

## Fragen und Antworten zur Raumplanung, vor der öffentlichen Auflage

Frage	Antwort
<p>Mögliche Einsprache:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie muss diese formal aussehen?</li> <li>- Was bedeuten die 3 möglich anzuführenden Gründe?</li> </ul>	<p>Die Einsprache ist fristgerecht per Einschreiben an die Gemeinde Visperterminen zu richten und zu begründen. Gegen die Planungszone kann aus folgenden drei Gründen (*) eingesprochen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notwendigkeit der Planungszone</li> <li>- Dauer der Planungszone</li> <li>- Zweckmässigkeit der Planungszone</li> </ul>
Ist ein Anbau an ein best. Wohnhaus nach der Rückzonung (in Landwirtschaftsgebiet) noch möglich?	Keine verbindliche Antwort möglich. Ausserhalb der Bauzone ist die Kantonale Baukommission für Baugesuche zuständig.
Sind Fassadenveränderungen nach der Rückzonung noch möglich?	Gemäss Art. 5 BauG dürfen bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, [...], unterhalten, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden.
Für Bauparzellen in der Etappierung: Kann versichert werden, dass nach Ablauf der 15 Jahre diese Bauparzellen wieder genutzt werden können?	Die Parzellen der Etappierung (Wohnzonen für spätere Nutzungszulassung), werden bei einer zukünftigen Revision des Zonennutzungsplanes erneut geprüft. Falls die Entwicklung der Gemeinde Visperterminen der heutigen Prognose entspricht, können die blockierten Grundstücke erneut als Bauzone aktiviert werden. Eine Garantie dafür gibt es aber nicht.
Warum kommt es in Unterstalden zu einer Etappierung und werden Teile rückgezont, insbesondere da die Erschliessung gut ist und der Weiler nahe am Zentrum Visp gelegen ist?	Die strategischen Überlegungen priorisierten das Dorf Visperterminen, Oberstalden und Bitzinen vor Unterstalden für eine bauliche Entwicklung. Diese Priorisierung ist auch aus den Rückmeldungen der Umfrage zum Raumentwicklungskonzept hervorgegangen.
Was kann mit einem zerfallenden Gebäude noch gemacht werden? Wie funktioniert der Besitzstand?	Keine verbindliche Antwort möglich. Ausserhalb der Bauzone ist die Kantonale Baukommission für das Baugesuch zuständig. Dies wird von Fall zu Fall betrachtet.
Was ist noch möglich, wenn bestehende Gebäude abbrennen, oder dergleichen? (Besitzstand?)	Bestehende, nach altem Recht erstellte Bauten und Anlagen, [...], dürfen unterhalten, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden (Art. 5 BauG)
Seinerzeit wurden Beiträge an die Erschliessung gezahlt, sowohl öffentlich als teilweise auch an Privatstrassen. → Entschädigung?	Die Rückerstattung des von der Gemeinde effektiv einkassierten Erschliessungsmehrwerts im Sinne von Art. 10k Abs. 2 kRPG ist nur für nach dem 1. Mai 1999 realisierte Projekte anwendbar (Art. 18 Regl. betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung 701.105)
Rückzonung vs. Bevölkerungsumfrage.	Der Erlass von Planungszone für die Dauer von 5 Jahren liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Eine Mitwirkung (Umfrage)

	findet im nachfolgenden Verfahren der Gesamtrevision der Zonennutzungsplanung statt.
Warum werden teilweise bestehende Gebäude zurückgezont? Ist ein Umbau von einem Ökonomiegebäude in eine Wohnung nach der Rückzonung noch möglich?	Durch eine allfällige Rückzonung verliert das bestehende Gebäude nicht an Wert. Falls es sich heute nicht bereits um ein Wohnhaus handelt, ist ein Umbau durch die ZWG nicht möglich. Falls es bereits ein Wohnhaus ist, kann es gemäss Art. 5 BauG auch unterhalten, umgebaut, erweitert, wiederaufgebaut oder umgenutzt werden. Ausserhalb der Bauzone ist die Kantonale Baukommission zuständig für das Baugesuch.

### (\*) Erläuterungen mögliche Einsprachegründe:

#### Notwendigkeit der Planungszone

Die Gemeinden müssen bis zum 1. Mai 2021 ihr Siedlungsgebiet verbindlich festlegen. Dies ist eine verbindliche Vorgabe im kantonalen Richtplan. Die **Notwendigkeit der Planungszone** ist dadurch bereits gegeben, ausser das rechtsverbindliche Siedlungsgebiet könnte mit anderen sinnvolleren Mitteln/Massnahmen erreicht werden – was vermutlich aber eher nicht möglich ist, da in dieser Gesamtrevision, welche alle Walliser Gemeinden zu bewältigen haben, sehr viele Eigentümer betroffen sind, und durch die Planungszone von 5 Jahren Rechtssicherheit geschaffen wird. Für alle Grundstückseigentümer, welche nicht von den Planungszone betroffen sind, ist klar, dass sich der Wert ihres Grundstücks nicht verändert, sie mit ihren Planungen vorgehen können und nicht länger im Ungewissen sind.

#### Dauer der Planungszone

Die Dauer der Planungszone beträgt 5 Jahre (Kompetenz Gemeinderat) und kann um weitere 3 Jahre durch die Urversammlung verlängert werden. Vor der kantonalen Gesetzesrevision 2019 waren nur 3 Jahre in der Kompetenz des Gemeinderates. Da diese aber kaum ausreicht, um die Gesamtrevision des Zonennutzungsplanes durchzuführen, hat die Legislative erkannt, dass die Dauer auf 5 Jahre zu verlängern ist. Da es sich um eine sehr aktuelle Gesetzesrevision handelt, ist es für den Grundstücksbesitzer schwierig zu argumentieren, dass die Dauer von 5 Jahren zu lang ist, wenn dies der Grosse Rat und das Walliser Stimmvolk erst kürzlich im April 2019 angenommen haben.

#### Zweckmässigkeit der Planungszone

Die Planungsabsicht besteht darin, innerhalb der Planungszone den Nutzungsplan mit dem Reglement anzupassen, damit diese den übergeordneten Vorgaben entsprechen (Kanton, Bund) und dabei die kommunale Entwicklung fördern. Die übergeordneten Vorgaben verlangen unter anderem die Zersiedelung zu stoppen und den Boden haushälterischer zu nutzen. In diesem Sinn ist die Schaffung einer Planungszone somit sicher zweckmässig, da sie private Vorhaben verhindert, bis die Gesamtrevision abgeschlossen ist und so durch private Bauvorhaben der Planungsprozess der Gemeinde weder beeinflusst, noch verlangsamt, noch verhindert wird.

Stand 02.11.2020