



Informationsbroschüre

Ortsplanungsrevision Zermatt

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt einen Überblick über die bisherigen Planungsschritte, die zentralen Inhalte der Ortsplanungsrevision und das weitere Vorgehen.

Inhalt

Ausgangslage: Um was geht es?	2
Öffentliche Mitwirkung: Ihre Meinung ist uns wichtig!	2
Welche Planungsschritte sind bisher erfolgt?	4
Was sind die zentralen Inhalte der Ortsplanungsrevision?	7
Welche Entwicklung ist in den einzelnen Dorfteilen vorgesehen?	10
Fragen und Antworten (FAQ)	13

Ausgangslage: Um was geht es?

Warum revidiert Zermatt seine Ortsplanung?

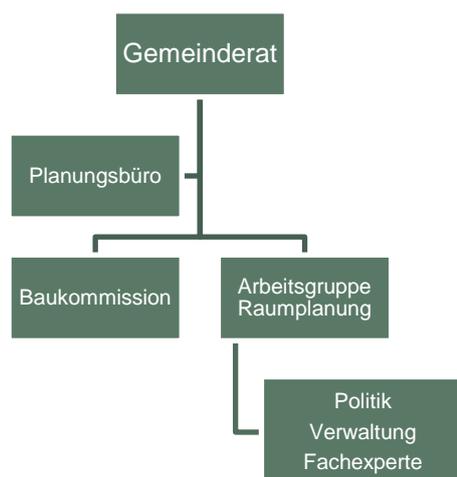
Die Überarbeitung ist nötig, um die Ortsplanung der Gemeinde Zermatt an das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) der Schweiz anzupassen. Zudem enthält der kantonale Richtplan Wallis neue Vorgaben, welche die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung umsetzen müssen. Insbesondere möchte die Gemeinde Zermatt mit der Ortsplanungsrevision ein, an geänderte Rahmenbedingungen angepasstes und zukunftsfähiges Planungsinstrument schaffen und somit eine qualitative Entwicklung der Gemeinde sicherstellen.

Worauf liegt der inhaltliche Fokus der Revision?

Inhaltlicher Schwerpunkt der Revision ist die qualitative Weiterentwicklung von Zermatt als Lebensraum für die Bevölkerung und als internationale Tourismusdestination. §

Im Dorf Zermatt werden der Erhalt und die Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten angestrebt: Im Vordergrund stehen gute Verkehrsverbindungen (E-Taxi und E-Bus) der Quartiere, ausreichend Velo- und Fussgängerwege, attraktive Freiräume und eine abwechslungsreiche Siedlungsstruktur.

In den umliegenden Dorfteilen wird auf eine qualitätsvolle Erhaltung und Entwicklung fokussiert: Die vorhandene Baukultur soll erhalten bleiben, neue Baukörper sind in die vielfältige Natur- und Kulturlandschaft einzubetten.



Wer erarbeitet die OPR-Revision?

Der Gemeinderat ist zuständig für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision. Das Dienstleistungsmandat hat der Gemeinderat im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens an das Büro Planax AG in Visp vergeben. Subplaner ist die EBP Schweiz AG in Zürich.

Die inhaltliche Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wird durch die Arbeitsgruppe Raumplanung (Fokus Raumentwicklungskonzept) und die Baukommission (Fokus Baureglement) der Gemeinde Zermatt begleitet. In der Arbeitsgruppe vertreten sind Politik und Verwaltung sowie ein von der Gemeinde beauftragter Fachexperte.

Der Gemeinderat Zermatt verabschiedet fortlaufend die wichtigsten Meilensteine der Revision.

Öffentliche Mitwirkung: Ihre Meinung ist uns wichtig!

Was bedeutet die öffentliche Mitwirkung?

Die öffentliche Mitwirkung stellt einen wichtigen Beteiligungsschritt bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision dar. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ist die gesamte Bevölkerung eingeladen, an der Planung mitzuwirken und Anregungen oder Hinweise zum Entwurf zu äussern. Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung gem. Art 33 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) über die zu erarbeitenden Pläne und die damit verfolgten Ziele. Die Bekanntmachung erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde. Während einer Frist von mindestens 30 Tagen hat jede/r Gelegenheit, vom Vorentwurf der Ortsplanung Kenntnis zu nehmen und schriftliche Vorschläge einzureichen.

Neben der öffentlichen Mitwirkung gemäss kRPG hat die Gemeinde die Bevölkerung bereits in die bisherigen Planungsschritte einbezogen. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 9. September 2020 wurde über den Entwurf der Raumkonzeptkarte informiert, die Erwartungen der Bevölkerung gespiegelt und Rückmeldungen entgegengenommen. Zudem wurde via Inside Zermatt regelmässig über den Stand und die Inhalte der Ortsplanungsrevision informiert.

Was ist Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung?

Im Rahmen des nun anstehenden Mitwirkungsverfahrens kann zu folgenden Dokumenten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen werden:

- Plan mit den vorgesehenen Zonenänderungen (Zermatt Dorf, Aroleit, Findeln)
- Erschliessungskonzept
- Grundzüge der Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Alle Bewohner/innen haben während der Mitwirkungsfrist die Möglichkeit, schriftlich bei der Gemeinde **Vorschläge** einzureichen.

Wo können die Unterlagen eingesehen werden?

Die Dokumente können ab 3. Oktober 2022, während 30 Tagen zu den ordentlichen Öffnungszeiten bei der Bauabteilung der Gemeinde Zermatt eingesehen werden. Zudem stehen die Unterlagen zum Download auf der Homepage der Gemeinde Zermatt zur Verfügung (<https://gemeinde.zermatt.ch/bauabteilung/raumplanung>).

Öffnungszeiten

- Mo & Mi: 08:30 – 11:00 Uhr / 14:00 – 16:00 Uhr
- Di & Fr: 08:30 – 16:00 Uhr
- Do: 08:30 – 11:00 Uhr / 14:00 – 17.30 Uhr

Informationsveranstaltung und Sprechstunden

Zu Beginn der Auflagefrist informiert die Gemeinde Zermatt die interessierte Bevölkerung über die Inhalte und den Stand der Ortsplanungsrevision. Zwei Informationsveranstaltungen zur öffentlichen Mitwirkung finden am 30. September 2022 um 15.00 und um 18.00 Uhr statt.

Während der Auflagefrist bietet die Gemeinde Zermatt zudem am 14. Oktober 2022 auf Anfrage Sprechstunden an, in denen auf individuelle Fragen eingegangen werden kann. Für die Sprechstunden ist zwingend eine Voranmeldung bei der Gemeindeverwaltung erforderlich. Die Anmeldung zur Sprechstunde kann per Mail und Telefon erfolgen.

Mitwirkungseingaben schriftlich einreichen

Während 30 Tagen, das heisst bis zum 3. November 2022 können schriftlich Vorschläge eingereicht werden an:

Gemeinde Zermatt
Bauabteilung
Kirchplatz 3
3920 Zermatt
bauabteilung@zermatt.ch

Was geschieht mit Ihren Mitwirkungseingaben?

Die Entwürfe zum Zonennutzungsplan sowie zur Bau- und Zonenordnung werden zudem an den Staatsrat zur Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Mitwirkung und Vorprüfung sind wesentliche Schritte zur Konkretisierung der Ortsplanungsrevision. Die Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren sowie die Hinweise und Anträge aus der Vorprüfung werden geprüft und fliessen in die Bereinigung der Entwürfe ein.

Wie geht es nach der öffentlichen Mitwirkung weiter?

Die bereinigten Entwürfe werden zusammen mit den Vorprüfungsentscheid des Staatsrates während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage wird im kantonalen Amtsblatt angekündigt. Zur Einsprache berechtigt sind dann Personen (Grundeigentümer/innen), die durch die Planungsmassnahmen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben (Art. 34ff kRPG). Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen, über unerledigte Einsprachen entscheidet der Staatsrat. Die Ortsplanungsrevision wird anschliessend der Urversammlung unterbreitet. Die abschliessende Genehmigung (Homologation) erfolgt durch den Staatsrat.

Welche Planungsschritte sind bisher erfolgt?

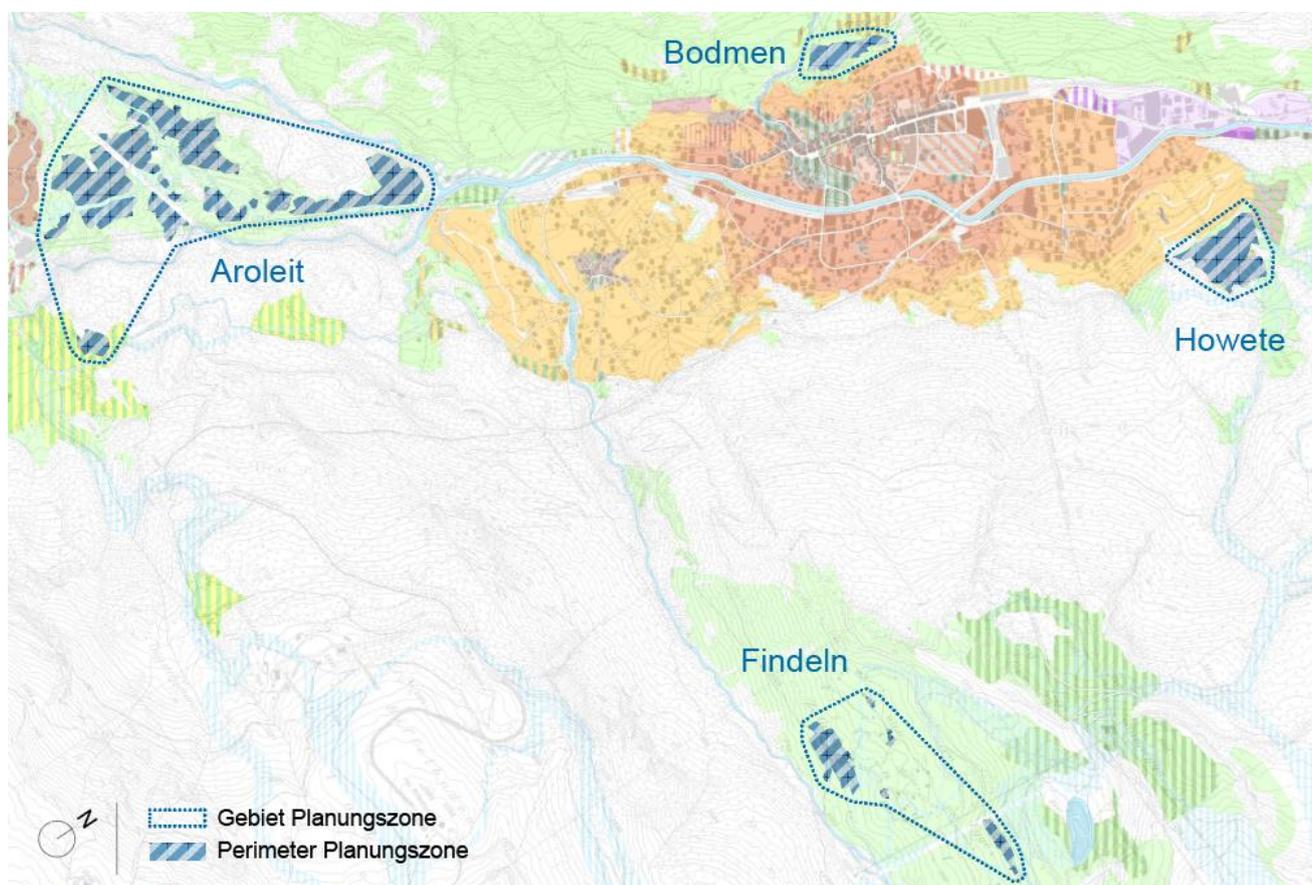
Erlass von Planungszonen

Was ist eine Planungszone?

In Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Ortsplanungsrevision beeinträchtigen könnte. Das heisst, in Planungszonen darf nichts gebaut werden, was den Zielen und Inhalten der neuen Ortsplanung widerspricht. Planungszonen gemäss Art. 19 kRPG können vom Gemeinderat für eine Dauer von fünf Jahren bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung um drei Jahre verlängert werden. In dieser Zeit findet eine intensive Auseinandersetzung mit den Planungszonen statt, um deren Entwicklung nachhaltig zu definieren.

Welche Planungszonen wurden in Zermatt erlassen?

Vorbereitend zur Überarbeitung der Ortsplanung von Zermatt hat der Gemeinderat in Aroleit, Findeln, Bodmen und Howete Planungszonen erlassen (Perimeter vgl. Abbildung).



Wie wurden die Planungszonen festgelegt?

Für die Festlegung von Planungszonen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Lage in Bezug auf den Siedlungsschwerpunkt
- Vorhandene Erschliessung und Erschliessungsvoraussetzungen
- Auswirkungen einer Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild

Die öffentliche Auflage der Planungszonen erfolgte während 30 Tagen ab dem 31. Mai 2019. Die Gemeinde hat anschliessend Verhandlungen mit den Einsprechenden geführt. Die unerledigten Einsprachen wurden zur Behandlung dem Staatsrat weitergeleitet. In der Ortsplanungsrevision wird der weitere Umgang mit den von Planungszonen belegten Gebieten aufgezeigt.

Erarbeitung Dichte- und Freiraumstudie

Im Raumordnungskonzept der Gemeinde Zermatt (ROK) 2013 wurde angeregt, eine städtebauliche „Dichte- und Freiraumstudie“ zu erarbeiten. Die vom Gemeinderat im April 2019 in Auftrag gegebene Studie analysiert die heutige Bebauungssituation. Sie zeigt Potenziale für eine differenzierte Bebauung auf, definiert erhaltenswerte und zu entwickelnde Freiräume sowie Erschliessungsoptimierungen im bestehenden Siedlungsgebiet. Die Dichte- und Freiraumstudie trifft folgende Schlussfolgerungen, welche in die Zonenplanung eingeflossen sind:



Siedlungsentwicklung primär auf Hauptsiedlungszentrum lenken

Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär im Zentrum. Bei der Entwicklung der umliegenden Siedlungsgebiete sind die Erschliessungssituation, die empfindlichen Landschaften und das Ortsbild zu berücksichtigen.



Einzelne Parzellen aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftschutzes sowie der Siedlungsqualität freihalten

Die zukünftige Nutzung einzelner Parzellen ist zu prüfen, um zur Attraktivität des Ortsbildes beizutragen, das Landschaftsbild zu schützen und die Siedlungsqualität zu erhöhen. Zum Erhalt der Siedlungsqualität sind einzelne Parzellen einer Freifläche zuzuführen.



Bauliche Dichten beibehalten

Die gemäss Zonennutzungsplan aktuell zulässigen Dichten sollen grundsätzlich beibehalten werden. In einzelnen Gebieten sind aus qualitativen Gründen (Ortsbild, ortsprägende Bauten) Umzonungen zu prüfen.



Ortsbild bewahren

Die alten Bauten und Dorfkerne sind wichtige identitätsstiftende und touristisch attraktive Elemente. Sie sind zu bewahren. Das unmittelbare Umfeld ist auf diese Elemente abzustimmen und mit unterstützenden Nutzungen zu ergänzen.



Freiräume schaffen, öffentliche Räume aufwerten

Für eine qualitative Weiterentwicklung sind folgende Massnahmen zu verfolgen: Schaffung weiterer Freiräume, einheitliche und attraktive Gestaltung der wichtigsten Strassenräume und öffentlich zugänglicher Flächen, gezielte Platzaufwertungen.



Erschliessung mit Bussen sowie Fuss- und Fahrradverkehr optimieren

Als autofreie Gemeinde wird der Fokus auf Elektrobusse sowie Fuss- und Fahrradverkehr gelegt. Für Letzteren ist das Wegnetz zu verfeinern und die weitere Infrastruktur (u.a. Fahrradabstellplätze) zu optimieren. Das Liniennetz des Busses ist im Hauptsiedlungszentrum weiter auszubauen, zusätzliche Gebiete sind zu erschliessen.

Aktualisierung und Ergänzung des Raumordnungskonzeptes (ROK) 2013

ROK-Leitsätze aktualisiert

Das ROK 2013 enthält Leitsätze, die einen möglichen Weg zum Erreichen der Entwicklungsziele innerhalb von 20-30 Jahren aufzeigen. Für die Ortsplanungsrevision wurden die Leitsätze an die geänderten gesetzlichen Grundlagen (u.a. Zweitwohnungsgesetz, Raumplanungsgesetz) sowie an die Erkenntnisse aus der «Dichte- und Freiraumstudie» angepasst. Der Gemeinderat hat die aktualisierten Leitsätze am 5. September 2019 als Basis für die Ortsplanungsrevision verabschiedet.

ROK Leitsätze räumlich verortet

Die aktualisierten Leitsätze wurden räumlich verortet und das Raumkonzept mit einer Karte (Raumkonzeptkarte, Ausschnitt vgl. Abbildung) ergänzt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 9. September 2020 wurde über den Entwurf der Raumkonzeptkarte informiert, die Erwartungen der Bevölkerung gespiegelt und Rückmeldungen entgegengenommen. Auf Grundlage dieser Karte werden in der Ortsplanungsrevision – wo notwendig – der grundeigentümergebundene Zonennutzungsplan überarbeitet und das Bau- und Zonenreglement angepasst.



Was sind die zentralen Inhalte der Ortsplanungsrevision?

Innenentwicklung, Ortsbild- und Landschaftsschutz

Mit der Ortsplanungsrevision werden die Inhalte der Raumkonzeptkarte und der Leitsätze in grundeigentümerverbindliche Festlegungen überführt. Um das übergeordnete Ziel, namentlich die qualitative Weiterentwicklung von Zermatt als Lebensraum für die Bevölkerung und als internationale Tourismusdestination, zu erreichen, werden u.a. folgende Regelungen getroffen:

- Die heute zulässigen Dichten werden grundsätzlich beibehalten. Entwicklungen werden durch geeignete Zonierungen insbesondere auf die Hauptsiedlungsgebiete gelenkt
- Prägende Frei- und Grünräume werden durch das Festlegen von Freihaltezonen gesichert
- Zum Schutz des Ortsbildes sind Materialisierung und Farbgebung von Gebäuden in den Weilern mit der Baukommission abzustimmen
- Umzonung von Gebieten in Reservezonen (Zone mit unbestimmter Nutzung, Bauzone der 2. Erschliessungsetappe, Zone mit späterer Nutzungszulassung) für die Entwicklung durch die nächste Generation
- Rückzonung / Zuweisung zur Landwirtschaftszone von Gebieten, in denen eine Entwicklung aus landschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist
- Das erarbeitete Erschliessungskonzept dient als Stossrichtung für ein Erschliessungsprogramm

Festlegung des Siedlungsgebiets: Analyse der Bauzonenreserven

Wie wird das Siedlungsgebiet festgelegt?

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz (RPG) trifft der kantonale Richtplan Vorgaben für die Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sowie der Leitsätze und Ziele des ROK, wurden die bestehenden Bauzonenreserven in Zermatt überprüft und Planungsmassnahmen betreffend die zukünftige Nutzung der Reserveflächen definiert.

Nach welchen Kriterien erfolgt die Analyse der Bauzonenreserven?

Beurteilung \ 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

Die Kriterien für die Analyse der grösseren noch nicht überbauten Parzellen (Reserveflächen) sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt. Aufgrund dieses Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision verschiedenen Zonen zugewiesen. Der Plan mit den vorgesehenen Zonenänderungen enthält dazu einen Vorschlag aus fachlicher Sicht.

Folgende Zonen werden für die vorgesehenen Zonenänderungen verwendet:

Strukturerhaltungszone

Als Strukturerhaltungszonen werden Reservegebiete der Ferienhauszone definiert, die

- bereits teilweise locker überbaut und zum Teil erschlossen sind
- in denen jedoch aufgrund der Lage und des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes eine weitere Überbauung mit Erstwohnungen nicht angezeigt ist

Aufgrund der abgelegenen Lage und der teils ungenügenden Erschliessung ist das Gebiet für Erstwohnungen nicht geeignet. Es soll jedoch im heutigen Rahmen auch in Zukunft genutzt werden können. Die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur soll erhalten werden. In Strukturerhaltungszonen

dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die Erneuerung bestehender Gebäude im Rahmen der Vorgaben gemäss Bau- und Zonenreglement ist zulässig. Baubewilligungsbehörde ist die Gemeinde.

Bauzone der 2. Erschliessungsetappe

Bei den Bauzonen der 2. Erschliessungsetappe handelt es sich um Reserveflächen, die

- grundsätzlich als Bauland geeignet sind, aber nicht bzw. nur teilweise erschlossen sind
- in Randlagen gelegen sind
- mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind
- mittelfristig nachgefragt werden

Bauzonen sind gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz so festzulegen, dass sie dem Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 21 kRPG). Bauzonen der 2. Erschliessungsetappe gehen über diesen Bedarf hinaus und unterliegen einem Erschliessungs- und Bauverbot. Es handelt sich somit um Nichtbauzonen. Die Flächen können erst bei nachgewiesenem Bedarf zur Erschliessung und Überbauung freigegeben werden. Das Genehmigungsverfahren erfolgt gemäss Art. 33ff kRPG.

Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN)

Als Zonen mit unbestimmter Nutzung werden Reserveflächen definiert, die

- in der Regel nicht erschlossen sind
- in Randlagen gelegen sind
- im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen
- eine beschränkte Nachfrage aufweisen
- deren Nutzung als Ferienhauszone aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr möglich ist

Bei ZUN ist noch nicht definiert, welcher Zone diese in einer späteren Planungsperiode zugewiesen werden. In ZUN wird die künftige Nutzung erst durch die nächste Generation aufgrund dannzumal bestehender Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt. Bis zur Festlegung von Nutzungsbestimmungen, gilt in diesen Zonen ein Bauverbot. Es handelt sich um Nichtbauzonen.

Zonen mit späterer Nutzungszulassung (ZSN - Kulturerbe)

Bei den Zonen mit späterer Nutzungszulassung (ZSN-Kulturerbe) handelt es sich um Gebiete, die

- als Erhaltungs- oder Maiensässzonen bzw. Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind

Die Zuweisung dieser Flächen ist in einer nächsten Phase vorgesehen, nach Vorliegen der zurzeit noch ausstehenden Vorgaben des kantonalen Richtplanes (Blatt A.5). Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff kRPG). Es handelt sich um Nichtbauzonen.

Umzonung in Freihaltezonen (optional)

Es kommen jene Flächen in Frage, welche

- zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- im Interesse der Erholung
- zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern
- zur Gliederung von Siedlungsgebieten

mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden sollen.

Die Freihaltezonen können unterirdisch unterbaut werden. Eine Ausnahme bilden natürliche Gesteinsformationen (Geotope), die aufgrund des Landschaftscharakters erhalten werden sollen. Die Teilflächen in den Freihaltezonen können bei der Berechnung der Nutzungsziffer für die angrenzende Überbauung mit einbezogen werden.

Die aufgeführten Flächen werden im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens mit den betroffenen GrundeigentümerInnen besprochen.

Rückzonung in die Landwirtschaftszone

In die Landwirtschaftszone zurückgezont werden Reserveflächen, die

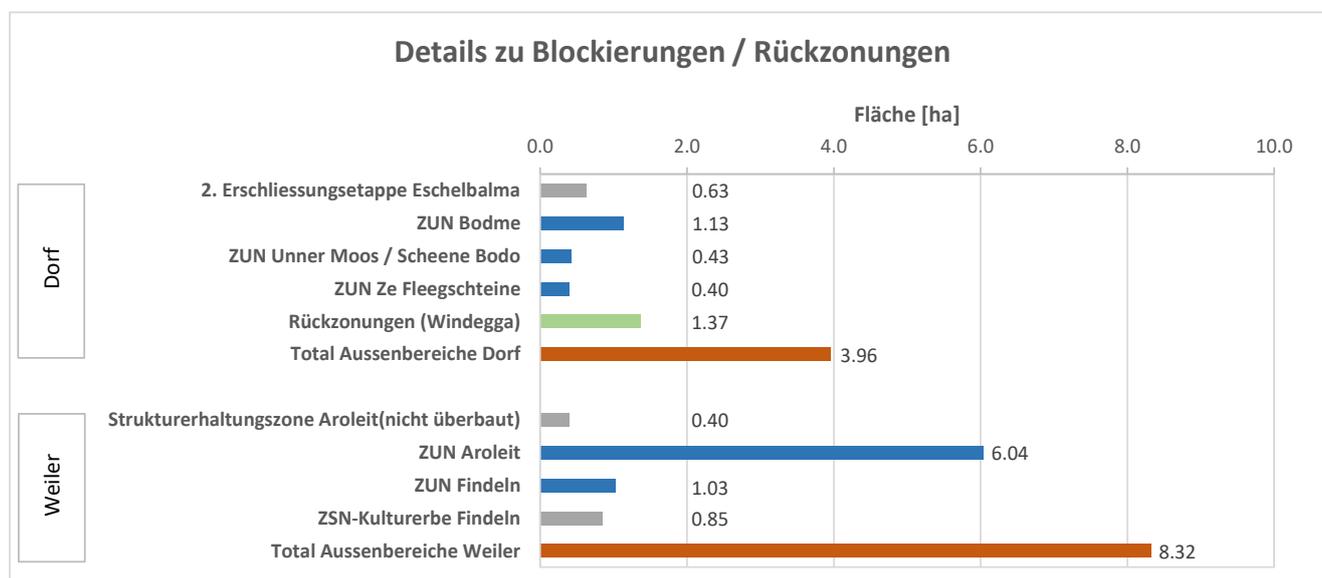
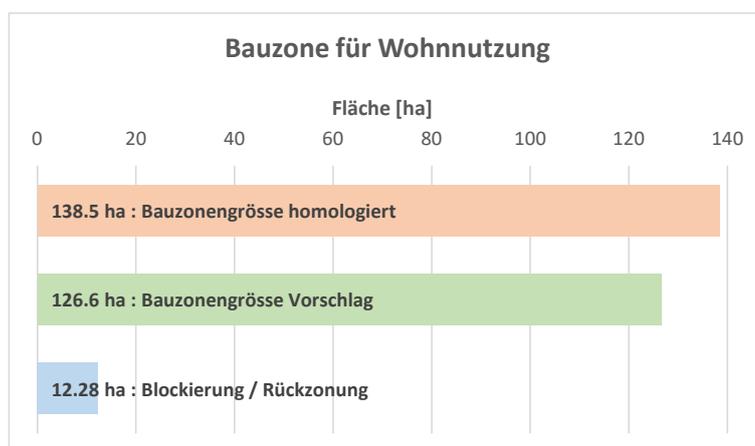
- nicht erschlossen sind
- aufgrund der Topografie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind
- praktisch keine Nachfrage haben.

Die Gebiete können landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet.

Bauzonendimensionierung

Welche Anpassungen an der Bauzonengrösse erfolgen?

Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung hat eine Gesamtgrösse (bebaut und unbebaut) von ca. 139 ha. Im Rahmen des Entwurfs der Nutzungsplanung und der Definition des Siedlungsgebiets wird die Bauzone für die Wohnnutzung gesamthaft um ca. 12 ha blockiert bzw. reduziert.

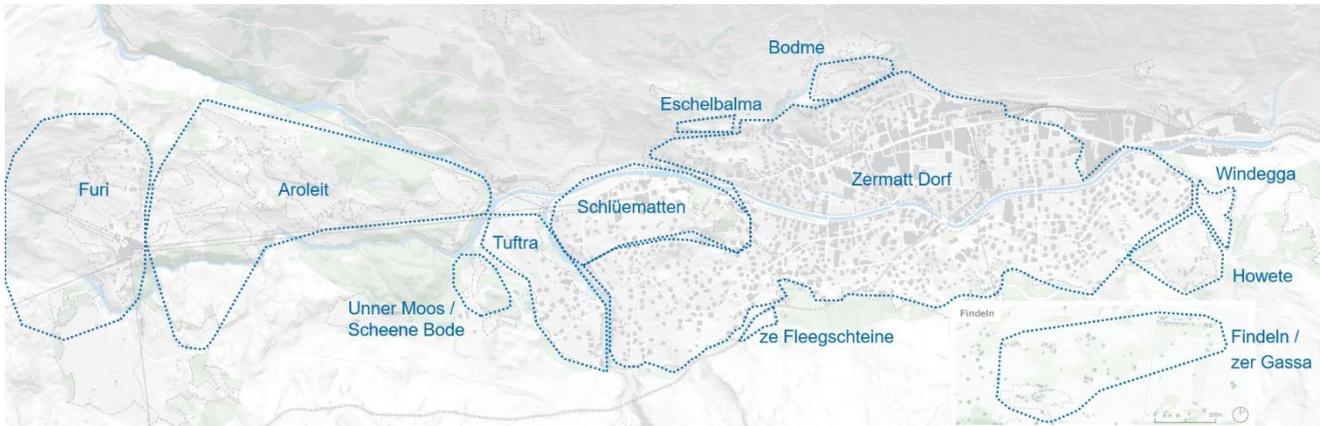


Wie viel Bauzonenreserve verbleibt?

Von der Bauzone für die Wohnnutzung gelten ca. 115 ha heute bereits als überbaut. Die nicht überbaute Fläche gemäss Berechnungsmodell des Kantons beträgt nach der Reduzierung bzw. Blockierung, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen soll, noch ca. 12.1 ha.

Gemäss dem Berechnungsmodell des Kantons beträgt der zukünftige Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren ca. 11.5 ha. Der theoretische Überschuss im Jahre 2030 beläuft sich dementsprechend auf ca. 0.6 ha. Die weitere Bauentwicklung wird zu einer kompakten Siedlungsstruktur führen, die auf das besondere Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt.

Welche Entwicklung ist in den einzelnen Dorfteilen vorgesehen?



In den einzelnen Dorfteilen und Gebieten sind diverse Umzonungen vorgesehen. Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen aufgezeigt. Ein detaillierter Beschrieb aller Umzonungen findet sich im erläuternden Bericht.

Zermatt Dorf



Im Zentrum von Zermatt stehen der Erhalt des Ortsbildes und die Innenentwicklung im Fokus. Wichtige Freiflächen werden als optionale Freihaltezone vorgeschlagen. Bisher unüberbaute Parzellen werden in der Bauzone belassen.

- Erweiterung Dorfzone in den Gebieten Wichelmatte, Mattervispa, Steinmattenstrasse, Bahnhof, Bahnhofstrasse, Englisch Viertel und Schälpmatte
- Optionale Freihaltezone in den Gebieten Schälpmatte, Englisch Viertel, Hofmattstrasse, Steinmattstrasse, Steinmattenweg, Engelhiischi und Unru Matte

Howete



Das Gebiet Howete liegt abseits des Siedlungsschwerpunktes und besitzt aktuell keine ganzjährige Erschliessung. Es handelt sich um ein empfindliches Gebiet bezüglich Landschaft und Ortsbild, das vom Dorf aus einsehbar ist. Für Erstwohnungen und für die touristische Beherbergung ist das Gebiet nur bedingt geeignet.

- Ausscheidung einer Bauzone Z3 mit Sondernutzungsplanpflicht (SNP-Pflicht) zur Konfliktlösung (Strassenerschliessung, Pistenrückführung, Orts- und Landschaftsbildschutz).

Windegga



Das Gebiet Windegga liegt abseits des Siedlungsschwerpunktes und besitzt keine ganzjährige Erschliessung. Für Erstwohnungen und für die touristische Beherbergung ist das Gebiet nicht geeignet. Das Gebiet Windegga wurde im Rahmen der Revision 1998 in die Bauzone aufgenommen, unter der Bedingung, dass die Skipiste durch das Gebiet führt. Die Erarbeitung eines entsprechenden Sondernutzungsplans im Gebiet Windegga ist von den Grundeigentümer/innen verworfen worden. Die Piste wurde daraufhin anders geführt, sodass die Bauzone keine Rechtsgrundlage mehr hat.

- Rückzonung in die Landwirtschaftszone

Bodme



Das Gebiet Bodme liegt abseits der Siedlungsschwerpunkte auf einem Plateau oberhalb des Dorfes in einem landschaftlich sensiblen Gebiet und ist nicht erschlossen. Aufgrund der fehlenden Erschliessung und der Topografie ist der Bereich zwischen dem Weiler und dem Hauptsiedlungszentrum für Erstwohnungen nicht geeignet. Die Nutzung als Ferienhausgebiet ist aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr möglich. Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist ein Zusammenwachsen des Gebietes Bodme mit dem Hauptsiedlungszentrum zudem nicht gewünscht.

- Zuweisung in eine Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)

Aroleit



Aroleit liegt abseits der Siedlungsschwerpunkte, verfügt über eine beschränkte Erschliessung und umschliesst zum Teil schützenswerte Ortsbilder. Die Nutzungsmöglichkeit als Ferienhausgebiet ist mit dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr gegeben. Für Erstwohnungen ist das Gebiet aufgrund der dezentralen Lage nur bedingt, d.h. nur in den Bereichen «Furi» und «Aroleitwald» geeignet.

- Zuweisung der an die Dorfzone-Weiler angrenzenden Bauzone im Gebiet «zem See» in Strukturerhaltungszone zur Erhaltung der bestehenden Gebäude und Wahrung des Ortsbildes
- Zuweisung der heutigen Ferienhauszonen zwischen «Furi» und «Aroleitwald» in eine Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)
- Zuweisung von Teilen der Bauzone im Gebiet «Aroleitwald» in Wohnzonen Weiler
- Zuweisung «Im Wald» in Strukturerhaltungszone

Findeln



Es handelt sich um landschaftlich empfindliches Baugebiet abseits der Siedlungsschwerpunkte mit beschränkter Erschliessung. Für Erstwohnungen ist das Gebiet aufgrund der dezentralen Lage nur bedingt geeignet. Die Nutzung als Ferienhausgebiet ist aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr möglich. Insbesondere der Weiler «zer Gassa» zeichnet sich durch sein ursprüngliches Erscheinungsbild aus und ist im kantonalen Kulturgüterschutzverzeichnis als Weiler von nationaler Bedeutung eingetragen.

- Zuweisung Dorfzone-Weiler (landschaftlich empfindliches Baugebiet) in eine Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN) bzw. Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerbe

Furi



Die Struktur ist homogen und durch Seilbahn- und Tourismusinfrastruktur geprägt. Trotz der beschränkten Erschliessung und Entfernung zum Dorfkern war im Verlauf der letzten Jahre eine Bautätigkeit zu verzeichnen.

- Siedlungsschwerpunkt mit grösseren Volumen und höheren Dichten
- Zuweisung von Bauzonenflächen in Wohnzonen Weiler

Schlüematten



Das Gebiet ist am westlichen Dorfrand gelegen und durch eine homogene Struktur aus mittleren und grossen Gebäudevolumen geprägt. Eine ganzjährige Erschliessung ist vorhanden.

- Umzonung von einer Verkehrszone und Dorfzone in eine Zone für touristische Bauten und Anlagen und Dienstleistungen sowie in eine Zone Z2

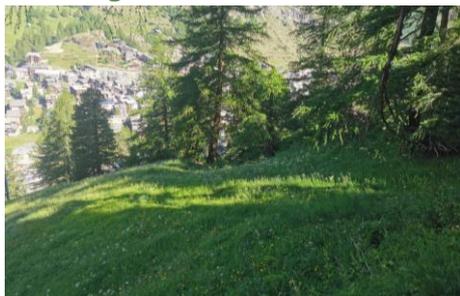
Tuftra



Das Gebiet liegt am Rande des Siedlungsschwerpunktes. Die Gemeinde beabsichtigt, im Gebiet «Tuftra» eine Erschliessungsstrasse zu realisieren.

- Umzonung «Obere Tuftra» in Zone Z2 (mit Baulinie)

Ze Fleegschteine



Das Gebiet «Ze Fleegschteine» ist durch die MGBahn-Linie vom restlichen Dorf getrennt und nicht erschlossen.

- Zuweisung in eine Bauzone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)

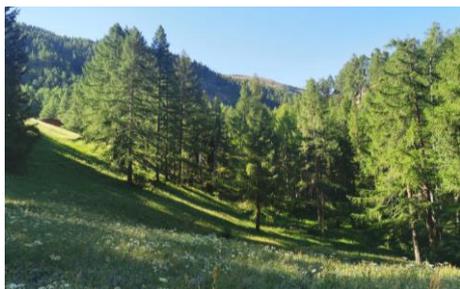
Eschelbalma



Das Gebiet «Eschelbalma» ist ungenügend erschlossen und befindet sich in einer Randlage. Als Bauland ist es jedoch grundsätzlich geeignet.

- Zuweisung in eine Bauzone der zweiten Erschliessungs-etappe

Unner Moos / Scheene Bode



Die Bauzone im Gebiet Unner Moos / Scheene Bode befindet sich oberhalb des Dorfzentrums in einem, in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild empfindlichen Gebiet. Skipisten verlaufen mitten durch die Bauzone.

- Zuweisung in eine Bauzone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)

Fragen und Antworten (FAQ)

1. Wieso erfolgen im Rahmen der Ortsplanungsrevision Umzonungen?

Mit der Ortsplanungsrevision sollen die Qualitäten von Zermatt langfristig bewahrt und zeitgleich eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Die bauliche Entwicklung wird auf die Hauptsiedlungsgebiete, welche auch ganzjährig erschlossen sind, fokussiert. Bestehende Reserveflächen in den Hauptsiedlungsgebieten verbleiben in den bisherigen Zonenzuweisungen. Reserveflächen ausserhalb des Hauptsiedlungsgebietes, die nicht erschlossen sind, für die keine Nachfrage besteht oder die über den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren hinausgehen, werden rückgezont oder blockiert.

2. Aufgrund welcher rechtlichen Grundlage können Parzellen rückgezont oder blockiert werden?

Die rechtliche Grundlage bildet insbesondere der revidierte Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie das Koordinationsblatt C.1 des vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplanes.

3. Nach welchen Kriterien wurden die Rück- oder Umzonungen festgelegt?

Die Rück- und Umzonungen erfolgen aufgrund qualitativer Kriterien, welche auf Basis des kantonalen Richtplans festgelegt wurden: Gefahrenzone, Erschliessungstand, Überbauungseignung, Ortsbild- und Landschaftsschutz, Nachfrage (Lage). Alle grösseren Bauzonenreserven wurden im Rahmen der Festlegung des Siedlungsgebietes aufgrund dieser Kriterien beurteilt und einer entsprechenden Zone zugeteilt:

- Belassen in der Bauzone
- Zuweisen zur Strukturerhaltungszone
- Zuweisen zu Reservezonen (Bauzone 2. ET, ZUN, ZSN-Kulturerbe)
- Rückzonung (Zuweisung in die Landwirtschaftszone)

4. Welche Möglichkeiten haben Grundeigentümer/innen, sich zu einer Um- oder Rückzonung zu äussern?

Die Grundeigentümer/innen haben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens die Möglichkeit, schriftlich Stellung zu nehmen und der Gemeinde Vorschläge einzureichen. Im weiteren Verfahren der Ortsplanungsrevision erfolgt eine weitere öffentliche Auflage. Im Rahmen dieser sind Personen, die durch die Planungsmassnahmen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben, zur Einsprache berechtigt. Der Gemeinderat entscheidet über eingegangene Einsprachen. Die Verfahrensschritte regelt das kantonale Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG).

5. Welche Bedeutung haben «Zonen mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerbe», «Zonen mit unbestimmter Nutzung ZUN», «Bauzonen der 2. Erschliessungsetappe»?

- Zonen der 2. Erschliessungsetappe umfassen Gebiete innerhalb des Siedlungsperimeters, die über den voraussichtlichen Bauzonenbedarf gem. Art. 15 RPG hinausgehen.
- Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN) werden in Bereichen definiert, in denen die Nutzungsbestimmungen noch nicht festgelegt sind und erst zu einem späteren Zeitpunkt definiert werden.
- Zonen mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerbe wurden festgelegt, wenn diese Gebiete als Erhaltungs- oder Maiensässzonen bzw. Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind. Die Zuweisung dieser Flächen ist in einer nächsten Phase vorgesehen, nach Vorliegen der zurzeit noch ausstehenden Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

In den ZSN-Kulturerbe, ZUN und 2. ET gilt bis auf Weiteres ein Bauverbot, es handelt sich um Nichtbauzonen.

6. Was sind die Unterschiede zwischen dem Siedlungsgebiet, dem Raumkonzept und den Planungszonen?

Das Raumkonzept zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung auf und bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebietes. Das Siedlungsgebiet umfasst die Bau- und Reservezonen, ohne die für eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone vorgesehenen Flächen.

Die Planungszonen sind vorsorgliche Massnahmen, welche vom Gemeinderat gemäss Art. 19 kRPG getroffen wurden, um die Umsetzung des Raumkonzeptes zu gewährleisten. Die Planungszonen umfassen die Flächen der heutigen Bauzonen, die gemäss Raumkonzept für die Zuweisung in eine Reservezone oder für die Rückzonung vorgesehen sind.

7. Werden die Eigentümer der rück- oder umgezonten Parzellen entschädigt?

Rückzonung in Landwirtschaftszone: Für eine Rückzonung (Zuweisung in die Landwirtschaftszone) sind vor allem Bauzonenflächen vorgesehen, die sich aus heutiger Sicht nur bedingt für eine Überbauung eignen (Gefahrenzonen, Topografie, Erschliessung, Lage). Die Rückzonung dieser Flächen ist gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nicht entschädigungspflichtig.

Umzonung in Strukturhaltungszone: Bei den Strukturhaltungszonen handelt es sich um überbaute und teilweise erschlossene Bereiche, in denen aufgrund der ungenügenden Erschliessung und des sensiblen Orts- und Landschaftsbilds eine weitere Überbauung mit Erstwohnungen nicht angezeigt ist. Die Umwandlung dieser Zonen ist daher grundsätzlich nicht entschädigungspflichtig.

Umzonung in eine Reservezone (ZUN, ZSN-Kulturerbe, 2.ET): Es handelt sich um Blockierungen und nicht um Rückzonungen. Diese Reservezonen sind somit grundsätzlich nicht entschädigungspflichtig.

Umzonung in Freihaltezone: Bei der Zuweisung von Flächen in die Freihaltezone aus Gründen des Ortsbildschutzes ist die Entschädigungsfrage individuell mit den Grundeigentümer/innen zu klären.

Den betroffenen Grundeigentümer/innen steht in allen Fällen die Möglichkeit offen, auf der Basis des kantonalen Enteignungsgesetzes ein Begehren um Entschädigung wegen materieller Enteignung an das Expertenkollegium (kantonale Schatzungskommission) zu stellen.

8. Darf auf den Parzellen mit Planungszonen weiterhin gebaut werden?

Planungszonen stellen vorsorgliche und vorübergehende Massnahmen dar, um die mit der Ortsplanungsrevision zukünftig erwünschte Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Bauvorhaben, die sowohl mit der zukünftig erwünschten Entwicklung als auch mit den heute gültigen Vorschriften vereinbar sind, können trotz Planungszone vom Gemeinderat bewilligt werden. Bauvorhaben, die der zukünftig erwünschten Entwicklung widersprechen, sind hingegen nicht bewilligungsfähig.

9. Welche Auswirkungen hat eine Sondernutzungsplanung SNP für den/die Eigentümer/in bzw. für ein Bauvorhaben?

In einem Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht muss ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden, bevor eine Bebauung erfolgen darf. In diesem Sondernutzungsplan sind insbesondere die Erschliessung und die grundsätzlichen Überbaumöglichkeiten im ganzen Perimeter gesamthaft abzuklären und festzulegen. Private Baugesuche müssen die übergeordneten Vorgaben des Sondernutzungsplanes einhalten.

10. Wurde der Entwurf des Siedlungsgebietes respektive die geplanten Um- und Rückzonungen vom Kanton bewilligt?

Der Entwurf zur Festlegung des Siedlungsgebietes wurde im September 2020 an die Dienststelle für Raumentwicklung eingereicht. Im Januar 2021 gab die Dienststelle für Raumentwicklung eine positive Vormeinung ab mit verschiedenen Hinweisen und Anträgen. Diese wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs des Zonennutzungsplans berücksichtigt.

11. Wie ist der vorgesehene Zeitplan für die Ortsplanungsrevision?

Die Zielsetzung besteht darin, die Ortsplanungsrevision in den nächsten zwei Jahren durchführen und abschliessen zu können.