnetz erstellt, die Reservoirs mit Reserven (Lösch-) vorhanden. Die Quantität der Trinkwasserversorgung ist ausreichend.

9.2.2 Abwasserbeseitigung

Das ständig bewohnte Siedlungsgebiet ist heute vollständig an das Abwasserleitungsnetz angeschlossen. Das Abwasser wird der Abwasserreinigungsanlage ARA Radet im Gebiet «Getwing» in der Gemeinde Leuk zugeführt.

In der Gemeinde Oberems ist der generelle Entwässerungsplan (GEP) in Erarbeitung. Ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisation ist das Abwasser entsprechend dem Stand der Technik zu beseitigen.

9.2.3 Energieversorgung (E.3)

Das Gemeindegebiet wird durch die Argessa AG mit elektrischer Energie versorgt. Alle Weiler innerhalb der Bauzone sind an das Stromnetz angeschlossen.

10 BAU- UND ZONENREGLEMENT

Das Bau- und Zonenreglement wurde auf der Grundlage des neuen kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung neu erarbeitet.

Bestimmungen, die bereits in einem anderen Gesetz geregelt sind, werden nicht in das Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Das Bau- und Zonenreglement stellt eine Ergänzung des kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung dar.

Das neue Bau- und Zonenreglement beinhaltet insbesondere folgende Änderungen:

- Neueinführung von Begriffen wie neue Definition der Gebäudehöhe
- Verzicht auf die Ausnutzungsziffer
- Bestimmungen für die Einordnung der Bauten und die Umgebungsgestaltung
- Bereiche mit Planungspflicht

11 VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON

11.1 Allgemeines

Die Gesamtrevision wurde in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen erarbeitet. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurden verschiedene Syntheseberichte der Dienststelle für Raumentwicklung erstellt (vgl. Kap. 3.2 Verfahrensschritte), welche als Grundlage für die Weiterbearbeitung der Dokumente dienten.

11.2 Vorprüfungsentscheid des Staatsrates

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hat der Staatsrat am 22. Januar 2020 folgenden Entscheid gefällt:

Der Vorentwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Oberems wird im Rahmen des vierten Vorprüfungsverfahrens in der Fassung gemäss Schreiben vom 30. April 2019 mit der Auflage genehmigt, dass mit der Einreichung des Homologationsdossiers (Art. 34 ff a-kRPG) beim Staatsrat die im Bericht der DRE vom 10. Januar 2020 enthaltenen Auflagen und Bedingungen umzusetzen sind. Vor der öffentlichen Auflage sind insbesondere folgende Punkte anzupassen bzw. zu berücksichtigen:

1. Anpassen oder ergänzen BZR Art. 15, 19, 21, 43 (DHDA), Art. 7, 10, 11, 12, 13, 17, 22, 37, 38, 41, 51, 52, 61 (VRDMRU), Art. 5 (DRE);
2. Anpassung der Bauzonenabgrenzung «Ahome»;
3. Nichteinzonung und Verzicht auf 2. Erschliessungsetappe «Trisini-Joschtji»;
4. Nichteinzonung und Verzicht auf 2. Erschliessungsetappe «Undruhüs»;
5. Nichteinzonung und Verzicht auf 2. Erschliessungsetappe «Schitzulöubu»;
6. Nichteinzonung und Verzicht auf 2. Erschliessungsetappe «Bielumatte»;
7. Ergänzung des Erläuternden Berichts.

Diese Punkte wurden eingehend geprüft und mit der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) besprochen. Sie wurden wie folgt angepasst und berücksichtigt:

1. Das BRZ wurde gesamthaft überarbeitet und unter Berücksichtigung der Vormeinungen der Dienststellen angepasst.
2. Im Gebiet «Ahome» wurden die Randparzellen einer Nichtbauzone und die Baulücken einer Bauzone der 2. Erschliessungsetappe zugeordnet. Mit dieser Lösung kann verhindert werden, dass überbauten Parzellen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden und damit neue zonenwidrige Bauten geschaffen werden und bedeutende Unklarheiten in Bezug auf den Unterhalt der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern entstehen.
3. Im Gebiet «Trisini-Joschtji» wurde die Nichteinzonung umgesetzt.
4. Die unüberbauten Parzellen im Gebiet «Undruhüs» wurden einer Bauzone 2. Erschliessungsetappe zugewiesen. Diese Zuweisung ermöglicht eine künftige logische Bauentwicklung gemäss kommunalen Entwicklungsabsichten.

5. Im Gebiet «Schitzulöubu» wurden die erschlossenen Parzellen der Bauzone zugewiesen. Aufgrund der wenigen nicht überbauten Bauparzellen im Dorfzentrum wird diese Zuweisung an dieser Lage als zweckmässig erachtet. Diese Zuweisung ermöglicht eine künftige logische Bauentwicklung gemäss kommunalen Entwicklungsabsichten.
6. Im Gebiet «Bielumatte» wurde der südliche Bereich einer Nichtbauzone zugewiesen.
7. Der erläuternde Bericht wurde gesamthaft überarbeitet und ergänzt.

12 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG

12.1 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.

12.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Arbeiten für die Erarbeitung einer RPG-konformen Nutzungsplanung wurden anfangs der 1990er Jahre aufgenommen. Es wurden Vorentwürfe erarbeitet und das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Aus verschiedenen Gründen verzögerten sich die Arbeiten.

In der Zwischenzeit haben sich die Randbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen, insbesondere aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes und des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung, verändert. In Berücksichtigung der im Vorprüfungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen wurde die Bauzone einer grundsätzlichen Neubeurteilung unterzogen. In diesem Kontext wurden auch verschiedene Zonenänderungen vorgeschlagen, die im Raumkonzept dargestellt wurden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, mittels Sprechstunden und öffentlicher Auflage des Raumkonzepts im Dezember 2020 ein zweckmässiges Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die Bevölkerung wurde dabei über die Ziele, den Entwurf der Festlegung des Siedlungsgebiets und den Ablauf des Verfahrens informiert. Während 30 Tagen hatte jedermann Gelegenheit vom Dossier Kenntnis zu nehmen und bei der Gemeindekanzlei schriftlich Vorschläge einzureichen.

Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens gingen 14 schriftliche Eingaben ein, die der Gemeinderat geprüft hat. Folgende Anpassungen an der Bauzone wurden aufgrund der Mitwirkung angebracht:

- Anpassung der Dorfzone im Gebiet «Bord» (Erweiterung um bestehendes Gebäude)
- Zuweisung einer Teilfläche im Gebiet «Bielumatte» in eine Wohnzone W3 mit Sondernutzungsplanungspflicht
- Zuweisung des Umgebungsbereichs der Dorfzone «Undruhüs» in eine Bauzone der 2. Erschliessungsetappe
- Ausscheidung einer Wohnzone W2 in den teilweise bebauten Bereichen «Bielu» und «Schiirli»
- Änderung der Gewerbezone im Bereich des Kraftwerks Argessa AG in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlage ZÖBA D unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterungen

- Anpassung der Bauzonenabgrenzung aufgrund der amtlichen Vermessung im Gebiet «Teelacherhalte»
- Zuweisung des Freihaltebereichs im Dorfzentrum in die Dorfzone

Im Rahmen der Behandlung der Bemerkungen und Vorschläge des Mitwirkungsverfahrens hat sich der Gemeinderat noch einmal intensiv mit dem zukünftigen Bauzonenbedarf und der angestrebten Siedlungsentwicklung beschäftigt. Es zeigte sich, dass unter Berücksichtigung der kürzlich eingetretenen Bauentwicklung durchaus der Bedarf besteht, neuen Wohnraum in Oberems zu schaffen. Dadurch kann die heutige Bevölkerungszahl gehalten bzw. erhöht und die Dorfstrukturen und das Sozialleben auch in Zukunft erhalten werden.

Idealerweise sollte die Bauentwicklung in der Nähe des Dorfzentrums erfolgen. Dazu bietet sich eigentlich das Gebiet zwischen der «Jungholzstrasse» an. Es ist daher vorgesehen diese Fläche der Bauzone 2. Erschliessungsetappe zuzuweisen.

12.3 Interessenabwägung

Bei der Überprüfung der Bauzonen gilt es insbesondere folgende Interessen abzuwägen:

- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzonen so auszuscheiden sind, dass keine Zersiedelung entsteht, die wertvollen Ortsbilder erhalten und die Vorgaben gemäss Art. 15 RPG erfüllt werden sowie eine erwünschte Siedlungsentwicklung gemäss der festgelegten Strategie zur Siedlungsentwicklung erreicht werden kann (vgl. Kap 4).

Auf der Basis eines methodischen Vorgehens mit sachlichen Beurteilungskriterien wurde die bestehende Bauzone stark reduziert. Es wurden rund 7.7 ha Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen, was einer Reduktion um 43% der bestehenden Bauzone entspricht.

- Die Interessen der Grundeigentümer des breit gestreuten Grundeigentums (Realteilung), welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Eigenheimen auf ihren Grundstücken erhalten wollen und vielfach bei der Erbteilung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen haben.

Im Hinblick auf die festgelegte erwünschte räumliche Entwicklung verbleiben im Gebiet des Dorfzentrums und im Gebiet «Undruhüs, Trisine, Biele» beschränkte Bauzonenreserven, bei denen es sich vor allem um erschlossene Baulücken handelt.

- Das Interesse der Gemeinde, dass in Oberems genügend Bauplätze zur Verfügung stehen, damit Eigenheime und Mietwohnungen realisiert werden können und die Bevölkerung so dem Dorf die Treue halten kann und damit eine intakte und funktionsfähige Dorfgemeinschaft erhalten werden kann.

Aufgrund des breit gestreuten Grundeigentums werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Chance besteht, dass die beschränkten Bauzonenreserven auch für die Überbauung von Erstwohnungen genutzt werden. Die Gemeinde unterstützt die entsprechenden Bestrebungen. Sie betreibt auch eine aktive Bodenpolitik, indem Parzellen gekauft wurden, um Wohnbauprojektes zu fördern oder selbst zu realisieren.

Der vorliegende Entwurf des Zonnennutzungsplanes beruht auf einer ausgewogenen Abwägung der obgenannten Interessen.

13 AUFLAGEVERFAHREN

13.1 Allgemeines

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus Nutzungsplänen, Bau- und Zonenreglement wurden zusammen mit dem erläuternden Bericht ab dem 30. November 2023 während 30 Tagen öffentlich auf dem Gemeindebüro Oberems aufgelegt. Die Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 192 vom 30. November 2023 publiziert.

13.2 Einsprachen und Einigungsverhandlungen

Während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen sind bei der Gemeinde vier schriftliche Einsprachen eingegangen. Die Gemeinde hat anschliessend mit den EinsprecherInnen die Einigungsverhandlungen durchgeführt.

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 30. April 2024 über die Einsprachen entschieden. Die Entscheide wurden den Einsprechern vor der Urversammlung zugestellt (vgl. Übersichtstabelle Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat in Anhang III).

Die Behandlung der Einsprachen und eine erneute Überprüfung des Gebiets «Widubrunnu» führte zu nachfolgenden Änderungen gegenüber dem Dossier der Auflage. Den von den Änderungen betroffenen Grundeigentümern wurde das rechtliche Gehör gewährt.

a) Zonennutzungspläne

Gebiet	Parzellen	von	in
Biine	314, 315, 316, 317	Landwirtschaftszone 2. Priorität	Wohnzone W2 Dorf
Potschhüs	308, 306 (Teilfläche), 307 (Teilfläche)	Landwirtschaftszone 2. Priorität	Wohnzone W2 Dorf
Bielu	239, 242, 243	Gewerbezone	Bauzone 2. Erschliessungsetappe
Bielumatte	548, 547 (Teilfläche)	Wohnzone W3 mit SNP	Landwirtschaftszone 1. Priorität
	541, 543, 564, 565	Wohnzone W3 mit SNP	Wohnzone W3
Dorf	609, 455	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen C
Widubrunnu	105, 107, 108, 109, 110, 106 (Teilfläche), 595 (Teilfläche)	Zone «Widubrunnu»	Dorfzone
	78, 79, 89 (Teilfläche), 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93 (Teilfläche)	Zone «Widubrunnu»	Wohnzone W2
	86, 81, 84, 92, 94 (Teilfläche), 95 (Teilfläche), 82, 83 (Teilfläche), 103 (Teilfläche), 104, 111, 112	Zone «Widubrunnu»	Bauzone 2. Erschliessungsetappe

b) Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement wurden folgende Artikel geändert:

– Art. 7 Wohnzone W3

Besondere Bestimmungen: (gestrichen)

~~In der Wohnzone W3 – SNP im Gebiet „Bielumatte“ gilt eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung (SNP). Die Zone bezweckt die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung. Der Gemeinderat kann in dieser Zone die Durchführung eines Architekturwettbewerbes oder eines anderen geeigneten Verfahrens verlangen. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3. Abweichungen von dieser Regelbauweise sind im Rahmen des SNP möglich, wenn sie zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens und zur qualitativen Verbesserung der Bebauung beitragen.~~

– Art. 8 Zone «Widubrunnu» (gestrichen)

~~Die Zone «Widubrunnu» umfasst die ehemalige Wohnzone W2-Reserve mit den bestehenden Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden. Der Zweck der Zone besteht in der Erhaltung der bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstruktur. Neubauten sind nicht zugelassen.~~

Besondere Bestimmungen:

~~Bei Änderungen von bestehenden Gebäuden gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.~~

– Art. 9 Gewerbezone (gestrichen)

~~Die Zone ist für das Gewerbe und für alle störende Betriebe bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Betriebszugehörige Wohnungen sind zulässig, reine Wohnbauten sind untersagt.~~

Besondere Bestimmungen:

~~Die Umgebung und Bepflanzung müssen sorgfältig gestaltet werden. Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil jeder gewerblichen Baute und Anlage.~~

~~Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.~~

14 BESCHLUSSFASSUNG

An der Urversammlung vom 10. Juni 2024 wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit den erwähnten, im Rahmen der Behandlung der Einsprachen vorgenommenen Änderungen, angenommen.

Oberems / Visp, 24. Februar 2025

ANHANG I

Übersicht zur Bauzonenänderung

Struktur der Bauzone			
Zentrumszonen	Dorfzone D	2.59 ha	
Wohnzonen	Dorferweiterungszone / Wohnzonen	7.48 ha	
Bauzonen für Wohnnutzung		10.07 ha	
ZÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.47 ha	
Bauzonen für Wohnnutzung		2.47 ha	
Total Bauzonen		12.54 ha	
Änderungen der Bauzone			
<u>Reduktion und Blockierung der Bauzone</u>			
- von Wohnzone	in Bauzone 2. Erschliessungsetappe	- 2.70 ha	
	in Freihaltezone	- 0.23 ha	
	in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- 0.34 ha	
	in Landwirtschaftszone (Nichteinzonung)	- 4.39 ha	7.66 ha
- von ZÖBA	in Landwirtschaftszone (Nichteinzonung)	(0.31) ha	
<u>Umzonungen</u>			
- von Wohnzone	in Dorfzone	(0.08) ha	
	in Dorferweiterungszone	(0.58) ha	
	in Verkehrszone	(0.09) ha	
- von Landwirtschaftszone	in ZÖBA	(1.72) ha	
<u>Planungsmassnahmen</u>			
Erweiterung	Bauzone 2. Erschliessungsetappe	(0.54) ha	
Ausscheidung	Perimeter Sondernutzungsplanungspflicht (SNP)	(0.33) ha	
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung		7.66 ha	
Zusammenfassung der Änderungen			
	Total Bauzone für Wohnnutzung	10.07 ha	57 %
	Reduktion der Bauzone für Wohnnutzung	7.66 ha	43 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung		17.73 ha	100 %

ANHANG II

Bauzonendimensionierung neu

Oberems

Urversammlung

Unterregion MS2: **Turtmann-Oberems**

Typologie : **Raum der Talflanken und Seitentäler**

Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	2.6 ha	2.6 ha	0.1 ha	0.0 ha
Wohnzonen	7.5 ha	7.0 ha	1.4 ha	0.5 ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	10.1 ha	9.6 ha	1.4 ha	0.5 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	127 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	100 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	127 (EA)			

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{9.6 \text{ ha}}{127 \text{ EA}}$	=	755 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA		relevant		441 m² / EA

Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3		+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$	- aktuelle EA	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{9.6 \text{ ha}}{441 \text{ m}^2 / \text{EA}}$		$\frac{0.5 \text{ ha}}{441 \text{ m}^2 / \text{EA}}$		
	217	- 127 = 90			
		1/3			
127	+		+	11	= 138 EA

Theoretischer Überschuss

138 (EA Kapazität)	-	127 (EA 2030)	=	11 (EA Überschuss)
11 (EA Überschuss)	x	441 m ² / EA	=	0.5 ha

Bedarf für 15 Jahre

127 (EA 2030)	-	127 (EA 2012)	=	- (EA Zunahme)
- (EA Zunahme)	x	441 m ² / EA	=	- ha

Auslastung in 15 Jahren

138 (EA Kapazität)	=	100 %		
127 (EA 2030)	=			91.8 %

ANHANG III

Übersichtstabelle Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat

Anhang III: Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat

Nr.	Einsprachen / Eigentümer der Parzelle(n) Nr.	Begehren	Begründung	Verhandlung	Entscheid Gemeinderat vom 30.4.2024
1	314, 315	Zuweisung der Parzellen Nr. 314 und 315 in die Bauzone an Stelle der Landwirtschaftszone	⇒ Parzellen sollten gleichbehandelt werden wie die benachbarten, bereits bebauten Parzellen; ⇒ Parzellen sind als Bauzone geeignet, d.h. die im erl. Bericht des Auflagedossiers aufgeführten Kriterien für einen Verbleib in der Bauzone sind gegeben.	12.04.2024 17.00 Uhr	⇒ Die Einsprache wird gutgeheissen - Die verlangte Zuweisung der Parzellen Nr. 314 und 315 in die Bauzone ist sachlich begründet und zweckmässig. - Die Parzellen Nr. 314 und 315 werden der Wohnzone W2 Dorf zugewiesen.
2	547	Zuweisung der Parzelle Nr. 547 in die Landwirtschaftszone an Stelle der Bauzone Zusätzliche Bemerkung: Zuweisung des Backofens und Brunnen (Parzellen Nr. 609 und 455) in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	⇒ bewilligtes Wohnatelier mit Permakulturgarten; ⇒ Entspricht eher den Vorgaben einer Landwirtschaftszone. ⇒ gehört zum Kulturgut von Oberems	12.04.2024 16.30 Uhr	⇒ Die Einsprache wird gutgeheissen - Eine Zuweisung ist aufgrund des Projekts sachlich begründet. - Die Parzelle Nr. 547 wird der Landwirtschaftszone 1. Priorität zugeordnet. ⇒ Bemerkung wird berücksichtigt - Die Parzellen Nr. 609 und 455, welche sich beide im Eigentum der Gemeinde Oberems befinden, werden einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen
3	307	Zuweisung der Parzelle 307 in die Bauzone an Stelle der vorgesehenen Nichteinzonung	⇒ Beitrag zum Mitwirkungsverfahren vom 8. August 2022 wird als Einsprache eingereicht; ⇒ Parzelle wurde von Gemeinde damals als Bauland bestätigt und Kauf nach dem Grundsatz von Treu und Glauben erfolgt; ⇒ Parzelle befindet sich in geeigneter Lage zum Dorfzentrum, ist erschliessbar, in attraktiver Wohnlage; ⇒ Widerspricht der Absicht der Gemeinde, in Nähe zum Dorfkern Bauland erschliessen zu lassen.	09.04.2024 16.00 Uhr	⇒ Die Einsprache wird gutgeheissen - Eine Zuweisung der Parzelle in die Bauzone ist sachlich begründet und zweckmässig. - Die Parzelle Nr. 307 wird der Wohnzone W2 Dorf zugewiesen.

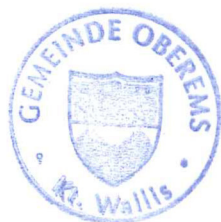
Anhang IV: Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat

Nr.	Einsprachen / Eigentümer der Parzelle(n) Nr.	Begehren	Begründung	Verhandlung	Entscheid Gemeinderat vom 30.4.2024
4	239	Verzicht auf Schaffung einer Gewerbezone	⇒ fehlende Nachfrage und dadurch kein Bedarfsnachweis für das Ausscheiden einer Gewerbezone in Oberems ⇒ stattdessen Zuweisung der Parzelle zumindest in eine Bauzone 2. Erschliessungsetappe	09.04.2024 16.30 Uhr	⇒ Die Einsprache wird gutgeheissen - Die Parzelle Nr. 239 wird der Bauzone 2. Erschliessungsetappe zugewiesen, da sachlich begründet.

Der Präsident:



Hubert Hischier



Die Schreiberin:



Marisa Lager

Oberems, den 30.04.2024

ANHANG IV Protokollauszug UV-Beschluss



Urversammlung vom 10. Juni 2024

Protokollauszug

Traktandum 6: Information, Beratung und Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung

An der Urversammlung wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Oberems, welche die Zonnennutzungspläne, den erläuternden Bericht, sowie das Bau- und Zonenreglement beinhaltet, der Versammlung vorgestellt und darüber beraten.

Das Gesamtrevisionsdossier der Nutzungsplanung wurde im Amtsblatt vom 30. November 2023 publiziert und anschliessend während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert der gesetzlichen Frist sind vier Einsprachen bei der Gemeinde eingetroffen. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat behandelt und der Urversammlung ebenfalls dargelegt.

Das Gesamtrevisionsdossier wird gesamthaft der Urversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Insgesamt sind 30 Personen anwesend, wobei 26 stimmberechtigt sind. Die Gesamtrevision wird von 23 Personen angenommen, 2 Personen lehnen das Dossier ab und es gab eine Enthaltung.

Oberems, 17. Juni 2024

Gemeindeverwaltung Oberems

Der Präsident:

Hubert Hischier



Die Schreiberin:

Marisa Lagger