

# Gemeinde Ernen

## Raumkonzept

Entwicklungsabsichten der Gemeinde / Festlegung des Siedlungsgebiets

## Erläuternder Bericht

Genehmigt vom Gemeinderat am 27.05. 2020, mit Änderungen am 05.10.2020



**PLANAX AG**

Ingenieure, Geometer, Raumplaner  
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-  
Geometer

Brig - Visp - Ulrichen – Zermatt

[www.planax.ch](http://www.planax.ch), [info@planax.ch](mailto:info@planax.ch)

Dossier-Nr. 006613

Gez	Kontr	Datum
ab	az	02.10.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Problemstellung und Auftrag	3
1.2	Eckdaten der räumlichen Entwicklung	3
<b>2</b>	<b>KOMMUNALE ENTWICKLUNGSABSICHTEN UND STRATEGIEN</b>	<b>4</b>
2.1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
2.2	Strategien	4
<b>3</b>	<b>METHODIK ZUR ÜBERPRÜFUNG DER BAUZONE</b>	<b>6</b>
3.1	Ausgangssituation	6
3.2	Kriterien	6
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE</b>	<b>8</b>
4.1	Allgemeines	8
4.2	Bauzone Niederernen - Ernen Dorf und Umgebung / [Hauptsiedlungsachse]	8
4.3	Bauzone Mühlebach Dorf	9
4.4	Bauzone Ausserbinn	10
4.5	Bauzone Steinhaus	11
<b>5</b>	<b>DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE</b>	<b>12</b>
5.1	Änderungen der Bauzone	12
5.2	Kapazitätsberechnung	14
<b>6</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>14</b>
6.1	Ausgangssituation	14
<b>7</b>	<b>MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>15</b>
7.1	Allgemeines	15
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	15
7.3	Interessenabwägung	15
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>Anhang</b>		<b>17</b>
-	Anhang I: Kapazitätsberechnung der Bauzone, bestehend	
-	Anhang II: Kapazitätsberechnung der Bauzone, neu	
-	Anhang III: Beurteilung der Baugebiete Bieuti und Biine (ISOS-Umgebungszonen)	

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Problemstellung und Auftrag

Die aus der Fusion der Gemeinden Ausserbinn, Ernen, Mühlebach und Steinhaus hervorgegangene Gemeinde Ernen verfügt bisher über keine genehmigte, integrierte Nutzungsplanung, wohl aber über ein vom Staatsrat am 24.08.2014 homologiertes gemeinsames Bau- und Zonenreglement. Die Planungen der Einzelgemeinden wurden wie folgt homologiert: Ausserbinn: 22.12.1993; Ernen: 18.2.2004; Mühlebach: 17.9.2008; Steinhaus: 18.11.1974.

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C1. „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“ die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest. Gemäss diesen Vorgaben ist die Bauzone der Gemeinde Ernen zu überprüfen, da ihr Umfang den Bedarf der nächsten 15 Jahre mutmasslich übersteigt.

Das Büro PLANAX wurde von der Gemeinde beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der kommunalen Raumplanungskommission ein Raumkonzept zu erarbeiten. Im vorliegenden Bericht wird das vorgeschlagene Konzept beschrieben und auf Plan „Festlegung des Siedlungsgebiets“ dargestellt. Das Dossier wurde vom Gemeinderat, nach mehrfacher Konsultation der Dienststelle für Raumentwicklung am 27.05.2020 genehmigt. Der Entwurf des Gemeinderates wurde an zwei Infoveranstaltungen (26. Juni und 1. Juli 2020) der Bevölkerung vorgestellt und anschliessend während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten zum Entwurf des Gemeinderates Vorschläge und Bemerkungen eingereicht werden.

### 1.2 Eckdaten der räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde Ernen weist gemäss den Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS) folgende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen auf:

Einwohner	492 (2018)
Arbeitsplätze:	<u>219 (2017)</u>
Total	711 Einwohner und Arbeitsplätze (EA)

Die Daten der Dienststelle für Raumentwicklung, die sich auf die Einwohner und Beschäftigten in den Bauzonen für die Wohn- und Mischnutzung beziehen, ergeben folgende Werte:

Einwohner (2015) und Arbeitsplätze (2013)

Total	580 (EA)
-------	----------

Diese amtlich erhobenen und berechneten Daten sind mit denjenigen der Gemeinde abzugleichen und gegebenenfalls zu aktualisieren.

## 2 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSABSICHTEN UND STRATEGIEN

### 2.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Gemeinde Ernen wird bis 2030 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung (0%) prognostiziert (Stand 24.05.2017), die Entwicklungstendenz zwischen 2010 und 2018 ist allerdings eindeutig negativ (-8.7%). Seit 2020 nimmt die Bevölkerung wieder zu (Stand 01.10.2020: 512 Einwohner).

Die Hauptzielsetzung der Gemeinde Ernen besteht deshalb darin, die Bevölkerung vor Ort zu halten, um auch in Zukunft über eine intakte und funktionsfähige Dorfgemeinschaft zu verfügen. In erster Linie muss die Jugend zum Verbleib im Dorf motiviert werden, aber auch die Förderung der Zuwanderung soll zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen.

In den Ortsteilen Ernen und Mühlebach war auch in den Jahren nach Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes eine überdurchschnittlich intensive Neubautätigkeit festzustellen; in Ausserbinn, Niederernen und Steinhaus dagegen stagnierte sie oder beschränkte sich auf Renovierungen im Bestand.

### 2.2 Strategien

Für die Raumentwicklung der Gemeinde Ernen werden für die wichtigsten Entwicklungsbereiche folgende drei übergeordnete Strategien festgelegt:

- A: Siedlungsentwicklung gestalten und das Ortsbild bewahren
- B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten
- C: Verkehrs- und Infrastruktur optimieren

Zu jeder übergeordneten Strategie werden Ziele definiert, die mit den formulierten Teilstrategien erreicht werden sollen.

#### **Strategie A: Siedlungsentwicklung gestalten**

Ziele

Die Gemeinde setzt auf eine Entwicklung innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets und bietet eine hohe Wohn-, Lebens- und Umweltqualität.

Die Gemeinde verfügt über intakte Ortsbilder und bewahrt das schützenswerte bauliche Erbe.

Teilstrategien

- Das Siedlungsgebiet soweit begrenzen, dass die Zersiedelung verhindert und die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsachse, die lokalen Zentren und die geplanten Entwicklungsschwerpunkte konzentriert wird.
- In allen Dorf- und Ortsteilen die raumplanerischen Voraussetzungen schaffen, damit Wohnungen (Eigenheime und Mietwohnungen), die den heutigen Komfortansprüche entsprechen, für alle Bevölkerungsgruppen realisiert werden können.
- Das schützenswerte bauliche Erbe erhalten und aufwerten. Um- und Ausbauten sorgfältig und ihrer Umgebung angepasst planen und durchführen.

## **Strategie B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten**

### Ziele

Ernen bietet eine vielfältige traditionelle Kulturlandschaft, die von Einheimischen und Gästen als Erholungsraum genutzt und geschätzt wird und die auch für die Landwirtschaft eine zentrale Rolle spielt.

Ernen bewahrt die schützenswerten Lebensräume, die Natur- und Kulturobjekte und die beeindruckende Naturlandschaft.

### Teilstrategien

- Die traditionelle Kulturlandschaft durch eine angemessene landwirtschaftliche Bewirtschaftung erhalten und pflegen.
- Die ortstypischen Gebäude und Ensembles in der Kulturlandschaft (Wohngebäude, Stall-scheunen, Stadel) als wichtige landschaftsprägende Elemente soweit als möglich erhalten, Umnutzungen und Unterhaltsarbeiten unter Wahrung der Identität der Bauten und ihrer Umgebung sorgfältig durchführen.
- Bedeutende Landschaften und Lebensräume, Naturobjekte und kulturlandschaftliche Elemente (Trockenwiesen und -weiden (TWW), historische Verkehrswege (IVS)) ungeschmä-lert erhalten.

## **Strategie C: Verkehrs- und Infrastrukturanlagen optimieren**

### Ziele

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

In Ernen sind alle ganzjährig bewohnten Siedlungen mit Strassen hinreichend erschlossen. Die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr wird möglichst erhöht.

### 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- und Wegnetz gut unterhalten und erneuern.
- Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr möglichst verbessern.
- Ein ausreichendes Parkfelder-Angebot für EinwohnerInnen und BesucherInnen zur Verfügung stellen.

### 3 METHODIK ZUR ÜBERPRÜFUNG DER BAUZONE

#### 3.1 Ausgangssituation

Die Situation der heutigen Bauzonen kann im Überblick wie folgt beschrieben werden:

- Die gegenwärtige Siedlungsstruktur hat sich aus den ehemals eigenständigen Primärsiedlungen (Haufendörfer) Ausserbinn, Ernen, Mühlebach, Niederernen und Steinhaus heraus zu einem Siedlungsverbund mit den lokalen Zentren Ernen und Mühlebach Dorf entwickelt. Um diese Zentren herum und entlang der Erschliessungsstrasse zwischen Niederernen und Mühlebach hat sich die Hauptsiedlungsachse herausgebildet.
- Die traditionellen Siedlungskerne von Ausserbinn und vor allem von Steinhaus sind praktisch innerhalb ihrer alten Siedlungsgrenzen als dichte Haufendörfer erhalten. In Steinhaus fand nur ein sehr geringes Siedlungswachstum statt; in Ausserbinn haben sich ausserhalb des historischen Ortsteils Feriensiedlungen in sehr gegensätzlicher Bauweise entwickelt: in kompakter Weilerform auf dem *Hubu*, in ausgeprägter Streubauweise über den Hang in Richtung *Wengi* verteilt.
- Die Gemeinde sieht ihre künftige Entwicklung vor allem in den gut geeigneten Baugebieten entlang der Hauptsiedlungsachse und in den Nutzungsschwerpunkten Ernen Dorf mit Umgebung (*Bieuti*) und Mühlebach (*Bine, Godela und Hobacher*), wobei auch in den übrigen Ortsteilen (Ausserbinn, Steinhaus) gewisse Entwicklungsmöglichkeiten in Form von angemessenen Bauzonenreserven erhalten bleiben sollen.

#### 3.2 Kriterien

Für die Analyse der Bauzone bzw. der grösseren nicht überbauten Flächen stehen folgende **Kriterien** im Vordergrund:

Kriterium	ungünstig	neutral	günstig
Gefahrenzone	rot	blau	gelb/keine
Erschliessungstand	nicht erschlossen	teils erschlossen	erschlossen
Überbauungseignung	ungünstig	mittel	günstig
Ortsbild, Landschaft	hoch	mittel	tief
Nachfrage	tief	mittel	hoch
Lage <sup>1</sup>	ungünstig	mittel	günstig

<sup>1</sup>Bezeichnet die Lage von Bauzonenreserven im Siedlungsgebiet (z.B. peripher, zentrumsnah) unter Berücksichtigung des jeweiligen Bebauungsstandes (bebaut, teilweise bebaut, unbebaut)

Anhand dieser Beurteilungs-Matrix kann die jeweilige gebietsspezifische Situation gut erfasst werden. Flächen, die sich eher im ungünstigen Bereich befinden, kommen prioritär als Reserve- bzw. potenzielle Rückzonungsflächen in Frage.

Unter Anwendung dieses Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen der Bauzone verschiedenen **Zonen** zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- nicht bzw. teilweise erschlossen sind,</li> <li>- in Randlagen gelegen sind,</li> <li>- mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind,</li> <li>- mittelfristig nachgefragt werden.</li> </ul> => als Reserve geeignet
b) Zone für touristische Aktivitäten	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr als Ferienhauszonen genutzt werden können,</li> <li>- ein Potential für touristische Aktivitäten haben.</li> </ul> => Bauzonen, die für die touristische Nutzung reserviert werden
c) Rückzonung in die Landwirtschaftszone oder in Freihaltezone	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erschlossen sind,</li> <li>- aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind,</li> <li>- praktisch keine Nachfrage haben.</li> <li>- von ISOS-Zone überlagert werden und / oder wichtige siedlungsprägende (inner- und ausserörtliche) Grünräume und Siedlungstrenngürtel bilden.</li> </ul> => eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet

## 4 VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE

### 4.1 Allgemeines

Auf der Basis des obgenannten Verfahrens wurde eine Gesamtbeurteilung des Siedlungsgebiets vorgenommen. In diese Analyse sind auch die Entwicklungsabsichten der Gemeinde eingeflossen, die sich schwerpunktmässig auf die Weiterentwicklung der zentrumsnahen Gebiete und entlang der Hauptsiedlungsachse Niederernen-Ernen-Mühlebach beziehen, während in den Ortsteilen ausserhalb kein grösseres Siedlungswachstum erwartet wird. Nachfolgend werden diese Siedlungsgebiete kurz charakterisiert und beurteilt; aus der Beurteilung wird ein Lösungsvorschlag für die verschiedenen Bauzonen abgeleitet.

### 4.2 Bauzone Niederernen - Ernen Dorf und Umgebung / [Hauptsiedlungsachse]

Charakterisierung der Bauzone:

- Der historische Ortskern Ernen ist aufgrund seiner architekturhistorischen, räumlichen und topografischen Qualitäten als Ortsbild nationaler Bedeutung eingestuft. Raumplanerisch relevant sind auch die weitläufigen Umgebungszonen mit den jeweiligen ISOS-Erhaltungszielen.
- Die Erweiterung des traditionellen Ortskerns erfolgte sowohl als haufenförmige Ausdehnung um das Dorf herum, als auch in Form des Strassendorfs, das sich in linearer Anordnung in Richtung Niederernen und Mühlebach entlang der Haupterschliessungsachse erweitert hat. Die grösseren Aussenreserven sind auch an dieser Achse gelegen, vor allem unterhalb des Dorfes in Richtung Niederernen sowie in Teilgebieten der Dorfumgebung.
- Der alte Weiler Niederernen (ehemals eine eigenständige Gemeinde) wurde vor allem talaufwärts durch Feriensiedlungen beträchtlich erweitert und weist in der talseitigen Ortsumgebung, in Richtung des Rhoneufers, noch eine grössere Reserve an unbebauten Flächen auf.
- Unterhalb Niederernen, in *Z'Brigg* ist ein grösseres Gewerbegebiet entstanden, das die Gemeinde gezielt weiterentwickeln möchte. Nutzungsschwerpunkte sind: Produktion und Verteilung erneuerbarer Energie, Aufbereitung von Energieressourcen, Forst- und Gewerbebetriebe.
- Die Neubautätigkeit des letzten Jahrzehnts fand vor allem in den zentrumsnah gelegenen Bauparzellen und am Ortsausgang von Ernen Dorf, im Gebiet *Bieuti/Brunnematta/Mossji* statt, in den anderen Bauzonen unterhalb des Dorfes und auch in Niederernen entstanden nur vereinzelt Neubauten.

Beurteilung:

- Grössere Teile der unbebauten Bauflächen entlang der Hauptsiedlungsachse Ernen – Niederernen sind aufgrund der Topografie, des Baugrundes, der Lärmvorbelastung durch die Kantonsstrasse, der ungenügenden Erschliessung nur bedingt als Bauland geeignet. Siedlungsflächen im Ortsbildvordergrund werden ausserdem von ISOS-Umgebungszone überlagert und grenzen an ein Landschaftsschutzgebiet kantonaler Bedeutung.
- Teile der Bauzonen (vor allem Niederernen) sind so dimensioniert, dass sie zur Zersiedelung intakter Landschaften beitragen könnten. Dasselbe gilt für die Aussenreserven an den



Bauzonenrändern, deren Überbauung zum heutigen Zeitpunkt der Anforderung an einen kompakten Siedlungskörper zuwiderlaufen würde.

Lösungsvorschlag:

- Rückzonung der für eine Bebauung nicht oder nur bedingt geeigneten Bauparzellen entlang der Siedlungsachse zwischen *Chumma* und Niederernen, begrenzen der Siedlungsränder und Verzicht auf die Bauzone im Ortsbildvordergrund westlich von Ernen (ISOS-Umgebungszone).
- Festlegung von jenen Teilgebieten als Bauzonen der 2. Erschliessungsetappe, die primär für eine spätere Nutzung in Frage kommen.
- Erlass einer Pflicht zur Sondernutzungsplanung für das Gebiet *Bieuti* (ISOS Umgebungszone), um eine qualitativ hochwertige Planung und Bebauung, unter Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele und in Abwägung der Schutz- und Nutzungsinteressen (Interessenabwägung) zu gewährleisten (vgl. Anhang III).

#### 4.3 Bauzone Mühlebach Dorf

Charakterisierung der Bauzone:

- Der historische Ortskern Mühlebach ist als Ortsbild nationaler Bedeutung eingestuft. Der Ort ist bauhistorisch durch den Nachweis als ältestes Dorf in Holzbauweise der Schweiz von besonderer Bedeutung. Hervorzuheben ist auch das starke Identitätszeichen des Dorfes, das von der Kapelle in exponierte Lage auf einem vorgelagerten Hügel gebildet wird. Sowohl das sakrale Baudenkmal, als auch seine Umgebung sind unter Schutz gestellt (Bauverbot).
- In Mühlebach fand im Verlauf der letzten Jahre und Jahrzehnte eine intensive Bautätigkeit statt. Die Dorferweiterung erfolgte, in verschiedenen Bauphasen, sowohl um den Kapellenhügel herum und entlang der Haupterschliessungsstrasse, als auch unterhalb der Verkehrsachse, wo ein ganzes Quartier (etwa zur Hälfte Ferienwohnungen) neu entstanden ist.
- Nennenswerte Baulandreserven (Aussenreserve) sind eigentlich nur noch an den Bauzonenrändern, vor allem zwischen *Mossji* und *Lengbode*, sowie in *Biine* und *Hobacher* (diese sind von einer ISOS-Umgebungszone überlagert) vorhanden.
- Am Dorfrand, im Gebiet *Ifang* ist eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie eine Gewerbezone festgelegt.

Beurteilung:

- Aufgrund teils ungenügender Erschliessung und mässig geeignetem Baugrund, sind bestimmte Randparzellen vor allem am oberen und unteren Siedlungsrand, nicht oder nur bedingt für eine Überbauung geeignet.
- Eine gute Bauzonenqualität (Topografie, Parzellenstruktur, Erschliessungsstand, ÖV-Erreichbarkeit) weisen dagegen die Teilgebiete *Biine* und *Hobacher* auf, bei denen die ISOS-Erhaltungsziele angemessen zu berücksichtigen sind.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird als öffentlicher Parkplatz genutzt, die Gewerbezone ist bisher nicht überbaut, Projektideen sind jedoch vorhanden.

**Lösungsvorschlag:**

- Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird ein Streifen unterhalb des historischen Siedlungsteils um den Kapellenhügel herum zurückgezont.
- Bauparzellen an den Siedlungsrändern werden mehrheitlich der Landwirtschaftszone zugewiesen, oder als Bauzonen der 2. Erschliessungsetappe zurückgestellt.
- Vom Gewässerraum überlagerte Restparzellen am Ufer des Milibachs werden ausgezont.
- Für die Gebiete *Biine* und *Hobacher* (ISOS Umgebungszone) wird eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung erlassen, um eine qualitativ hochwertige Planung und Bebauung, unter Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele und in Abwägung der Schutz- und Nutzungsinteressen (Interessenabwägung), zu gewährleisten (vgl. Anhang III).
- In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll zukünftig auch privates Gewerbe ermöglicht werden; der Nutzungszweck wird entsprechend erweitert.
- Die einzige Gewerbezone in Mühlebach soll für eher kleinbetriebliche Aktivitäten beibehalten und entwickelt werden.

**4.4 Bauzone Ausserbinn****Charakterisierung der Bauzone:**

- Der traditionelle Siedlungskern inklusive Umgebungszone ist als Ortsbild regionaler Bedeutung eingestuft. Die Grenzen dieses Kerns wurden bisher kaum durch Neubauten erweitert.
- Die Neubautätigkeit fand ausserhalb des historisch gewachsenen Ensembles statt: zum einen in kompakter Weilerform im Gebiet *Hubu*, in relativ grosser Distanz zum übrigen Siedlungsgebiet; zum anderen in stark ausgeprägter Streubauweise über den steilen Hang in Richtung *Wengi* verteilt.
- Aufgrund der starken Streuung der Bauten an diesem Hang, der Steilheit des Geländes und der ungenügenden, teils völlig fehlenden Erschliessung, sind hier die grössten Ausserreserven an unbebauten Parzellen vorhanden. Geeignete Baulandreserven sind dagegen in der unmittelbaren Umgebung des Ortskerns zu finden.

**Beurteilung:**

- Infolge der Topographie, der fehlenden Erschliessung und teils peripheren Lage sind weite Teile der Baulandreserven oberhalb des Dorfes und am Hang in Richtung *Wengi* für eine Bebauung nicht geeignet.
- Um auch in Ausserbinn eine gewisse bauliche Weiterentwicklung zuzulassen, wird die teilweise Beibehaltung der Baugebiete in Dorfnähe, in *Brundegga* und *Biine* vorgesehen.

**Lösungsvorschlag:**

- Reduktion des Baugebiets auf die Grenzen des Bestandes durch Zuweisung der für die Überbauung nicht geeigneten Parzellen zur Landwirtschaftszone, Festsetzung eines Teilgebiets in *Wengi* als Bauzone der 2. Erschliessungsetappe.
- Beibehaltung der Baugebiete in Dorfnähe, in *Brundegga* und *Biine*.

#### 4.5 Bauzone Steinhaus

Charakterisierung der Bauzone:

- Die historisch gewachsene Siedlungseinheit inklusive Umgebungszonen ist als Ortsbild regionaler Bedeutung eingestuft. Der Ortsteil Steinhaus weist ein interessantes Siedlungsmuster und ein ebenso interessantes inneres Ortsbild auf.
- Neben dem traditionellen Siedlungsteil umfasst die Bauzone eine Bautiefe unterhalb der Haupterschliessungsstrasse und eine grössere unbebaute Fläche im Ortsbildvordergrund. Die erweiterte Siedlungsachse entlang der Kantonsstrasse umfasst ein Wohnhaus unterhalb des Parkplatzes mit Tiefgarage und Abfallsammelstelle; diese Bauten und Anlagen bilden mit einem grösseren Haus in der Ortsmitte den einzigen neueren Baubestand.

Beurteilung:

- Aufgrund der teils fehlenden Erschliessung, sind Parzellen am bergseitigen Siedlungsrand für eine Bebauung nicht gut geeignet.
- Dasselbe gilt für jenen Teil des Baulandes im Ortsbildvordergrund, der nicht durch die Kantonsstrasse erschlossen ist (Groberschliessung).

Lösungsvorschlag:

- Die Randparzellen oberhalb des Dorfes werden der Landwirtschaftszone zugeführt.
- Der grössere Teil der unbebauten Flächen im Gebiet *Steihüs* und *Lägni* werden ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen, ein kleinerer Teil wird als Bauzone 2. Erschliessungsetappe festgelegt.

## 5 DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE

### 5.1 Änderungen der Bauzone

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Struktur der Bauzone sowie die vorgeschlagenen Änderungen, die aus dem beigelegten Siedlungsplan ersichtlich sind.

Struktur der Bauzone					
Zentrumszonen	Dorfzone D	6.85			
	Dorfzone mit Höhenbeschränkung	0.23			
	Dorfzone Aragon	1.68	8.76 ha		
	Dorferweiterungszone	7.13			
	Dorferweiterungszone mit Höhenbeschränkung	0.53			
Wohnzonen	Wohn- und Ferienhauszone W2	0.33			
	Wohn- und Ferienhauszone mit QP	0.74			
	Wohnzone W2	8.33			
	Wohnzone W2 mit QP	0.10			
	Wohnzone W3	3.38			
	Wohnzone W3 mit ausgebautem W3UG	1.10	21.64 ha		
<b>Bauzonen für Wohnnutzung</b>				<b>30.40 ha</b>	
Arbeitszonen		5.42	5.42 ha		
Tourismuszonen	Touristische Aktivitäten	1.32			
	Touristische Aktivitäten 2.EE	0.39	1.71 ha		
Zone ÖB+A	Öffentliche Bauten und Anlagen	6.24			
	Öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe	0.41	6.65 ha		
	Sport und Erholung	0.89	0.89 ha		
<b>Bauzonen ohne Wohnnutzung</b>				<b>14.67 ha</b>	
<b>Total Bauzonen</b>				<b>45.07 ha</b>	

Änderungen der Bauzone Ernen-Niederernen					
Umzonungen in	Neueinzonung in Wohnzone	+	0.05		
	2. Erschliessungsetappe	-	3.57		
	Freihaltezone	-	0.05		
	Öffentliche Bauten und Anlagen	-	0.35		
	Sport und Erholung	-	0.11		
	Verkehr	-	0.04		
	Reduktion der Bauzone	-	7.06	11.13 ha	
	SNP		(2.70)		
	Neueinzonung in öffentliche Bauten und Anlagen		(0.11)		
	Reduktion der Gewerbezone		(0.03)		
	Neueinzonung in Sport und Erholung		(0.39)		
<b>Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung</b>				<b>11.13 ha</b>	

Änderungen der Bauzone Ausserbinn					
Umzonungen in	Neueinzonung in Wohnzone	+	0.04		
	2. Erschliessungsetappe	-	0.59		
	Verkehr	-	0.02		
	Reduktion der Bauzone	-	4.18	4.75 ha	
<b>Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung</b>				<b>4.75 ha</b>	

Änderungen der Bauzone Muehlebach-Chaeserstatt					
Umzonungen in	2. Erschliessungsetappe	-	0.69		
	Reduktion der Bauzone	-	1.59		
	Reduktion der Bauzone Chäserstatt	-	0.33	2.61 ha	
	SNP		(0.90)		
	Öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe		(0.41)		
	Neueinzonung in Touristische Aktivitäten		(0.13)		
	Neueinzonung in Touristische Aktivitäten 2.EE		(0.39)		
<b>Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung</b>				<b>2.61 ha</b>	

Änderungen der Bauzone Steinhaus					
Umzonungen in	2. Erschliessungsetappe		0.21		
	Reduktion der Bauzone		0.51	0.72 ha	
<b>Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung</b>				<b>0.72 ha</b>	

Zusammenfassung der Änderungen					
	Total Bauzone für Wohnnutzung			30.40 ha	61 %
	Reduktion der Bauzone			19.21 ha	39 %
<b>Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung</b>				<b>49.61 ha</b>	<b>100 %</b>
	Bauzone ohne Wohnnutzung			14.67 ha	
<b>Total ursprüngliche Bauzone</b>				<b>64.28 ha</b>	

Mit den vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen werden 19.21 ha oder 39 % der Bauzone für die Wohnnutzung um- und ausgezont oder als Bauzone der 2. Erschliessungsetappe zurückgestellt.

## 5.2 Kapazitätsberechnung

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

Die vom Kanton vorgeschlagene Methode zur Berechnung der Bauzonendimensionierung gibt den Gemeinden einen Anhaltspunkt zur Beurteilung der Bauzonenkapazität. Grundlage für die Berechnungen der Bauzonenkapazität ist der Flächenbedarf (m<sup>2</sup>) pro Einwohner und Arbeitsplätze (EA).

Im Anhang sind die Kapazitätsberechnungen, die sich auf die kantonalen Richtwerte abstützen, dargestellt. Dabei kann auf folgende Eckdaten verwiesen werden:

- Die Gemeinde Ernen weist aktuell innerhalb des bebauten Gebiets einen Dichtewert von 593 m<sup>2</sup>/EA auf. Diese Dichte weicht deutlich vom Medianwert von 441 m<sup>2</sup>/EA ab, der für vergleichbare Gemeinden als Referenzwert angegeben wird.
- Auf der Basis der vom Kanton ermittelten Daten (Erhebungsjahr 2017) zur Berechnung der Bauzonenkapazität, die als Vergleichswerte herangezogen werden, wird mit den vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen der Auslastungsgrad von rund 57 % (Anhang I) auf rund 88% erhöht (Anhang II); der Anforderung nach einer bedarfsgerechten Dimensionierung der Bauzone im Planungshorizont 2030-2045 wird damit hinlänglich Rechnung getragen. Von daher ist zu erwarten, dass sich die Nutzungsplanung der Gemeinde Ernen, unter Berücksichtigung des ebenfalls vorzunehmenden Interessenabwägung (vgl. Kp. 5) und nach Abschluss des Revisionsverfahrens, im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befinden wird.

## 6 ERSCHLIESSUNG

### 6.1 Ausgangssituation

Hinsichtlich Strassenerschliessung kann das neu festgelegte Siedlungsgebiet als hinreichend erschlossen bezeichnet werden, was die Erschliessung mit verkehrs- und siedlungsorientierten Strassen (Haupt-, Neben-, Sammel- und Erschliessungsstrassen) betrifft. Innerhalb des Siedlungsperimeters sind keine Sektoren mehr vorhanden, die im Verlauf der nächsten Planungsperiode neu erschlossen werden müssten.

Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist nur für einen Teil des Siedlungsgebietes (Niederernen-Ernen) nach ARE-Güteklassen erfasst und als Klasse D (= geringe Erschliessung) eingestuft, die übrigen Ortsteile gelten, trotz des gut ausgebauten Haltestellen-Netzes, als ungenügend erschlossen. Grund für diese niedrige Güteklasse ist die ungenügende Bedienungshäufigkeit, insbesondere in den Abendstunden.

Eine Verdichtung des Fahrplans, zumindest saisonal (z.B. Skibus) und in den Abendstunden, ist bereits seit längerem eine wichtige Zielsetzung der Gemeinde, aufgrund der hohen Kosten jedoch schwierig zu realisieren.

## **7 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG**

### **7.1 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 umfassende Abwägung aller wesentlichen räumlichen 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).

### **7.2 Mitwirkung der Bevölkerung**

Das vorliegende Raumkonzept sieht raumplanerische Massnahmen vor, die sowohl Aus- und Umzonungen als auch Rückstufungen (Zone 2. Erschliessungsetappe) von Teilen der Bauzone beinhalten.

Das Planungsinstrument zur Festlegung des Siedlungsgebiets und Dimensionierung der Bauzone wurde von einer kommunalen Arbeitsgruppe erarbeitet, dem Gemeinderat vorgelegt und von diesem genehmigt. Der Entwurf des Gemeinderates wurde am 26. Juni und 1. Juli 2020 der Bevölkerung anlässlich von zwei Informationsveranstaltungen vorgestellt und anschliessend während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen 24 Änderungsvorschläge ein; diese wurden vom Gemeinderat behandelt und – soweit mit der Planungsabsicht und den kantonalen Vorgaben vereinbar - berücksichtigt. Der Gemeinderat hat die Änderungen des Raumkonzepts am 05.10.2020 genehmigt.

Der Gemeinderat beabsichtigt, auf der Grundlage der vorgenommenen Abgrenzung des Siedlungsgebiets Planungszone zu erlassen. Im Anschluss daran wird das Verfahren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeleitet und durchgeführt. In diesem Verfahren wird das Mitwirkungsrecht der Bevölkerung gemäss Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG) gewährleistet.

### **7.3 Interessenabwägung**

Bei der Erarbeitung der vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere in Bezug auf Rückstufungen, bzw. Rückzonungen in der bestehenden Bauzone, muss eine sorgfältige Interessenabwägung durchgeführt werden. Folgende Interessen müssen gewichtet und gegeneinander abgewogen werden:

- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzone so festzulegen ist, dass keine Zersiedelung entsteht.
- Die Schutzinteressen bei einem Ortsbild nationaler Bedeutung, die sich auch auf die Umgebungszonen beziehen, gegen die Nutzungsinteressen innerhalb dieser Zonen, da diese teils eine gute Bauzonenqualität in zentraler, erschlossener Lage aufweisen.

- Die Interessen der Grundeigentümer, welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Wohnbauten auf ihren Grundstücken erhalten wollen und vielfach bei der Erbteilung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen haben.
- Das Interesse der Gemeinde, dass in der Bauzone genügend potentielle Bauplätze zur Verfügung stehen, damit attraktiver Wohnraum für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen angeboten werden kann, insbesondere für die Jugend, damit sie im Dorf wohnhaft bleibt.

## **8 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Methode und Ergebnis der Überprüfung der Bauzone können wie folgt zusammengefasst werden:

- Für die Entwicklung der Gemeinde Ernen werden drei übergeordnete Strategien festgelegt, die sich auf die Siedlungsentwicklung, die Natur- und Kulturlandschaft und die Infrastruktur für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung beziehen.
- Die nicht überbauten Bauzonenflächen wurden, gestützt auf den kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt C.1), unter Anwendung einer nachvollziehbaren Methode überprüft und anschliessend, auf der Basis eines spezifischen Kriterienkataloges, einer entsprechenden Zone zugewiesen.
- Mit den vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen werden, auf der Basis der vom Kanton ermittelten Daten (Erhebungsjahr 2017), 19.21 ha oder 39 % der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung rück- und umgezont oder als Bauzone der 2. Erschliessungsetappe zurückgestuft. Damit erreicht die Gemeinde einen Auslastungsgrad, der nach Abschluss des Revisionsverfahrens der Nutzungsplanung, den Kriterien einer bedarfsge-reichten Dimensionierung der Bauzone für den Planungshorizont 2030-2045 und damit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen zu entsprechen vermag.
- Der Erschliessungsstand des neu festgelegten Siedlungsgebiets kann als hinreichend beurteilt werden, Neuerschliessungen sind für die nächste Planungsperiode keine geplant.

Ernen / Brig, 27. Juni / 5. Oktober 2020



## Anhang

## Anhang I: Kapazitätsberechnung der Bauzone, bestehend

### Ernen Bestehend

Typologie :

Raum der Talflanken und Seitentäler

#### Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	0 ha	0 ha	0 ha	0.0 ha
Wohnzonen	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Mischzonen	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	50.6 ha	34.4 ha	0.0 ha	16.2 ha
Einwohner + Arbeitsplätze 2012	580 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	100 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	580 (EA)			

#### Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{34.4 \text{ ha}}{580 \text{ EA}}$	=	593 m <sup>2</sup> / EA
Mediandichte	441 m <sup>2</sup> / EA		relevant		441 m <sup>2</sup> / EA

#### Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{34.4 \text{ ha}}{441 \text{ EA}}$	$\frac{16.2 \text{ ha}}{441 \text{ EA}}$		
	780 - 580 = 200 1/3			
580	+ 67	+ 367	=	1'014 EA

#### Theoretischer Überschuss

1'014 (EA Kapazität)	-	580 (EA 2030)	=	434 (EA Überschuss)
434 (EA Überschuss)	x	441 m <sup>2</sup> / EA	=	19.1 ha

#### Bedarf für 15 Jahren

580 (EA 2030)	-	580 (EA 2012)	=	- (EA Zunahme)
- (EA Zunahme)	x	441 m <sup>2</sup> / EA	=	- ha

#### Auslastung

1'014 (EA Kapazität)	=	100 %	
580 (EA 2030)	=		57.2 %

## Anhang II: Kapazitätsberechnung der Bauzone, neu

28.09.2020

Ernen  
Neu

Typologie : Raum der Talflanken und Seitentäler

### Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	8.8 ha	8.6 ha	0.2 ha	0.2 ha
Wohnzonen	21.6 ha	18.9 ha	3.3 ha	2.7 ha
Mischzonen	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
<b>Bauzonen für die Wohnnutzung</b>	<b>30.4 ha</b>	<b>27.5 ha</b>	<b>3.5 ha</b>	<b>2.9 ha</b>
Einwohner + Arbeitsplätze 2012	580 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	100 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	580 (EA)			

### Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{27.5 \text{ ha}}{580 \text{ EA}}$	=	474 m <sup>2</sup> / EA
Mediandichte	441 m <sup>2</sup> / EA		relevant		441 m <sup>2</sup> / EA

### Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{27.5 \text{ ha}}{441 \text{ EA}} - 580$	$\frac{2.9 \text{ ha}}{441 \text{ EA}}$		
	624 - 580 = 44			
				1/3
580	+	15	+	66
			=	660 EA

### Theoretischer Überschuss

660 (EA Kapazität)	-	580 (EA 2030)	=	80 (EA Überschuss)
80 (EA Überschuss)	x	441 m <sup>2</sup> / EA	=	3.5 ha

### Bedarf für 15 Jahren

580 (EA 2030)	-	580 (EA 2012)	=	- (EA Zunahme)
- (EA Zunahme)	x	441 m <sup>2</sup> / EA	=	- ha

### Auslastung

660 (EA Kapazität)	=	100 %	
580 (EA 2030)	=		87.8 %

### Anhang III: Beurteilung der Baugebiete Bieuti und Biine (ISOS-Umgebungszonen)

Im vorliegenden Entwurf sind Teile der ISOS-Umgebungszonen Ernen / *Bieuti* und Mühlebach / *Biine*, als Baugebiete abgegrenzt, weil sie, unter Anwendung der Beurteilungskriterien und unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde, für eine bauliche Neu- oder Weiterentwicklung besonders gut geeignet sind (Bebauungs- und Erschliessungsstand, Nähe zum Ortszentrum, ÖV-Anschluss, Energieversorgung). In diesen zentrumsnahen Gebieten soll eine Dorferweiterung / Neuentwicklung zugelassen werden, wobei an eine Bebauung spezielle Planungsanforderungen gestellt werden, um die Erhaltungsziele des ISOS angemessen zu berücksichtigen.

Im Gegenzug zur Beibehaltung des *Bieuti* als Teil des Siedlungsgebiets würde die grossflächige Umgebungszone in Ernen (*Hobacher und Jännefäud*) im Ortsbildvordergrund vollständig ausgezont; und auch in Mühlebach wird im Ortsbildvordergrund eine durchgehende Freihaltezone festgelegt.

#### Besondere baurechtliche Bestimmungen und Interessenabwägung

Für die Planung und Bebauung dieser Areale in der ISOS Umgebungszone werden besondere baurechtliche Bestimmungen vorgeschlagen, die eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung und vorzugsweise die Durchführung von qualifizierten Verfahren beinhalten. Diese Anforderung beinhaltet, dass im jeweiligen Bebauungsplan eine angemessene Dimensionierung von Freihaltezonen vorgesehen werden muss (ISOS-Erhaltungsziel a) und eine ortsspezifische Raumfolge von bebaut – un bebaut, Siedlung und Landschaft entworfen wird. Diese Projekte müssen ausserdem Gegenstand einer Interessenabwägung sein, die sowohl die Erhaltungsziele des ISOS (Rücksichtnahme auf die ortsspezifischen Qualitäten von Siedlung und Landschaft), als auch die Interessen der Gemeinde und der Eigentümer berücksichtigt. Mit diesen besonderen baurechtlichen Bestimmungen, verbunden mit einer Interessenabwägung, kann eine ISOS-kompatible Bebauung gewährleistet werden.

Für das Gebiet *Bieuti*, das erst vor kurzem mit einer Quartierstrasse im Mehrwertverfahren neu erschlossen wurde, wurden bereits mehrere Bebauungsvarianten (KTI-Projekt 2013, Modellvorhaben des Bundes 2014-2018) getestet und mit Kantons- und Gemeindevertretern besprochen, wobei sich bisher keine der vorgelegten Varianten als konsensfähig erwies.

Im Jahre 2019 wurde in Form eines Studienauftrags ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse inzwischen vorliegen. Diese Projektergebnisse mit der vorgeschlagenen Dimensionierung des Bauperimeters und der Freihaltezone sowie der Zonenregelung für die übrigen Bereiche innerhalb des SNP-Perimeters sind in die Überlegungen zum vorliegenden Raumkonzept eingeflossen.

Die Weiterbearbeitung des Quartierplans obliegt den Bodeneigentümern unter Mitwirkung der Gemeinde.