

**AUFLAGE GESAMTREVISION ZNP AGARN****Häufig gestellte Fragen**

Gemeinde Agarn – Kommission Raumplanung
Stellungnahme zu aufgeworfenen Fragen im Vorfeld der öffentlichen Auflage
der kommunalen ZNP

Abkürzungen	RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 kRPG: Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23.01.1987 ikRP: Interkommunaler Richtplan Siders – Raron ZNP: Kommunalen Zonennutzungsplan DRE: kantonale Dienststelle für Raumentwicklung
Vorbemerkung	Da Agarn keine RPG-konforme Zonennutzungsplanung hat, spricht man bei Rückstellung in eine Landwirtschaftszone von sogenannten "Nichteinzonungen". Einfachheitshalber wird im Nachfolgenden von "Auszonungen" bezeichnet.

1. **Wurde die Bauzonenstatistik nach der Puffer-Methode (für die selbst die DRE eine Nachprüfung erwähnt) von einem anderen kompetenten Büro auf den heutigen Stand nachgerechnet?**
 - Die Gemeinde hat im Verlaufe des Planungsprozesses verschiedentlich aussenstehende Fachleute um ihre Meinung bezüglich Inhalt und Vorgehen der kommunalen ZNP angefragt. (z.B. Tamar Hosennen der RWO AG sowie Urs Juon vom Büro Planax.)
 - Im Auftrag des Kantons wurde für die Arbeitszonen das Modell "Raum +" angewendet. Gleichzeitig wurden ebenfalls die Wohnzonen beurteilt. Gegenüber der "Puffer-Methode" resultiert aus der Methode "Raum-Plus" wesentlich grössere Bauzonenreserven.
 - Im Rahmen der kantonalen Bauzonenstatistik, bzw. der Zuordnung des "Gemeindetyps", bestehen in einzelnen Gemeinden Unsicherheiten. Es handelt sich hierbei insbesondere um Gemeinden, welche einerseits Bauzonen im Talgrund (Zuordnung Gemeindetyp > multifunktional) haben und andererseits an den Talflanken (Zuordnung Gemeindetyp > Talflanken und Täler) und bei welchen in der Bauzonenstatistik/- berechnung keine diesbezüglichen Unterschiede gemacht wurden.
 - Mit einer präzisen Aufteilung der Gemeindetypen innerhalb des Gemeindegebietes und somit einer differenzierten Zuteilung von verschiedenen Dichtewerten (m²/EA), kann der

theoretische Überschuss an Bauzonen reduziert werden. So geschehen u.a. in Turtmann; dort wurden die Dörfer Turtmann und Unterems einzeln berechnet. Infolgedessen konnte der theoretische Überschuss an Wohnzonen um ca. 2 ha reduziert werden. Das Dorf Agarn wurde korrekterweise dem Gemeindetyp "multifunktional" zugeordnet.

2. **Die Arbeits- oder Gewerbezone am Emsbach erklärt die DRE anscheinend als «raumplanerisch wenig sinnvoll». Hat man hier nähere Abklärungen getroffen für eine spätere Mischzone?**

- Aufgrund der gewählten Strategie sieht die Gemeinde entlang dem Emsbach eine Rückzonung von einer "Wohnzone W2 Reserve" in eine "Landwirtschaftszone" vor (Randzone). Die Zuweisung in eine Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) hätte zur Folge, dass diese Fläche nicht vom theoretischen Überschuss an Wohnzonen in Abzug gebracht werden könnte und so andernorts Wohnzonen – auch ausserhalb von Randzonen - hätten aus-/rückgezont werden müssen.
- Sofern unter Mischzonen Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbezone) verstanden werden, so müsste eine überregionale Abstimmung stattfinden. Gemäss dem Koordinationsblatt C.4 des kantonalen Richtplans definieren die Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Regions- und Wirtschaftszentren - aufgrund einer Bedarfsanalyse und einer regionalen Strategie - die Lokalisierung von Arbeitszonen.
- Zwischen Siders und Raron wird zur Zeit ein Interkommunaler Richtplan (ikRP) erarbeitet (Startphase). Sofern die Gemeinde ernsthaft Absichten hegt entlang dem Emsbach Arbeitszonen auszuscheiden, müsste dieses Anliegen von der Gemeinde in den ikRP eingebracht werden. Sollte dieser zum Ergebnis gelangen, dass die Ausscheidung einer Arbeitszone entlang dem Emsbach zweckmässig ist (Lokalisierung, Bedarf), so könnte die Gemeinde mittels einer Teilrevision des Zonennutzungsplans eine entsprechende Zone schaffen.

3. **Wie steht es mit der proaktiven Bodenpolitik und wo sind solche Zonen vorgesehen?**

- Die Gemeinde Agarn weist bereits seit längerer Zeit eine rückläufige Einwohnerentwicklung bei entsprechend reduzierter Nachfrage an Bauland auf. Zudem stehen in Agarn aktuell genügend baufähige Parzellen zum Verkauf.
- Sollte sich dies in den nächsten Jahren ändern, zieht die Gemeinde den Kauf einzelner Parzellen in Betracht, um so Bauwilligen innert kürzester Zeit Bauland zu günstigen Konditionen im Baurecht oder zum Kauf anzubieten.
- Im Rahmen der Zonennutzungsplanung konnte festgestellt werden, dass - trotz der vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen im Sinne von Art. 15 RPG (Auszonungen in Landwirtschaftszone, Zuweisung in Wohnzonen 2. Etappe, ...) - noch über 11 ha an Wohnzonen eingezont bleiben. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung/Nachfrage stehen für die nächsten 15 Jahre genügend Wohnzonen zur Verfügung. Innerhalb der verbleibenden Wohnzonen besteht ein erhebliches theoretisches Verdichtungspotential von zusätzlich ca. 400 Einwohnern.

4. **Wieso braucht es Quartierpläne zur Nachbesserung innerhalb der Raumtypen I und II und was ist das Resultat? Wie wurden QP ausgeschieden, obwohl es noch andere grosse Freiflächen im überbauten Gebiet gibt? Sind realisierte Quartierpläne direkt verfügbar?**

- Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung im Sinne von Art. 12 kRPG. Mit Quartierplänen wird eine städtebaulich/architektonisch, wohnhygienisch und erschliessungsmässig gute Überbauung bezweckt, welche sich harmonisch in ihre Umgebung einfügt bei gleichzeitiger optimaler Nutzung des Bodens.
- Bei den vier ausgeschiedenen Gebieten mit Quartierplanpflicht (Gmeimattu, Bim Ämsbach, Schillingwichil sowie Märätschuwichil) handelt es sich um grössere Baulücken innerhalb des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes. Gemäss kantonalen Bauzonenstatistik handelt es sich hierbei um sogenannte "Aussenentwicklungsflächen", welche bei einem Überschuss an Bauzonen kritisch hinterfragt werden müssen. Damit die vorgenannten Gebiete für die nächsten 15 Jahre verfügbar/überbaubar bleiben, wurden diese - nach Absprache/im Einverständnis mit den kantonalen Dienststellen - mit einer "Quartierplanpflicht" belegt. Unmittelbar nach Vorliegen einer genehmigten Quartierplanung hätten die Gebiete ohne weitergehende Einschränkungen überbaut werden können.
- Ziel dieser raumplanerischen Massnahmen bestand ursprünglich darin, dass die Grundstückseigentümer ihre Parzellen bebauen können und gleichzeitig die Flächen innerhalb der mit einer Quartierplanpflicht belegten vier Gebiete vom theoretischen Überschuss der Bauzone reduziert werden.
- Zwischenzeitlich fand innerhalb des Kantons ein Strategiewechsel statt. Die Gemeinde musste zur Kenntnis nehmen, dass diese Gebiete - trotz Festlegung einer Quartierplanpflicht - für die nächsten 15 Jahre zurückgestellt werden müssen (Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung - 2. Etappe), damit diese Flächen vom theoretischen Überschuss der Bauzone in Abzug gebracht werden können.
- Antrag Kommission: Die Kommission beantragt beim Gemeinderat, in den vier Gebieten "Gmeimattu, Bim Ämsbach, Schillingwichil sowie Märätschuwichil" auf die Festlegung einer Quartierplanpflicht zu verzichten und diese Gebiete lediglich einer "Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe)" zuzuweisen, im Rahmen einer rechtsgleichen Behandlung.

5. **Was passiert mit Bauland, welches für die Überbauung heute nicht geeignet ist? (Kleinstparzellen-Infrastruktur, etc.)**

- Die Voraussetzungen für eine Überbauung der kleinstrukturierten Parzellen beidseits der Garenstrasse sowie der Emsbachstrasse sind aufgrund der Parzellenstrukturen und Eigentumsverhältnisse (breit gestreuten Eigentum) zum heutigen Zeitpunkt nicht gegeben. Dies als wesentlicher Nachteil gegenüber Parzellen, welche heute bereits baureif und somit überbaubar sind. Aus diesem Grund wurden die vorgenannten Gebiete einer "Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe)" zugeteilt.

- Es ist Angelegenheit der Eigentümer sich über die künftige Nutzung einig zu werden und allenfalls die kleinstrukturierten Parzellen zu baufähigen Parzellen zusammen zu legen. Unter Vorbehalt eines Bedarfsnachweises, kann die "Wohnzone mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe)" einer ordentlichen "Wohnzone" zugeführt werden. Das hierfür massgebende Verfahren stellt Art. 33 ff kRPG dar.

6. **Werden für baureife Parzellen Fristen festgelegt?**

- Die Gemeinde verzichtet im Rahmen der aktuellen kommunalen Zonennutzungsplanung – in Anlehnung an Art. 16b kRPG – Gebiete zu bezeichnen, welchen innert einer Frist von 10 Jahren überbaut werden müssen (Bauverpflichtung mit Anmerkung im Grundbuch). Dies entgegen der Empfehlung der DRE.
- Das öffentliche Interesse ist u.a. nur dann gegeben, wenn im betreffenden Gebiet das verfügbare Angebot an Bauzonen unzureichend ist (Art. 16 b, Ziff.2, lit.a). Dies trifft für Agarn nicht zu.

7. **Wurde in der Planung zum ZNP die familiäre Situation der jeweiligen Parzellenbesitzer berücksichtigt? Wurden Abklärungen betreffend Bauabsichten der Parzellenbesitzer getroffen?**

- In der Regel spielen bei der Raumplanung die Eigentumsverhältnisse, insbesondere die familiäre Situation, eine untergeordnete Rolle. Private Interessen persönlicher und finanzieller Art fallen in der Raumplanung grundsätzlich nicht ins Gewicht. Öffentliche Interesse werden gegenüber Privatinteressen höher gewichtet.
- Der Staatsrat schreibt in seinem Entscheid vom 21.11.2018: «Die von den Einsprechern angeführten vorerwähnten Bewertungs-Kriterien „sozial“ sowie „zukunftsorientiert“ sind unter Berücksichtigung der in Art. 1 bis 3 RPG statuierten raumplanungsrechtlichen Ziele vollkommen sachfremd, subjektiv, damit untauglich und deshalb willkürlich, um raumplanungsrechtliche Entscheidungen vorsorglich zu sichern.»
- Ob ein privates/familiäres Bedürfnis als sachlich begründet anerkannt werden kann, wird nach objektiven Kriterien der Raumplanung bestimmt.
- Die Gemeinde verschafft sich aufgrund von Voranfragen sowie aufgrund der eingegangenen Baugesuche einen Überblick über bauliche Vorhaben innerhalb der Gemeinde. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, die Planungsabsichten sämtlicher Eigentümer zu ermitteln.

8. **Entwicklung nach innen bzw. verdichten wird von der DRE und den Planungsinstanzen immer wieder als bestehende Reserve dargelegt. Es gibt bis heute keine Richtlinien wo, wie und wann verdichtet werden kann; wie Eigentumsverhältnisse geregelt und die praktische Machbarkeit gestaltet werden soll. Wo kann sinnvoll verdichtet werden und welche Fläche wird dabei frei verfügbar?**
- Die Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt zu fördern. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ebenfalls im Richtplan 2019 des Kantons Wallis ein zentrales Thema (siehe u.a. Koordinationsblatt C1, C2).
 - Unter "Siedlungsentwicklung nach innen" wird eine konzentrierte Siedlungsentwicklung verstanden, die eine optimale und intensive Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes zum Ziel hat und mit welcher gleichzeitig eine zusätzliche Zersiedelung gebremst werden kann.
 - In der Gemeinde Agarn eignen sich vor allem die in der Ebene gelegenen Wohnzonen W3 für eine verdichtete Bauweise. Die Gemeinde hat jedoch im Rahmen der Zonennutzungsplanung auf die Festlegung einer minimalen Ausnutzung innerhalb der Wohnzone W3 verzichtet (z.B. Innerhalb der Wohnzone W3 muss mindestens nach Wohnzone W2 gebaut), obwohl dies ganz im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen liegt und von der DRE empfohlen wurde.
 - Auch wenn Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten bestehende Bauten ergänzen oder ganze Quartiere erneuert werden, wird von Innenentwicklung gesprochen.
 - Es gibt eine Vielzahl von guten Beispielen einer Siedlungsentwicklung nach innen. Ebenso stehen gute Arbeitshilfen zur Verfügung.
9. **Wie gedenkt man Nachteile von stark betroffenen Eigentümern (Einzelparzellenbesitzer oder grossflächige Eigentümer) zu regeln?**
- Die Gemeinde Agarn verfügt bis heute über keine RPG-konforme Zonennutzungsplanung (Zonenplan 1977). Das RPG ist bereits im Jahre 1980 sowie das kRPG im Jahre 1987 in Kraft getreten. Die Gemeinde Agarn wurde seitdem mehrfach aufgefordert ihre kommunale Zonennutzungsplanung an die Hand zu nehmen.
 - Der Zonenplan von Agarn aus dem Jahre 1977 steht im Widerspruch zu den übergeordneten Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung. Raumplanerischen Massnahmen an nicht rechtskonformen kommunalen Zonennutzungspläne stellen keine materielle Enteignung dar und sind somit nicht entschädigungspflichtig.
 - Im Anschluss an die Genehmigung der kommunalen Zonennutzungsplanung durch den Staatsrat des Kantons Wallis, kann gemäss Art. 62 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 8.5.2008 ein begründetes Gesuch an das Expertenkollegium gerichtet werden. Über das Recht auf eine Entschädigung und gegebenenfalls deren Höhe entscheidet eine Schatzungskommission.

- Der Gemeinderat hat zur Regelung allfälliger Härtefälle einen Anhang zum Wohnbauförderreglement beschlossen.

1 0 . **Welches sind die Kriterien für Härtefälle? Wer ist betroffen und wie werden diese gelöst?**

- Für die Regelung der Härtefälle hat der Gemeinderat auf Antrag der Raumplanungskommission folgende Vorgehen beschlossen:

Art. 1 Definition

- ¹Dem Eigentümer, dem bei der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes mehr als 400 m² nach bisherigem Zonenplan überbaubarer Boden im neuen Zonennutzungsplan nicht eingezont wird und nicht mehr die Möglichkeit hat, auf eigenem Boden zu bauen, erhält zusätzlich zur Wohnbauförderung einen pauschalen Beitrag.
- ²Der Nachweis des Härtefalles ist vom Gesuchsteller zu erbringen.

Art 2 Höhe des Beitrags

- ¹Der Beitrag beträgt pauschal CHF 10'000.00

Art. 3 Rückzahlung

- ¹Wird innerhalb von 15 Jahren, ab Homologation des ZNP Bauland innerhalb des Siedlungsperimeters neu eingezont, welches zu einem früheren Zeitpunkt als Härtefall entschädigt wurde, so muss der seinerzeit ausbezahlte Pauschalbeitrag pro rata temporis zurückbezahlt werden.

Art. 4 Inkrafttreten Härtefälle RPG

- ¹Die Härtefälle RPG treten mit der Homologation des neuen ZNP durch den Staatsrat in Kraft und gelten von diesem Zeitpunkt an für 15 Jahre.

1 1 . **Welches sind die Kriterien für eine spätere Nutzungszulassung?**

- Im Rahmen der kantonalen Richtplanung (2019) hat der Kanton Wallis mit dem Bund vereinbart, dass in Wachstumsgemeinden der theoretischen Bedarf an Wohnzonen für den Zeitabschnitt der nächsten 15 bis 30 Jahre nicht ausgezont werden muss, sondern einer Wohnzone "späterer Nutzungszulassung" zugewiesen werden kann.
- Bei den Bauzonen mit "späterer Nutzungszulassung" handelt es sich um Bauzonen, welche sich grundsätzlich als solche eignen und infolgedessen auch innerhalb des Siedlungsgebietes liegen. Es handelt sich hierbei insbesondere um unbebaute Flächen am Rande des Siedlungsgebietes oder um grössere Baulücken innerhalb des weitgehend bebauten Gebietes.
- Die Bauzonen mit "späterer Nutzungszulassung" stellen Reserveflächen für die künftige Siedlungsentwicklung dar. Für die Überführung einer Bauzone mit "späterer Nutzungszulassung" in eine ordentliche Bauzone muss ein Bedarfsnachweis erbracht werden. Die Eignung als Bauzone wird nicht in Frage gestellt. Das entsprechende Verfahren richtet sich nach Art. 33ff kRPG.w

- **Prognostiziertes Bevölkerungswachstum - Abschätzung Bedarf an Bauland? Wie viel Flächen können einer "Zone mit späterer Nutzungszulassung" zugeteilt werden?**
Mit einem im Rahmen der kantonalen Bauzonenstatistik zugesprochenen theoretischen Bevölkerungswachstum von 106% (+6%) für die nächsten 15 Jahre, resultiert für Agarn ein theoretisches Wachstum von 54 E.A. (Einwohner + Arbeitsplätze). Mit einer mittleren Referenzdichte von 270 m²/E resultiert somit für die nächsten 15 Jahre bzw. die Planperiode 15-30 Jahre ein Bedarf von 1.5 ha an Bauland. Gemäss Kanton kann diese Fläche einer Zone späteren Nutzungszulassung (2. Etappe) zugewiesen werden. Der theoretische Überschuss, gemäss kantonomer Bauzonenstatistik beträgt 9.3 ha.

- 1 2 . **Worin besteht der Vorteil, dass die Zonennutzungsplanung der Gemeinde Agarn nach altem Recht beurteilt wird?**
 - Da Agarn über keinen RPG-konformen Zonennutzungsplan verfügt (RPG in Kraft 1980), müssten sämtlich nicht überbauten Bauzonen als "Einzonung" beurteilt werden. Dies hätte zur Folge, die Planungsvorteile / Mehrwerte gemäss Art. 5 RPG und Art. 10c kRPG mit mindestens einem Abgabesatz von 20 % des Verkehrswertes abgegolten werden müssen. Auch die Entwicklungsprognose von derzeit 7% würde Neuberechnet und hätte einen zusätzlichen Überschuss zur Folge.

- 1 3 . **Werden für raumplanerische Massnahmen Entschädigungen vorgesehen?**
 - Da der seinerzeitig ausgeschiedene Zonenplan der Gemeinde Agarn aus dem Jahre 1977 nicht den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung entspricht, handelt es sich bei der Zuweisung von Grundstücken einer Landwirtschaftszone im Rahmen der Zonennutzungsplanung nicht um eine materielle Enteignung. Folgedessen sind keine Entschädigungen zu erwarten.
 - Eine Rückzahlung von Mehrwertbeiträge kann nur für Werke ab 01.05.1999 beantragt werden.

- 1 4 . **Kann die Gemeinde innerhalb des Zonenplans aus dem Jahre 1977 Baugesuche erteilen?**
 - Gemäss Schreiben des Kantons vom 21. 4. 2016 und dem Hinweis auf die geltende Rechtsprechung, gilt für die Gemeinde Agarn das "weitgehend überbaute Gebiet" nach Art. 36 Absatz 3 RPG als vorläufige Bauzone gilt. Die Gemeinde muss daher bei Vorliegen eines Baugesuches eine Vormeinung der kantonalen Baukommission einholen und darf nur Bauten innerhalb des weitgehend bebauten Gebietes bewilligen.

Sollte die Gemeinde ausserhalb des weitgehend bebauten Gebietes eine Baubewilligung erteilen, muss dies dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) zur Kenntnis gebracht und Kopie der Baubewilligung zugestellt werden. Das ARE seinerseits hat das Beschwerderecht.

1 5 . **Was passiert mit bestehenden Bauten, die neu der Landwirtschaftszone zugeteilt werden?**

- Bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen und Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, umgebaut, erweitert, wiederaufgebaut oder umgenutzt werden. Es besteht eine Besitzstandsgarantie. Erweiterung um maximal 30% oder 100m², jedoch ohne Schaffung zusätzlicher Wohneinheit, sind möglich.
(RPV Art. 42 Abs. 3)

RAUMPLANUNGSKOMMISSION

der Gemeinde Agarn

Agarn, 25.08.2021