

GEMEINDE EMBD

Revision der Nutzungsplanung

Entwurf Raum- und Erschliessungskonzept

Erläuternder Bericht (Art. 47 RPV)

Mitwirkungsverfahren gem. Art. 33ff kRPG

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Stefan Lorenz

Dario Schaller

Embd / Visp, im September 2023

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

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
2	AUSGANGSLAGE	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung	5
2.2	Siedlungsstruktur	5
2.3	Grundversorgung und Wohnraumangebot	7
2.4	Natur- und Kulturlandschaft	7
2.5	Mobilität.....	8
3	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN	9
3.1	Ausgangslage und Zielsetzung.....	9
3.2	Strategien.....	9
4	ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	11
4.1	Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK).....	11
4.2	Kantonaler Richtplan.....	11
5	ANALYSE DER INNEN- UND AUSSENRAUMRESERVEN	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Methodik zur Überprüfung der Bauzone	13
6	VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE.....	16
6.1	Allgemeines	16
6.2	Bauzone Dorf	16
6.3	Bauzone entlang Kantonsstrasse (Egga-Rormatta)	16
6.4	Bauzone Kalpetran	17
6.5	Bauzone Schalb	17
6.6	Erläuterungen zu den vorgesehenen Bauzonenänderungen	17
7	VERBLEIBENDE BAUZONENRESERVEN.....	19
7.1	Allgemeines	19
7.2	Dorf	19
7.3	Egga-Rormatta.....	20
7.4	Kalpetran.....	21
7.5	Schalb	22
8	DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE	23
8.1	Allgemeines	23
8.2	Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze	23
8.3	Überbauungsdichte.....	24
8.4	Zusammenfassung	24
8.5	Siedlungsgebiet	25
8.6	Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik.....	25

9	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT.....	27
9.1	Ausgangssituation.....	27
9.2	Erschliessungsvorschlag	27
9.3	Parkierungsflächen	27
10	MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG	28
10.1	Allgemeines	28
10.2	Mitwirkung der Bevölkerung	28
10.3	Interessenabwägung.....	28
11	ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	30

ANHANG

- Anhang 1: Übersicht über die Struktur der Bauzone und der Bauzonenänderungen
- Anhang 2.1: Kapazitätsberechnung der bestehenden Bauzone
- Anhang 2.2: Kapazitätsberechnung der Bauzone gemäss Raumkonzept

PLÄNE

- Plan 4.1: Entwurf Raum- und Erschliessungskonzept Embd 1:2'500

1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Embd verfügt über eine am 1. Dezember 1991 vom Staatsrat homologierte Nutzungsplanung.

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C.1 „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“ die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest. Gemäss diesen Vorgaben ist die Bauzone der Gemeinde Embd zu überprüfen, da ihr Umfang den Bedarf der nächsten 15 Jahre mutmasslich übersteigt.

Das Büro PLANAX wurde von der Gemeinde Embd beauftragt, einen entsprechenden Entwurf des Raum- und Erschliessungskonzepts in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zu erarbeiten. Der Entwurf des Raum- und Erschliessungskonzepts wurde am 10. März 2021 der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) zur Prüfung überreicht. Am 31. Mai 2021 hat die DRE ihre Stellungnahme zu diesem Konzept abgegeben. Der Gemeinderat hat aufgrund der Sitzung mit der DRE vom 24. August 2021 verschiedene Änderungen am Raum- und Erschliessungskonzept vorgenommen. Ein angepasstes Dossier wurde in der Folge am 9. September 2022 an die DRE gesendet, worauf sich diese am 1. Dezember 2022 darüber geäussert hat.

Zum vorliegenden Entwurf des Raum- und Erschliessungskonzeptes wird nun das Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 33 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) formell eingeleitet.

Im vorliegenden Bericht werden die Grundlagen, das Vorgehen, das vorgeschlagene und angepasste Konzept beschrieben und die daraus resultierende Siedlungsabgrenzung mit den vorgesehenen Bauzonenänderungen auf beiliegendem Plan dargestellt.

2 AUSGANGSLAGE

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Embd weist in einer Langzeitbetrachtung (1850 – 2020, vgl. Abb. 1) seit den 1970er Jahren eine negative Tendenz auf.

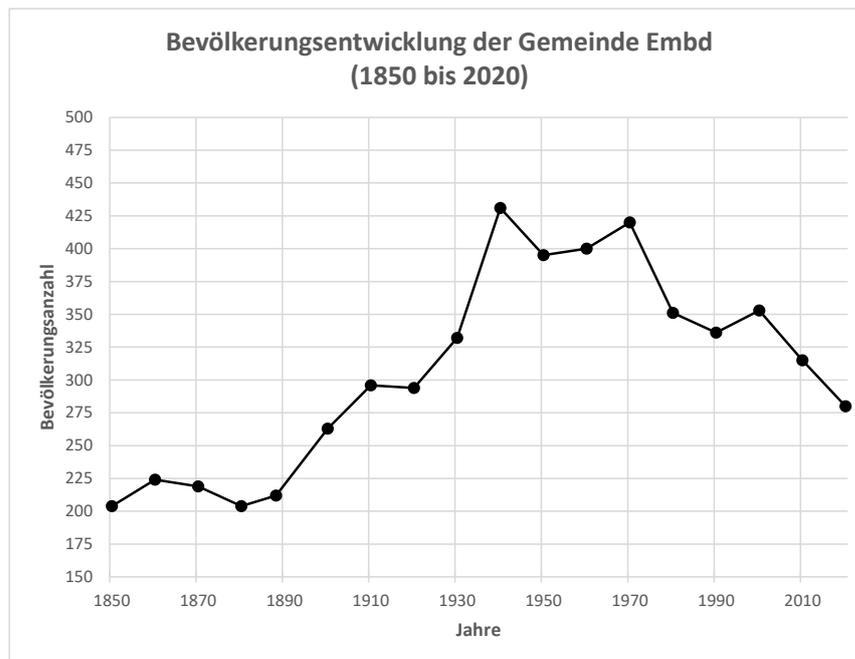


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung von 1850 bis 2020 (Quelle: kantonales Amt für Statistik, VS).

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.

2.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Embd weist eine typische Weilerstruktur auf, die durch eine dezentrale Besiedelung geprägt ist. Das Zentrum des Dorfs bildet der Weiler «Flüo». Neben dem Hauptort sind noch eine Anzahl kleinerer und grösserer Weiler angelegt.

Die Weiler haben sich aufgrund der unterschiedlichen Standortvoraussetzungen sehr unterschiedlich entwickelt. Die heutige Bauzone in den verschiedenen Weilern kann wie folgt gegliedert werden:

a) Dorf (Flüo, Derfji, Raftgarto, Hasol)

Das hier gemeinte Dorf setzt sich aus verschiedenen Weilern zusammen und besitzt den Charakter einer Streusiedlung. Im Weiler «Flüo» finden sich die Grundeinrichtungen des öffentlichen Lebens, die Bergstation der Luftseilbahn und die Gemeindeverwaltung. Die Gebäude finden sich in sehr steilem Gelände wieder. Der langgezogene Haufenweiler «Derfji» befindet sich auf einer Wiesenterrasse direkt vor dem Felsabgrund und weist als einziger Ort in Embd eine geschlossene Bauweise. Die Streusiedlung «Hasol» mit einzelhofartigen Häusergruppen befindet sich oberhalb des Dorfzentrums «Flüo».

Die Bauzone ist um die einzelnen historischen Dorfzonen ausgeschieden worden, wobei diese locker überbaut worden ist und insbesondere in den Bereichen «Hasol» und «Staale» nur bedingt erschlossen ist. Durch die sehr steile Topografie bestehen teilweise Flächen in der Bauzone, die bis heute nicht erschlossen oder überbaut werden konnten.

b) Bauzone entlang Kantonsstrasse (Egga – Rormatta)

In Distanz zum Dorfzentrum entlang der Kantonsstrasse befinden sich grössere Bauzonen, wobei die Dorfzonen «Undri Rormatta», «Obri Rormatta» und «Frümacher» relativ kompakt überbaut worden sind. Oberhalb der erwähnten Bauzonen sind mehrere isolierte Bauzonen ausgeschieden worden (Hesescha, Grosstei, Ober Äbnet). Die Bauzone «Obri Egga», «Undri Egga» und «Zer Kapällu» ist locker überbaut und es kommen grössere unüberbaute Reserven vor, die nur ungenügend erschlossen sind.

c) Kalpetran

Der Ort «Kalpetran» liegt auf einem schmalen Kulturlandstreifen im Talgrund. Beim Bahnhof der MGBahn befindet sich die Talstation der Luftseilbahn Kalpetran - Embd (LKE), welche nebst dem südwestlich gelegenen Sportplatz und der Kapelle in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu liegen kommt.

Die Bauzone ist entlang der Quartierstrasse und unterhalb der Gleise der MGB ausgeschieden worden. Die gesamte Bauzone wird von erheblicher Felssturz-, Blockschlag und Steinschlaggefahr überlagert.

d) Schalb

Das Voralpengebiet «Schalb» besteht fast ausschliesslich aus Einzelhofsiedlungen. Das Gebiet zeichnet sich durch die Anordnung von zwei Häuserzeilen mit der Kapellengruppe im oberen Bereich und viel bestehender bauhistorischen Qualität aus. Der Ort ist aus diesem Grund im kantonalen Sachplan Ortsbild als hervorragend bewertet.

Um die historischen Dorfzonen wurden verschiedene Ferienhauszonen ausgeschieden. Im Umgebungsbereich ist zudem aufgrund eines Detailnutzungsplans (DNP) eine Freihaltezone definiert worden.

2.3 Grundversorgung und Wohnraumangebot

Im Dorfzentrum von Embd befinden sich die öffentlichen Anlagen (Gemeindebüro, Schulanlagen, Mehrzweckhalle mit Spielplatz etc.) und die Einrichtungen für die Grundversorgung des täglichen und periodischen Bedarfs (Lebensmittelgeschäft, Bank, Restaurant, etc.). In Kalpetran besteht zudem ein Sportplatz.

Die Bauentwicklung erfolgte in den letzten Jahren vor allem im Gebiet zwischen Rormatta und Egga entlang der Kantonstrasse, dabei wurden auch vermehrt Mehrfamilienhäuser gebaut. 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 Embd rund 44%. Die Zweitwohnungen befinden sich insbesondere in den Ferienhauszonen Schalb sowie in den verschiedenen Dorfzonen. Die Gebäude ausserhalb der Bauzone in den Voralpengebieten werden von Einheimischen für Ferienzwecke genutzt.

2.4 Natur- und Kulturlandschaft

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über die westliche Talflanke des Mattertals und umfasst eine grosse Fläche, die einen beträchtlichen Höhenunterschied aufweist. Sie reicht vom tiefsten Punkt im Vispabett im Osten der Gemeinde auf 800 m.ü.M. bis zum Schwarzhoru mit 3'200 m.ü.M.

Die Topografie ist grundsätzlich im ganzen Gemeindegebiet sehr steil. Neben den schmalen Wieslandzonen im Talgrund und dem Rodungsbereich am Hang, werden kleinere Teile der Gemeinde von Wäldern bedeckt. Zirka die Hälfte des Territoriums besteht aus unproduktiven Flächen und Felsen.

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. Die landwirtschaftlich produktivsten Flächen befinden sich im relativ schmalen Talgrund um Kalpetran und im Nahbereich des Dorfes Embd. In den steilen Hanglagen im Gebiet Unner der Flüo werden bis heute noch Reben gehalten. Das Dorf ist zudem bekannt für die Quarzit-steinplatten-Dächern aus dem ehemaligen lokalen Steinbruch.

In weiten Teilen des Nikolaitales ist die Siedlungsentwicklung durch die Naturgefahren stark beeinträchtigt. Grosse Teile des Gemeindegebietes von Embd sind durch Steinschlag und Lawinen bedroht. In den letzten Jahren wurden umfassende Schutzbauten geplant und teilweise bereits realisiert (z.B. Grossstei/Rormatta, Kalpetran), um bestehende Gebäude und Infrastrukturen vor Naturgefahren zu schützen.

2.5 Mobilität

Das ganzjährig bewohnte Siedlungsgebiet der Gemeinde Embd ist mit Strassen einigermaßen erschlossen. Das Dorf Embd kann mit öffentlichem Verkehrsmittel dreimal pro Stunde (Lufteilbahn Kalpetran – Embd, LKE) erreicht werden. In Kalpetran besteht der Bahnhof der MGBahn, der kürzlich komplett saniert wurde, wodurch der Anschluss nach Visp oder Zermatt im Halbstundentakt garantiert ist. Die Voralpensiedlung Schalb ist mit der Luftseilbahn Embd – Schalb (LES) stündlich erreichbar.

3 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN

3.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Gemäss der Statistik der permanenten Wohnbevölkerung wies die Bevölkerung der Gemeinde Embd im Jahre 1991 eine Einwohnergrösse von 336 auf, die bis auf 280 Einwohner im Jahr 2020 konstant abgenommen hat. Aufgrund des grösseren und zeitgemässen Wohnraumbedarfs pro Person konnte jedoch in Embd eine gewisse jährliche Bautätigkeit für Neubauten und Gebäudesanierungen verzeichnet werden.

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

3.2 Strategien

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

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

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

Strategie A: Siedlungsentwicklung gestalten

Ziele

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

Embd verfügt über intakte Ortsbilder in den verschiedenen Weilern und bewahrt das schützenswerte bauliche Erbe.

Teilstrategien

- Das Siedlungsgebiet so abgrenzen, dass keine Zersiedelung entsteht und die erwünschte Bauentwicklung in den verschiedenen Dorfteilen und Weilern umgesetzt werden kann.
- In allen Dorfteilen und Weilern die raumplanerischen Voraussetzungen schaffen, dass Eigenheime und Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen entsprechen, realisiert werden können.
- Das Ortsbild und das schützenswerte bauliche Erbe erhalten und aufwerten. Erweiterungs- und Umbauten in den Dorfzonen sorgfältig und ihrer Umgebung angepasst planen und durchführen.

Strategie B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten

Ziele

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

Embd bewahrt die schützenswerten Natur- und Kulturelemente und die eindruckliche Naturlandschaft.

Teilstrategien

- Die traditionelle Kulturlandschaft durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erhalten und pflegen.
- Die ursprünglichen Gebäude in der Kulturlandschaft (Wohngebäude, Stallscheunen, Stadel) als wichtige Elemente der Kulturlandschaft so weit als möglich erhalten, Umnutzungen und Unterhaltsarbeiten unter Wahrung der Identität der Gebäude und ihrer Umgebung sorgfältig durchführen.
- Die vorhandenen schützenswerten Natur- und Kulturelemente (Trockenwiesen und -weiden TWW, historische Verkehrswege IVS, Suonen, usw.) durch eine angepasste Bewirtschaftung bzw. durch ausreichenden Unterhalt erhalten.

Strategie C: Verkehrs- und Infrastrukturanlagen optimieren

Ziele

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

In Embd sind alle ganzjährig bewohnten Siedlungsteile gut erschlossen.

Teilstrategien

- Die bereits heute gut ausgebaute Infrastruktur der öffentlichen Bauten und Anlagen unterhalten und auf den regionalen Bedarf anpassen.
- Die Infrastrukturanlagen im Bereich der Versorgung (Wasser, Abwasser, Energie, etc.) unterhalten und erneuern.
- Das Bauzone gemäss dem vorgesehenen Erschliessungskonzept erschliessen.

Umsetzung Teilstrategien

Diese Strategien, insbesondere die Teilstrategie Siedlung, werden bei der in den nachfolgenden Kapiteln erläuterten Anpassung der Bauzone berücksichtigt. Die konkrete räumliche Umsetzung und Ausgestaltung der Teilstrategien wird auf Stufe der nachgeordneten kommunalen Nutzungsplanung (Zonennutzungsplan und Zonenvorschriften, Bau- und Zonenreglement) vorgenommen.

4 ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

4.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)

Aufgrund des kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) aus dem Jahr 2014 wurde die Gemeinde Embd 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 hab eine wichtige touristische Bedeutung.
- Die Dörfer zeichnen sich durch kompakte Ortskerne aus, welche die bauliche und kulturelle Identität prägen. Zeitgemässe Bauten fügen sich in die renovierte und umgenutzte alte Bausubstanz ein.
- Eine lokale Grundversorgung sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit tragen zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort bei.
- Die lokale Wirtschaft nutzt in optimaler und nachhaltiger Weise die endogenen Potenziale und stützt sich insbesondere auf den Tourismus, die Landwirtschaft, das Gewerbe und die Wasserressourcen.
- Der Agrotourismus und ein auf die Natur und Kultur ausgerichteter sanfter Tourismus ergänzen das Angebot bestehender Wintersportgebiete.
- Die Kulturlandschaften mit Rebflächen, Alpweiden und Suonen sind geprägt durch die lange Tradition der menschlichen Bewirtschaftung. Sie haben deshalb einen hohen ökologischen und landschaftlichen Wert. Die Bewirtschaftung erhält die abwechslungsreiche freie und bewaldete Landschaft mit hoher Biodiversität und verhindert die ungebremsste Ausbreitung des Walds.

4.2 Kantonaler Richtplan

Der seit Mai 2019 in Kraft stehende kantonale Richtplan beinhaltet die behördenverbindlichen Vorgaben für die Gemeinden.

Bei der Festlegung des Siedlungsgebiets ist insbesondere das Koordinationsblatt C.1 von Bedeutung. Im Hinblick auf Erarbeitung des Entwurfs des Siedlungsgebietes haben die Gemeinden ihre Entwicklungsabsichten (Raumkonzept) unter Berücksichtigung der folgenden Elemente festzulegen:

1. Analyse ihrer bestehenden Bauzonen (Innen- und Aussenreserven);
2. Beurteilung des effektiven Potentials der Siedlungsentwicklung nach innen und Planung der freizuhaltenden Flächen (z.B. Grünräume);
3. Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (z.B. Baulandumlegungen, Kaufrecht der Gemeinde, Festlegung von Baufristen);
4. Lokalisierung der verschiedenen Funktionen mit dem Ziel die Wege kurz zu halten;
5. Anpassung der Nutzung von Zonen an ungeeigneten Standorten und, falls nötig, Verlegung in Zentrumsnähe.

Für die Festlegung des Siedlungsgebietes sind die in der Arbeitshilfe zur Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung ermittelten theoretischen Werter als eine Grundlage für ihre Überlegungen heranziehen und verschiedene Aspekte zu berücksichtigen.

Um die Bautätigkeit in den Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahren übersteigen, zu blockieren sind geeignete raumplanerische Massnahmen umzusetzen. Im Weiteren sind mit einer sorgfältigen Analyse potentielle Rückzonungsflächen zu bestimmen. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten, namentlich in Bezug auf das Zersiedelungsrisiko und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde zu berücksichtigen (vgl. Koordinationsblatt C.1)

5 ANALYSE DER INNEN- UND AUSSENRAUMRESERVEN

5.1 Allgemeines

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C1 „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“ die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest.

In der kantonalen Arbeitshilfe zuhanden der Gemeinden „Entwicklungsabsichten, Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“, Anhang 3, Mai 2019 ist die Gemeinde Embd der Kategorie C zugeordnet.

Gemeinden der Kategorie C haben einen theoretischen Überschuss an Bauzonen, der den Bedarf für die nächsten 15 Jahre übersteigt. Diese Gemeinden werden angehalten, ihre Bauzonen zu überprüfen.

Nachfolgend werden die Methodik und das Vorgehen für die Festlegung von Rückzonungs- bzw. Blockierungsflächen dargelegt.

5.2 Methodik zur Überprüfung der Bauzone

Die Analyse der der Innen- und Aussenraumreserven erfolgt aufgrund folgender **Kriterien**.

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 dieses Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen (Aussenraumreserven) der Bauzone verschiedenen **Zonen** zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
<p>a) Strukturerhaltungszone</p>	<p>Gebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> - der ehemaligen Ferienhauszonen im Gebiet Schalb, die locker überbaut und zum grossen Teil nur eine minimale Erschliessung aufweisen. <p>=> <i>Bauzone nach Art. 15 RPG in denen der Bau neuer Gebäude nicht zugelassen ist</i></p>
<p>b) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ET)</p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - über den voraussichtlichen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen (Art. 14 Abs.1bis kRPG), - nicht bzw. teilweise erschlossen sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind, - mittelfristig nachgefragt werden. <p>=> <i>als Reserve geeignet. Die Flächen können bei nachgewiesenem Bedarf nach Massgabe von Art. 15 RPG zur Überbauung freigegeben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff. kRPG)</i></p>
<p>c) Zone, deren Nutzung erst später zugelassen wird (ZSN)</p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - bereits überbaut bzw. für die Überbauung grundsätzlich geeignet sind und sich in der roten Gefahrenzone befinden. <p>=> <i>Neubeurteilung bei einer Änderung der Gefahrensituation aufgrund von durchgeführten Massnahmen</i></p>
<p>d) Rückzonung in die Landwirtschaftszone</p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht erschlossen sind, - aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind, - praktisch keine Nachfrage haben. <p>=> <i>eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet</i></p>

Kleinere Neueinzonungen von Bauland wurden nur in Ausnahmefällen als logische Abgrenzung der Bauzone vorgenommen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind.

Zone	Kriterien
Neue Bauzonen	In Ausnahmefällen, wenn die Parzellen <ul style="list-style-type: none">- erschlossen sind,- an bestehende Bauzonen angrenzen,- als Bauland gut geeignet sind,- eine logische Abgrenzung der Bauzone gewährleisten.

6 VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE

6.1 Allgemeines

Gemäss dem obgenannten Vorgehen wurden die Aussenraumreserven analysiert und für die verschiedenen Gebiete ein Lösungsvorschlag erarbeitet, der nachfolgend kurz erläutert wird.

6.2 Bauzone Dorf

Beurteilung:

- Im Bereich «Derfji» befinden sich für eine Überbauung geeignete Flächen.
- Im Bereich «Ringilacher» befinden sich aufgrund der Topografie für eine Überbauung geeignete Parzellen, die jedoch ungenügend erschlossen sind.
- In den Weilern «Tschuggini» und «Hasol» bestehen diverse Aussenreserven, die aufgrund der Topografie für eine Überbauung zwar geeignet sind, aber sich eher in Randlagen befinden.
- Im Gebiet «Hasol» ist die Bauzone von Steinschlaggefahr mit erheblicher Gefährdung überlagert. Um den historischen Bestand soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, da es sich um für die Überbauung geeignete Parzellen handelt.
- Im Gebiet «Raftgarto» soll aufgrund der guten Erschliessung und Topografie eine gewisse Entwicklung für Wohnnutzung gegeben werden.

Lösungsvorschlag:

- Zuweisung verschiedener Parzellen in den Gebieten «Hasol» und «Derfji» in die Bauzone.
- Zuweisung verschiedener Parzellen im Gebiet «Ringilacher» in die 2. Erschliessungsetappe.
- Zuweisung der von der roten Steinschlaggefahr betroffenen Parzellen in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN).
- Einzonung verschiedener Parzellen im Gebiet «Raftgarto» von der Landwirtschaftszone in eine 2. Erschliessungsetappe.
- Rückzonung der Aussenreserven im Gebiet «Hasol» und «Tschuggini» in die Landwirtschaftszone.

6.3 Bauzone entlang Kantonsstrasse (Egga-Rormatta)

Beurteilung:

- Diverse Aussenraumreserven sind aufgrund der Topografie für eine Erschliessung und Überbauung nicht geeignet.

Lösungsvorschlag:

- Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund des Projekts Neubau Seilbahn Kalpetran-Embd.
- Zuweisung diverser Parzellen im Gebiet «Ze Schirlinu» von der Bauzone in eine Zone der 2. Erschliessungsetappe.
- Rückzonung der Aussenraumreserven in die Landwirtschaftszone.

6.4 Bauzone Kalpetran

Beurteilung:

- Wegen der erheblichen Gefährdung in der Bauzone sind verschiedene bauliche Massnahmen oberhalb «Kalpetran» in Umsetzung bzw. in Planung, die zu einer Entschärfung der Gefahren führen werden.
- Im Gebiet des Sportplatzes sind diverse Gebäude vorhanden, die gewerblich genutzt werden, sich jedoch in der Landwirtschaftszone befinden.

Lösungsvorschlag:

- Beim Bahnhof soll das Areal im Perronbereich der MGB gesamthaft einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.
- Im Bereich des bestehenden Sportplatzes soll neu eine Gewerbezone ausgeschieden werden.
- Aufgrund der vorgesehen baulichen Massnahmen betreffend die Entschärfung der Gefahren sind keine weiteren Bauzonenänderungen vorgesehen.

6.5 Bauzone Schalb

Beurteilung:

- Die Dorfzonen sind nicht ganzjährig bewohnt.
- Aufgrund der Zeitwohnungsgesetzgebung mit der 20%-Klausel ist der Bau von herkömmlichen Zweitwohnungen nicht mehr möglich. Für Erstwohnungen ist das Gebiet aufgrund der abgelegenen Lage nicht geeignet.

Lösungsvorschlag:

- Zuweisung des Gebiets in eine «Strukturerhaltungszone».

6.6 Erläuterungen zu den vorgesehenen Bauzonenänderungen

Die Bauzone wurde aufgrund des oben erwähnten Beurteilungsschemas analysiert und die entsprechenden Änderungen der Bauzone vorgenommen. Diese können zusammenfassend wie folgt beschrieben werden.

- In allen Gebieten wurde die bestehende Bauzone reduziert durch Rückzonungen in die Landwirtschaftszone bzw. Blockierungen durch Zuweisung in eine 2. Erschliessungsetappe oder in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung aufgrund der Gefahrensituation.
- Die ehemaligen Ferienhauszonen im Gebiet «Schalb» werden einer Strukturerhaltungszone zugewiesen.
- Im gesamten Gemeindegebiet wurden verschiedene Verkehrszonen ausgeschieden, um für die lokale Bevölkerung Parkplatzgelegenheiten bieten zu können.
- Aufgrund dieser Anpassungen wird die Bauzone auf ein Mass reduziert, das einerseits noch angepasste Bauentwicklungsmöglichkeiten ermöglichen und andererseits auf den Charakter der ursprünglichen Siedlungen und das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorgeschlagenen Änderungen, welche aus dem Dossierplan 4.1 ersichtlich ist (Detail s. Anhang 1).

Änderungen der Bauzonen		
Umzonungen in Dorfzone	+ 0.05	
Wohnzone	+ 0.25	
2. Erschliessungsetappe	- 1.00	
Strukturerhaltungszone (Unsicherheit und nicht überbaut)	- 2.37	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- 0.16	
Zone mit späterer Nutzungszulassung	- 0.41	
Reduktion der Bauzone	- 1.15	4.79 ha
LZ in Gewerbe	(0.17)	
LZ in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	(0.08)	
ZÖBA in Verkehr	(0.32)	
LZ in 2.Erschliessungsetappe 1. Priorität	(0.34)	
LZ in 2.Erschliessungsetappe 2. Priorität	(0.23)	
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung		4.79 ha

Durch die vorgeschlagenen Anpassungen werden 4.79 ha bzw. 26 % der Bauzone für die Wohnnutzung vorläufig blockiert bzw. definitiv zurückgezont.

7 VERBLEIBENDE BAUZONENRESERVEN

7.1 Allgemeines

Aufgrund des obgenannten Vorgehens wurden die Aussenreserven unter Berücksichtigung der Kriterien bezüglich Naturgefahren, Erschliessung, Überbauungseignung, Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild sowie der Lage / Nachfrage weitgehend abgebaut.

Für die Beurteilung der verbleibenden Reserven wurde der Überbauungsstand durch die genehmigten, noch nicht begonnen oder nicht in der Amtlichen Vermessung nachgeführten realisierten Gebäude ergänzt.

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

7.2 Dorf



Abb. 2: Kartenausschnitt des Überbauungsstands vom Dorf (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)

Die Bauzonenreserven im Gebiet «Dorf» können wie folgt beurteilt werden.

- Die verbleibenden Bauzonenreserven im Dorf sind grösstenteils erschlossen, für die Überbauung geeignet und in Bezug auf das Ortsbild und die Zersiedelung unproblematisch. Sie ermöglichen eine Weiterentwicklung gemäss der aktuellen Nutzung und der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsstrategien.

7.3 Egga-Rormatta

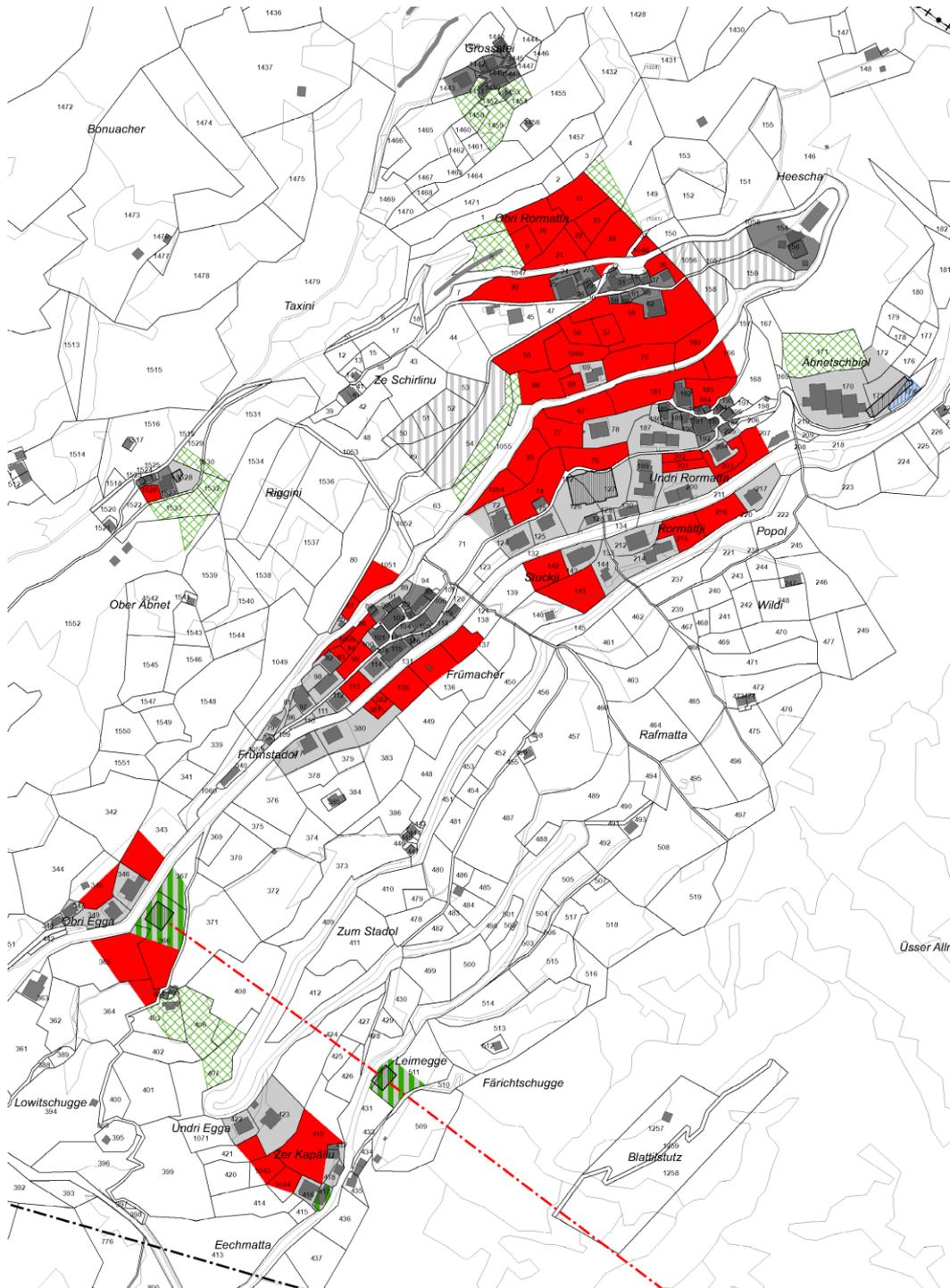


Abb. 3: Kartenausschnitt des Überbauungsstands vom Gebiet Egga-Rormatta (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)

Die Bauzonenreserven im Gebiet Egga-Rormatta können wie folgt beurteilt werden.

- Bei den Bauzonenreserven handelt es sich um Baulücken bzw. erschlossene Bauparzellen, die eine logische bauliche Weiterentwicklung gemäss der aktuellen Nutzung ermöglichen.

7.4 Kalpetran

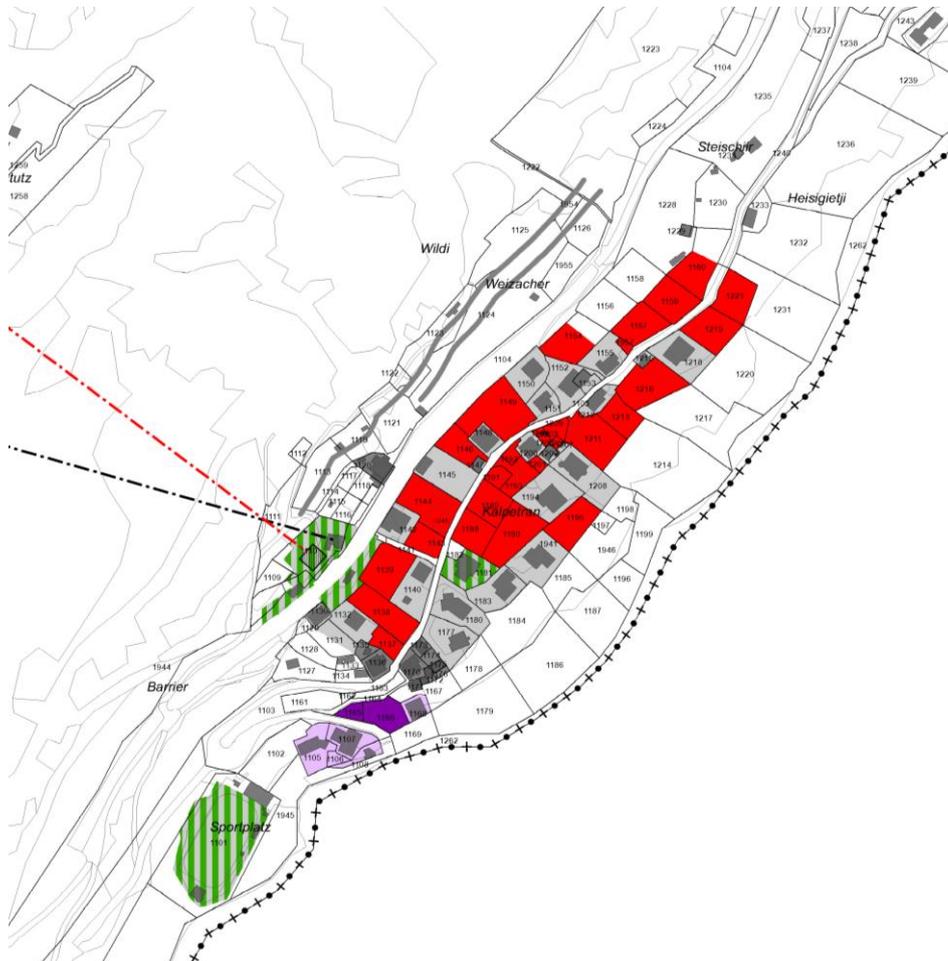


Abb. 4: Kartenausschnitt des Überbauungsstands von Kalpetran (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)

Die Bauzonenreserven von Kalpetran können wie folgt beurteilt werden.

- Bei den Bauzonenreserven handelt es sich um Baulücken bzw. erschlossene Bauparzellen, die eine logische bauliche Weiterentwicklung gemäss der aktuellen Nutzung ermöglichen.

7.5 Schalb

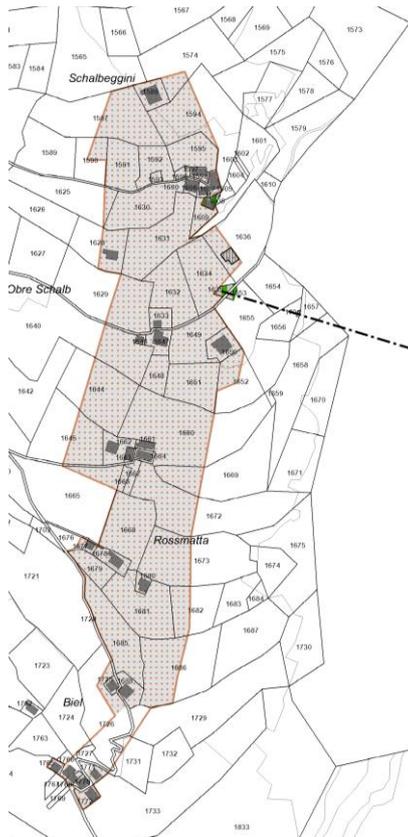


Abb. 4: Kartenausschnitt des Überbauungsstands von Schalb (keine Bauzonenreserven)

Bemerkungen:

- Die Strukturerhaltungszone Schalb umfasst die ehemalige Ferienhauszone. In Folge des Zweitwohnungsgesetzes ist der Bau von neuen Ferienwohnungen nicht mehr möglich. Die bestehenden Gebäude und Infrastruktur sollen im heutigen Rahmen auch in Zukunft genutzt werden können. Die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur soll erhalten werden. Neubauten sind nicht zugelassen.

8 DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE

8.1 Allgemeines

Neben der qualitativen Analyse der Bauzone wird auch eine quantitative Analyse der Bauzone vorgenommen.

Die vom Kanton vorgeschlagene Methode zur Berechnung der Bauzonendimensionierung gibt den Gemeinden einen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Bauzonenkapazität. Die Berechnung erfolgt auf der Basis folgender Parameter:

- der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze (EA),
- dem Flächenbedarf pro EA (Dichte) und
- der Bauzonenfläche für die Wohnnutzung.

Im Anhang sind die entsprechenden Berechnungen, die sich auf die vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten abstützen, dargestellt. Dabei kann auf folgende Punkte hingewiesen werden.

8.2 Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze

Ausgangspunkt für die Berechnung bildet die Anzahl der Einwohner und Arbeitsplätze (EA). Dazu bestehen folgende Daten:

Ausgangslage: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Statistisches Amt (2020)	DRE bestehende Bauzone
366 EA	291 EA

Bemerkungen:

- Gemäss den Daten des statistischen Amtes des Kantons Wallis verfügt die Gemeinde Embd im Jahre 2020 über 366 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 291 EA.

Prognose: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)		
Aktuell	Bevölkerungswachstum	Stand in 15 Jahren
291 EA	105 %	306 EA

Bemerkungen:

- Ausgangslage bildet die aktuelle Anzahl an Einwohner und Arbeitsplätze (EA) in der **bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung**.
- Gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung wird für die Gemeinde Embd mit einer Bevölkerungsentwicklung von 105 % in den nächsten 15 Jahren gerechnet.

8.3 Überbauungsdichte

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

Dichte (Flächenbedarf pro EA)	
Effektive Dichte in Embd	405 m ² /EA
Median	441 m ² /EA

Bemerkungen:

- Die Gemeinde Embd weist heute auf der überbauten Fläche einen Dichtewert von 405 m²/EA auf. Die Mediandichte für vergleichbare Gemeinden beträgt 441 m²/EA, d.h. die Bodenbeanspruchung pro Einwohner und Arbeitsplatz ist tiefer als in vergleichbaren Gemeinden. Die Gemeinde Embd verfügt damit im bereits überbauten Gebiet über kein theoretisches Innenverdichtungspotential.

8.4 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	18.1 ha
- neu	13.3 ha
- Blockierung, Rückzonung	4.8 ha

Bauzone für Wohnnutzung - Überbauungsstand	
- überbaut	11.3 ha
- nicht überbaut	2.0 ha

Bauzone für Wohnnutzung - Bedarf / Auslastung	
- Bedarf 15 Jahre	0.6 ha
- Bedarf 30 Jahre	1.2 ha

Bemerkungen:

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 18.1 ha wird um 4.8 ha auf 13.3 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 26%.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 11.3 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche beträgt 2.0 ha.
- Gemäss dem Berechnungsmodell beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 0.6 ha. Der theoretische Überschuss in 15 Jahren beläuft sich somit auf 1.4 ha.

Zum theoretischen Überschuss in 15 Jahren kann folgendes bemerkt werden:

- Die Bauzone der Gemeinde Embd erstreckt sich über die verschiedenen Ortsgebiete, in denen bescheidene, aber für die Gemeindeentwicklung wichtige Bauzonenreserven belassen werden müssen.
- Der verbleibende theoretische Überschuss von 1.5 ha ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zur gesamten Rück- und Blockierungsfläche der bestehenden Bauzone von rund 27% und unter Berücksichtigung der erforderlichen Interessenabwägung klein.
- Die unbebauten Flächen sind in Bezug auf die Zersiedelungsproblematik unproblematisch.

8.5 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet umfasst die Bauzone sowie die Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. EE), die eine Fläche für eine potentielle Ausdehnung der Bauzone darstellt.

Eine Ausdehnung der Bauzone in den Bereich der Bauzone der 2. EE kann erfolgen, wenn die Auslastung der bestehenden Bauzone der nächsten 15 Jahre mehr als 100 Prozent beträgt und ein nachgewiesener Bedarf aufgrund konkreter Bauvorhaben gegeben ist.

Die Zuweisung in die Bauzone erfolgt gemäss dem Genehmigungsverfahren nach Art. 33 ff KRPg.

8.6 Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik

Die Überprüfung der Bauzonenreserven erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens und einer sorgfältigen Interessenabwägung, die in allen Dorfschaften und Ortsteilen die erwünschten Entwicklungsperspektiven ermöglichen. Das Vorgehen und das Ergebnis können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ausgangspunkt für die Überprüfung der Bauzone bildet die Formulierung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig mit jenen zur Natur- und Landschaft sowie der Gemeindeinfrastruktur festgelegt wurden.
- Die nicht überbauten Bauzonenflächen (Aussenreserven) wurden, gestützt auf den kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt C.1), gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkatalogs und der festgelegten Siedlungsstrategie einer entsprechenden Zone zugewiesen.
- Mit den vorgenommenen Anpassungen, die für die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer eine grosse Herausforderung darstellen, erreicht die Gemeinde einen Auslastungsgrad, bei welchem unter Berücksichtigung der ebenfalls vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung (s. Kap. 12) davon ausgegangen werden kann, dass die Bauzone nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.
- In der verbleibenden Bauzone befinden sich keine grösseren freien Flächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedlung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung würde die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.

- Aufgrund des breit gestreuten Grundeigentums und des angemessenem baulichen Entwicklungspotential in allen Ortsteilen sind die Voraussetzung gegeben, dass die Bauparzellen auch für die Überbauung zur Verfügung stehen und der nachgefragte Wohnraumbedarf realisiert werden kann. Die Gemeinde unterstützt die entsprechenden Bauvorhaben.

9 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

9.1 Ausgangssituation

Der Erschliessungsplanung der Bauzone wurde in der Vergangenheit zum Teil zu wenig Rechnung getragen. Es wurden teilweise Bauten an Standorten gebaut, die eine zweckmässige Weiterentwicklung der Bauzone erschweren.

Aufgrund der vorgeschlagenen Bauzonenänderungen ist die verbleibende Bauzone zum grossen Teil erschlossen. Es sind jedoch verschiedene Ergänzungen und Optimierungen der Erschliessung notwendig.

9.2 Erschliessungsvorschlag

Auf der Grundlage des Raumkonzeptes werden für die noch nicht erschlossenen Bauzonen Erschliessungsvorschläge (Quartiererschliessung) gemacht. In folgenden Gebieten werden Erschliessungsstrassen vorgeschlagen:

1. Priorität: Staale
2. Priorität: Undri Rormatta
3. Priorität: Derfji
4. Priorität: Hasol
5. Priorität: Zer Kapällu

Diese Erschliessungsvorschläge und eine allfällige Etappierung werden im Rahmen der Gesamtrevision detaillierter analysiert und begründet werden.

9.3 Parkierungsflächen

Aufgrund der topografischen Eigenheit von Embd fehlen in allen Gebieten der Bauzone genügende Flächen für die Parkierung. Aus diesem Grund werden in verschiedenen Bereichen Verkehrszonen vorgeschlagen, damit Parkplätze realisiert werden können.

10 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG

10.1 Allgemeines

In der Raumplanung gilt es zwei wichtige Prinzipien zu beachten: die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) und die Interessenabwägung (Art. 3 RPV).

Bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung muss zum einen eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt werden und zum anderen eine Lösung erreicht werden, welche die verschiedenen Interessen berücksichtigt.

Bei der Interessenabwägung ist eine gesamthafte Abwägung aller räumlichen wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen vorzunehmen. Dazu zählen neben den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung auch öffentliche Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie private Interessen (Koordinationsblatt C.1, Vorgehen Gemeinden).

10.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Der vorliegende Entwurf eines Raumkonzeptes sieht in Bezug auf den Zonennutzungsplan bedeutenden Massnahmen zur Blockierung bzw. Rückzonung von Teilen der Bauzone vor.

Mit dem vorliegenden Dossier wird die Bevölkerung über die gesetzlichen Vorgaben und die vorgenommene Methodik zur Erarbeitung des Raumkonzeptes eingehend informiert. Die Zielsetzung besteht darin, bei der Bevölkerung das nötige Verständnis und die Akzeptanz für den vorliegenden Entwurf der Bauzonenanpassung zu erreichen.

Mit der öffentlichen Auflage des vorliegenden Entwurfs wird der Bevölkerung, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nach Art. 33 ff kRPG, Gelegenheit gegeben, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen und dazu während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Vorschläge und Stellungnahmen einzureichen.

10.3 Interessenabwägung

Bei der Erarbeitung der vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere in Bezug auf die Blockierung bzw. Rückzonung der bestehenden Bauzone, muss eine sorgfältige Interessenabwägung durchgeführt werden. Es stehen insbesondere folgende Interessen im Raum:

- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzonen so auszuscheiden sind, dass keine Zersiedelung entsteht (Art. 15 RPG), 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).
- 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.

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

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

11 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Überprüfung der Bauzonenreserven erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens und einer sorgfältigen Interessenabwägung, die in allen Gebieten die erwünschten Entwicklungsperspektiven ermöglichen. Das Vorgehen und das Ergebnis können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Formulierung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig mit jenen zur Natur- und Landschaft sowie der Gemeinde- und Tourismusinfrastruktur festgelegt worden sind, bildeten den Ausgangspunkt der Überprüfung.
- Die nicht überbauten Bauzonenflächen (Aussenreserven) wurden sodann, gestützt auf das Koordinationsblatt C.1 des kantonalen Richtplanes, gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkataloges und der festgelegten Siedlungsstrategie einer entsprechenden Zone zugewiesen.
- Aufgrund der vorgeschlagenen Anpassungen werden, auf der Basis der vom Kanton ermittelten Daten (Basis 2017), 4.8 ha bzw. 26 % der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung blockiert bzw. zurückgezont. Damit wird der in der Arbeitshilfe zum Koordinationsblatt C.1 vom Kanton berechnete und zu berücksichtigende theoretische Überschuss an Bauzonen weitgehend abgebaut.
- Es verbleiben keine Bauzonenflächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedelung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung wird die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.
- Die Gemeinde erreicht damit einen Auslastungsgrad der Bauzone, bei welchem unter Berücksichtigung der kommunalen räumlichen Entwicklungsvorstellungen und der ebenfalls vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung davon ausgegangen werden kann, dass die Bauzone der Gemeinde Embd nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.

Embd / Visp, im September 2023

Bauzonendimensionierung **Anhang 1**

Embd

Bauzonendimensionierung gemäss Raumkonzept Auflage Mitwirkung

Neue Struktur der Bauzone		
Zentrumszonen	Dorfzone D	1.92 ha
Wohnzonen	Wohnzone W2 / W3 / W4	10.51 ha
Bestandeszone	Strukturerhaltungszone (überbaut)	0.92 ha
Bauzonen für Wohnnutzung		13.35 ha
G	Gewerbezone	0.17 ha
ZÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.60 ha
Bauzonen ohne Wohnnutzung		1.77 ha
Total Bauzonen		15.12 ha

Änderungen der Bauzonen		
Umzonungen in	Dorfzone	+ 0.05
	Wohnzone	+ 0.25
	2. Erschliessungsetappe	- 1.00
	Strukturerhaltungszone (Unsicherheit und nicht überbaut)	- 2.37
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- 0.16
	Zone mit späterer Nutzungszulassung	- 0.41
	Reduktion der Bauzone	- 1.15 4.79 ha
	LZ in Gewerbe	(0.17)
	LZ in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	(0.08)
	ZÖBA in Verkehr	(0.32)
	LZ in 2.Erschliessungsetappe 1. Priorität	(0.34)
	LZ in 2.Erschliessungsetappe 2. Priorität	(0.23)
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung		4.79 ha

Zusammenfassung der Änderungen		
	Total Bauzone für Wohnnutzung	13.35 ha 74 %
	Reduktion der Bauzone	4.79 ha 26 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung		18.14 ha 100 %
	Bauzone ohne Wohnnutzung	1.77 ha
Total ursprüngliche Bauzone		19.91 ha

Bauzonendimensionierung **Anhang 2.1**

Embd Bestehend

Typologie :

Raum der Talflanken und Seitentäler

Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	ha	ha	ha	ha
Wohnzonen	ha	ha	ha	ha
Mischzonen	ha	ha	ha	ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	16.0 ha	11.8 ha	ha	4.2 ha
Einwohner + Arbeitsplätze 2012	291 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	105 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	306 (EA)			

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{11.8 \text{ ha}}{291 \text{ EA}}$	=	405 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA		relevant		405 m ² / EA

Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	= Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$	
	$\frac{11.8 \text{ ha}}{405 \text{ m}^2 / \text{ha}} - 291$	$\frac{4.2 \text{ ha}}{405 \text{ m}^2 / \text{EA}}$	
	291 - 291 = 0		
			1/3
291	+	0	+
			104
			=
			395 EA

Theoretischer Überschuss

395 (EA Kapazität)	-	306 (EA 2030)	=	89 (EA Überschuss)
89 (EA Überschuss)	x	405 m ² / EA	=	3.6 ha

Bedarf für 15 Jahren

306 (EA 2030)	-	291 (EA 2012)	=	15 (EA Zunahme)
15 (EA Zunahme)	x	405 m ² / EA	=	0.6 ha

Auslastung in 15 Jahren

395 (EA Kapazität)	=	100 %
306 (EA 2030)	=	77.4 %

Auslastung in 30 Jahren

395 (EA Kapazität)	=	100 %
320 (EA 2045)	=	81.1 %

Bauzonendimensionierung **Anhang 2.2**

Embd

Typologie :

Raum der Talflanken und Seitentäler

Auflage Mitwirkung Raumkonzept

Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	1.9 ha	1.8 ha	0.0 ha	0.1 ha
Wohnzonen	10.5 ha	8.6 ha	1.8 ha	1.9 ha
Bestandeszonen Zone Schalb (überbaut)	0.9 ha	0.9 ha	(0.7) ha	(1.7) ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	13.3 ha	11.3 ha	1.8 ha	2.0 ha
Einwohner + Arbeitsplätze 2012	291 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	105 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	306 (EA)			

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{11.3 \text{ ha}}{291 \text{ EA}}$	=	388 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA			relevant	388 m ² / EA

Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{11.3 \text{ ha}}{388 \text{ m}^2 / \text{EA}} - 291$	$\frac{2.0 \text{ ha}}{388 \text{ m}^2 / \text{EA}}$		
	291 - 291 = 0			
	1/3			
291	+ 0	+ 52	=	343 EA

Theoretischer Überschuss

343 (EA Kapazität)	-	306 (EA 2030)	=	37 (EA Überschuss)
37 (EA Überschuss)	x	388 m ² / EA	=	1.4 ha

Bedarf für 15 Jahren

306 (EA 2030)	-	291 (EA 2012)	=	15 (EA Zunahme)
15 (EA Zunahme)	x	388 m ² / EA	=	0.6 ha

Auslastung in 15 Jahren

343 (EA Kapazität)	=	100 %	
306 (EA 2030)	=		89.2 %

Auslastung in 30 Jahren

343 (EA Kapazität)	=	100 %	
320 (EA 2045)	=		93.5 %