



Gemeinde Grächen

Brig-Glis, 23. November 2023

Projekt Nr. 15007.20.001

Teilrevision ZNP

«Talstation Seetalhornbahn / Sportzentrum / Parkhaus Millegga»

ERLÄUTERNDER BERICHT
GEMÄSS ART. 47 RPV

Urversammlung

Grächen,

.....
Gemeindepräsident

.....
Gemeindeschreiber



Areaplan AG Raumplanung und Siedlungsentwicklung
Englisch-Gruss-Strasse 15, 3902 Brig-Glis | Weri 1, 3945 Gampel
Kontakt 027 932 32 10 | info@areaplan-ag.ch | www.areaplan-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand und Zielsetzung der Planung	4
2	Übereinstimmung mit übergeordneten Instrumenten	6
2.1	Kantonales Raumentwicklungskonzept	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik	6
3	Bedürfnisnachweis und Begründung des Standorts	7
3.1	Bedürfnisklausel	7
3.2	Begründung des Standorts	8
4	Betroffene Themenbereiche	9
4.1	Zonennutzungsplan	9
4.2	Bau- und Zonenreglement	11
4.3	Landwirtschaft	16
4.4	Wälder	16
4.5	Naturgefahren	16
4.6	Integrierter Tourismus	17
4.7	Touristische Beherbergung	17
4.8	Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung	17
4.9	Bauzonenqualität	17
4.10	Öffentliche Anlagen	18
4.11	Strassennetze	18
4.12	Energieversorgung	18
4.13	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	18
5	Ausgleich und Entschädigung	19
6	Information und Mitwirkung	20
6.1	Mitwirkung	20
6.2	Öffentliche Auflage	20
6.3	Einsprachebehandlung	21
6.4	Urversammlung	22
7	Koordination der Verfahren	23
7.1	Koordination mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung	23
7.1.1	<i>Entwicklungsvision (Phase 1)</i>	23
7.1.2	<i>Analyse der Bauzonendimensionierung (Phase 2)</i>	24
7.1.3	<i>Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Phase 3)</i>	25

Gemeinde Grächen – Teilrevision ZNP «Talstation Seetalhornbahn / Sportzentrum / Parkhaus Millegga»	3
7.2 Koordination mit weiteren Verfahren	26
8 Vorgehen und Verfahren	27
9 Anhänge	28
9.1 Anhang 1 – Checkliste	28
9.2 Anhang 2 – Verfahrensablauf	34
9.3 Anhang 3 – Auszug Zonennutzungsplan	35
9.4 Anhang 4 – Umgezonte Flächen	36
9.5 Anhang 5 – Neue Zonen (Zonenänderungen)	37
9.6 Anhang 6 – Strategie 2023 – 2027 / TUG AG	38
9.7 Anhang 7 – Wärmenetz Grächen Information / EnAlpin AG und EVG Grächen AG	39

1 Gegenstand und Zielsetzung der Planung

Die Seetalhornbahn wurde 1984 eröffnet. Die Parzelle der Talstation befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Verkehr. Aufgrund mangelnder Rentabilität und statischer Probleme bei einigen Masten wurde der Betrieb eingestellt und die Bahn 2011 abgebrochen. Seither steht die Talstation leer und wird als Materialdepot benutzt.

Seit Mitte der 80er Jahre verfügt Grächen über ein Sportzentrum mit zahlreichen Sportmöglichkeiten und angegliedertem Kunstrasenfußballplatz, der im Winter als Natureisbahn genutzt wird.

Grächen ist eine stark vom Tourismus abhängige Gemeinde. Das allgemeine Hotelsterben macht den touristischen Leistungsträgern und der Gemeinde Sorgen. Deshalb möchte die Gemeinde auf der Parzelle der ehemaligen Talstation und auf dem Areal des Sportzentrums die Möglichkeit schaffen, dass ein Hotel in der Grössenordnung von rund 200 Zimmern und ein Zentrum für Freizeit und Sport erstellt werden kann. Aus diesem Grund soll ein Teil der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine neu geschaffene Tourismuszone umgezont werden. Die betroffenen Parzellen befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Grächen und der Touristische Unternehmung Grächen AG (TUG AG).

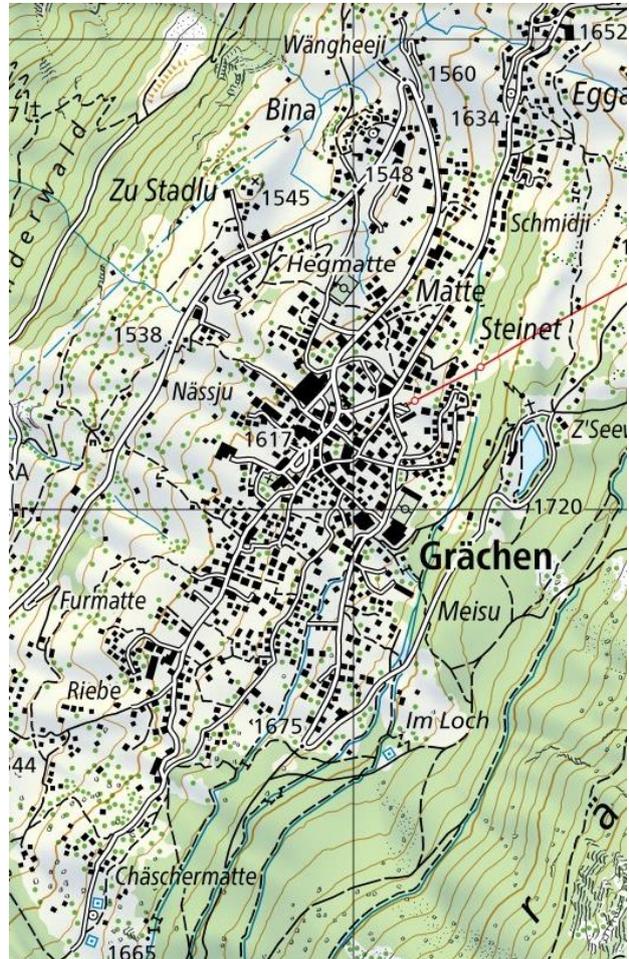


Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte

Gleichzeitig mit der Änderung des Zonennutzungsplanes wird im Bau- und Zonenreglement ein neuer Artikel für die Tourismuszone eingeführt. Die Bestimmungen in diesem Artikel entsprechen grösstenteils dem bestehenden Artikel 73 für die Wohnzone W4. Mit dieser neuen Zonenbestimmung soll ein Anreiz geschaffen werden, einen attraktiven und modernen Hotelneubau zu erstellen.

Die vorgesehenen Umzonungen betten sich in die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein, sind hier bereits vorgesehen worden und haben keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Grundeigentümer zur Folge. Aufgrund der Teilrevision finden in Grächen keine zusätzlichen Rückzonungen bei der Gesamtrevision statt. Aufgrund der Wichtigkeit für Grächen, der zeitlichen Dringlichkeit des Projektes und der Verfügbarkeit eines interessierten Investors wird die erforderliche Umzonung in einer Teilrevision durchgeführt und der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, welche voraussichtlich frühestens 2026 homologiert wird, vorgezogen.

Durch die vorgesehene Reduktion der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von rund 1 ha ist deren Bedarf für die nächsten 15 Jahre mit über 2 ha dennoch gedeckt, so dass keine zusätzlichen Einzonungen dafür vorgesehen werden müssen.

Das nun vorliegende Projekt «Grächen Futura» besteht aus drei Elementen:

- Ein attraktives Indoor-Freizeitangebot (Freizeitzentrum) anstelle des bisherigen Sportzentrums
- 500 bewirtschaftete Betten in Appartements in sechs dreistöckigen Holzhäusern
- Ein Gebäude mit Erstwohnungen

Im Rahmen dieses Projektes wird das alte in die Jahre gekommene Sportzentrum sowie die leerstehende Talstation der Seetalhornbahn abgerissen. Dies ermöglicht es, an interessanter Lage eine bereits bebaute Fläche von rund 10'000 m² neu zu gestalten. Der neu zu gestaltende Perimeter gliedert sich in eine Tourismuszone (5'378 m²), einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (2'931 m²) und einer Wohnzone (1'938 m²).

Das Projekt «Grächen Futura» mit den geplanten 84 Wohnungen erfordert eine Kapazität von 98 Parkplätze. Eine vertiefte Analyse von SwissTraffic zeigt auf, dass diese Plätze im bestehenden Parkhaus «Millegga» zur Verfügung gestellt werden können und dieses um rund 40 Parkplätze erweitert werden muss. Eine entsprechende Vereinbarung der Parteien liegt vor. Die Analyse beim Verkehr hat ergeben, dass die Optimierung bei der Bewirtschaftung der bestehenden Parkplätze im Parkhaus «Millegga» deutliche Vorteile aufweist gegenüber der Neuerstellung von Parkplätzen beim Projekt «Grächen Futura». Die Parkplatzkapazitäten der Gemeinde Grächen sind gemäss Analyse nur an einzelnen Tagen, insbesondere bei Events oder an den «Wechseltagen» am Samstag während der Hochsaison ungenügend. Mittels verbesserten Anschlüssen im öffentlichen Verkehr (mehr Direktverbindungen Visp-Grächen während der Saison) und mittels eines Mobilitätskonzeptes innerhalb von Grächen werden im Rahmen der Gesamtrevision neue Lösungen erarbeitet.

Die Erweiterung des Parkhauses «Millegga» erfordert eine Neueinzonung auf der nordöstlichen Seite des bestehenden Parkhauses. Diese Neueinzonungen sind gemäss Genehmigungsbeschluss vom 14. Mai 2019 des Bundesrates zum kantonalen Richtplan, durch eine Reduktion von Bauzonenflächen mehrfach zu kompensieren. Die erforderlichen Kompensationsflächen können im Gebiet «Lengu Matte» ausfindig gemacht werden (Parzellen Nr. 1289, 1385, 1585, 1586 und 2610), welche bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Rückzonung vorgesehen sind und sich innerhalb der erlassenen kommunalen Planungszonen befinden.

2 Übereinstimmung mit übergeordneten Instrumenten

2.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept

Das kantonale Raumkonzept wurde am 11. September 2014 durch den Grossen Rat beschlossen und ist am 1. Januar 2015 in Kraft getreten.

Im Raumkonzept wurde Grächen dem Raumtyp «alpiner Tourismusraum mit Zentren» zugewiesen. Die Gemeinde verfolgt somit gemäss Konzept die Strategie die internationale Wettbewerbsfähigkeit der alpinen Tourismuszentren zu fördern.

Das Planungsvorhaben entspricht dem kantonalen Raumentwicklungskonzept.

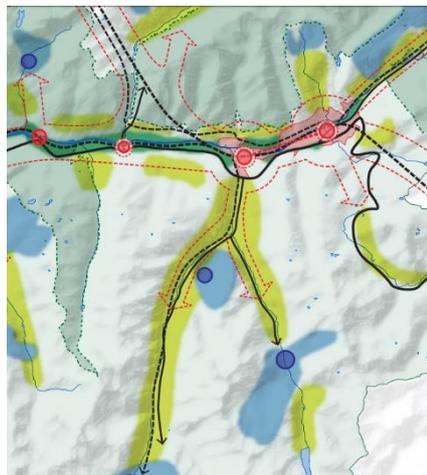


Abb. 2 Ausschnitt kREK

2.2 Kantonaler Richtplan

In seiner Sitzung vom 1. Mai 2019 hat der Bundesrat den vom Grossen Rat am 8. März 2018 angenommenen kantonalen Richtplan genehmigt. Die ausser Betrieb gestellte Seilbahn auf das Seetalhorn ist bereits entfernt worden.

Das vorgesehene Projekt benötigt keine weiteren Grundlagen im kantonalen Richtplan.

Das Planungsvorhaben entspricht dem kantonalen Richtplan.

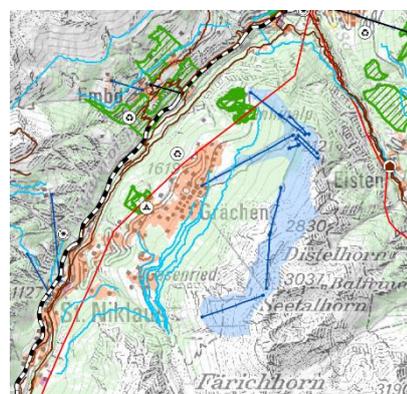


Abb. 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan

2.3 Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik

Gemäss Koordinationsblatt B.2 sind die Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik festzulegen. Es ist aufzuzeigen, dass der geplante Hotelneubau der örtlichen Tourismusstrategie entspricht.

Die TUG AG hat am 25. November 2022 ihre Strategie 2023 bis 2027 verabschiedet (vgl. Anhang 6). Als eines der strategischen Handlungsfelder identifiziert die TUG in ihrer Strategie die Beherbergung und die Förderung der warmen Betten und der Erweiterung dieser Kapazitäten.

Das Planungsvorhaben entspricht somit den Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik.

3 Bedürfnisnachweis und Begründung des Standorts

3.1 Bedürfnisklausel

Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des wichtigen Projekts «Grächen Futura» geschaffen. Das Projekt strebt eine Baubewilligung im Jahre 2024 an, wobei direkt anschliessend mit der Realisierung des Projektes begonnen werden soll. Die Machbarkeit des Projektes wurde sorgfältig und detailliert abgeklärt, ein Investor für die Appartementshäuser, der zugleich für die zukünftige Bewirtschaftung sorgen wird, ist vorhanden (Swisspeak Resorts AG). Die Bevölkerung von Grächen hat sich in einer Abstimmung im Oktober 2022 für die Realisierung des Projektes ausgesprochen. Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik (gemäss Art. 16 kRPG) möchte die Gemeinde durch eine Teilrevision die Verfügbarkeit des Bodens sicherstellen. Das Projekt «Grächen Futura» ordnet sich den Grundsätzen der raumplanerischen Aufgaben der Behörden ein, wie sie im kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen sind (Art. 2 kRPG).

- «Grächen Futura» leistet einen Beitrag zur Erhaltung der Bevölkerung im Dorf – das kREK erwähnt insbesondere Gemeinden an den Talflanken und in den Seitentälern, indem es Arbeitsplätze und attraktive Wohnräume schafft.
- «Grächen Futura» fördert die Wirtschaft und den Tourismus. Die Gemeinde kann durch die Teilrevision die Verfügbarkeit von Bauland sicherstellen.
- «Grächen Futura» wird innerhalb des Siedlungsperimeters gebaut. Die Grundstücke sind heute bereits überbaut. Damit steht «Grächen Futura» nicht im Widerspruch zu einer Siedlungsentwicklung nach Innen.

Grächen hat als Tourismusdestination in den letzten Jahren rund 900 Gästebetten verloren. Diese fehlen sowohl als zuverlässige Basis für den Betrieb der Bergbahnen und des touristischen Angebots, andererseits bei der Durchführung von grösseren Anlässen und Events. Die fehlenden Betten beeinträchtigen die touristische Wertschöpfung der gesamten Destination. «Grächen Futura» schafft zusätzlich 500 bewirtschaftete Ferienbetten und trägt durch das gewählte Konzept zu einer Verlängerung der Saisonzeiten im Dorf von heute 37 Wochen auf 43-45 Wochen bei. Die Sommersaison wird wichtiger, was für eine zuverlässige, ganzjährige Grundauslastung der Destination sorgt und die Weiterentwicklung des Ortes sicherstellt (Neu- und Ersatzinvestitionen). Grächen verspricht sich durch die Realisierung von «Grächen Futura» eine deutliche Steigerung der Logiernächte durch neue Gäste, vermehrt auch aus dem Ausland.

Auch die Umzonung der Parzelle Nr. 81 in eine Wohnzone W3 entspricht dem öffentlichen Interesse der Gemeinde und der Tourismusdestination Grächen und lässt sich wie folgt begründen:

- In Grächen herrscht ein akuter Wohnungsnotstand. Es hat zu wenig Mietwohnungen und zu wenige Unterkünfte für das Personal, das im Tourismus arbeitet. Dies stellt nicht nur die touristischen Leistungsträger vor grosse Rekrutierungsprobleme.
- Der Grossteil der Zweitwohnungen in Grächen befindet sich in Privatbesitz. Die Eigentümer sind selten bereit, diese Zweitwohnungen als Erstwohnungen zur Dauermiete oder als Personalwohnungen verfügbar zu machen.
- Grächen weist heute eine im schweizerischen Vergleich hohe Überalterung auf. 36 Prozent aller Bewohner sind zwischen 50 und 70 Jahre alt. Grächen ist darauf angewiesen, auch für junge Menschen und Familien ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort zu sein. Das geplante Freizeitzentrum erhöht mit seinen Indoor-Attraktionen (z. B. Trampolin, Ninja Parcours, Wellness) die Attraktivität, auch für jüngere Menschen.
- Das Resort «Grächen Futura» mit den rund 500 neuen bewirtschafteten Betten stärkt die Destination Grächen nachhaltig und schafft neue Arbeitsplätze in Grächen. Dies führt auch zu zusätzlicher

Nachfrage nach Wohnraum. Darum hat die Gemeinde grosses Interesse, dass im Rahmen des Projekts auch neue Mietwohnungen und Personalunterkünfte geschaffen werden.

Das Zweitwohnungsgesetz lässt den Bau von neuen Zweitwohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes im Umfang von 20 Prozent der Hauptnutzfläche zu, um die Finanzierung solcher wichtigen Projekte zu erleichtern. Die Trägerschaft des Projekts «Grächen Futura» verzichtet auf diese Möglichkeit, die Finanzierung des Resorts durch den Bau neuer Zweitwohnungen zu erleichtern. Das Projekt umfasst somit die bewirtschafteten Wohnungen, Personalwohnungen und Erstwohnungen und keine zusätzlichen Zweitwohnungen, welche veräussert werden.

Die erforderlichen Parkplätze für das geplante Hotelprojekt können weitgehend durch die Optimierung der Bewirtschaftung der Plätze beim bestehenden Parkhaus «Millegga» sichergestellt werden. Die rund 40 noch zusätzlich erforderlichen Parkplätze können durch eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses auf der nordöstlichen Seite realisiert werden. Das frühere Parkhaus wurde in den Jahren 1979 / 1980 erstellt und bot Platz für 493 Fahrzeuge. 2008 hat die Gemeinde Grächen beschlossen, aufgrund von baulichen Mängeln ein neues Parkhaus am selben Standort zu erstellen. Diese Realisierung erfolgte in den Jahren 2013 / 2014. Heute fasst das Parkhaus «Millegga» 376 Fahrzeuge. Einige dieser Plätze sind dauerhaft vermietet/verkauft/vorreserviert. Für die Öffentlichkeit sind 172 Plätze verfügbar, welche nun mit einer eingeschossigen Erweiterung des Parkhauses auf der Nordostseite um 40 Parkplätze erweitert werden soll. Nach der Erweiterung fasst das neue Parkhaus insgesamt somit 412 Fahrzeuge.

Zusammenfassend kann gesagt werden:

- **Die Teilrevision ist dringend:** ohne diese Teilrevision des ZNP kann das Projekt «Grächen Futura» nicht realisiert werden. Das Projekt ist gründlich abgeklärt (z.T. schon weit über eine Stufe Machbarkeit hinaus), der Investor – der auch den künftigen Betrieb sicherstellt – ist gefunden, die Realisierung ist ab 2024 möglich.
- **Sie liegt im öffentlichen und regionalen Interesse:** Die Erhöhung der Logiernächte und des Bettenangebots, ein attraktives Freizeitzentrum und die Verlängerung der Saisonzeiten fördern die Erhaltung der Bevölkerung im Dorf sowie den Tourismus und damit die Wirtschaft im Allgemeinen. Zudem schafft das Projekt zusätzlichen Wohnraum an attraktiver Lage.
- **Sie entspricht einem berechtigten Bedürfnis:** Das erhöhte Bettenangebot sowohl für Gäste als auch auf Einheimische (Bau von Erstwohnungen) entspricht einem echten Bedürfnis.
- **Der Umfang ist begrenzt:** Die Teilrevision betrifft einen klar eingegrenzten, bereits heute überbauten und genutzten Perimeter innerhalb des Dorfes, der sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet.

Bei der Teilrevision handelt es sich somit um eine projektbedingte Anpassung der Nutzungsplanung von räumlich begrenztem Umfang, welche im öffentlichen Interesse liegt, zudem eine zeitliche Dringlichkeit aufweist und dazu beiträgt, die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Destination Grächen zu fördern.

3.2 Begründung des Standorts

Der Standort des Projektes «Grächen Futura» ergibt sich aus der Lage der heute nicht mehr benutzten Talstation der Seetalhornbahn und des in die Jahre gekommenen Sportzentrums, welches aktuell einen grossen Investitionsbedarf aufweist. Die sinnvolle Umnutzung der bestehenden und zentral gelegenen Gebäude innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets trägt zur Qualität der Siedlung bei.

Die vorgesehene projektbedingte Parkplatzerweiterung beim Parkhaus «Millegga» bietet sich vom zentralen Standort und für die Synergienutzung der bestehenden Anlagen an. Die verkehrlichen Auswirkungen beim Ausbau vom Parkhaus «Millegga» wurden von SwissTraffic untersucht, welche ein positives Fazit ziehen konnten.

4 Betroffene Themenbereiche

4.1 Zonennutzungsplan

Die Gemeinde Grächen verfügt über einen vom Staatsrat am 20. März 2013 homologierten Zonennutzungsplan.

Im Gebiet «Stierchromo» sind folgende Umzonungen vorgesehen:

- Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Tourismuszone TZ (Parz. 1930)
- Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W3 (Parz. 81)
- Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Verkehrszone VZi (Parz. 1931)
- Umzonung von der Wohnzone W2 in die Verkehrszone VZi (Parz. 1930)
- Umzonung von der Wohnzone W1 in die Verkehrszone VZi (Parz. 1930)
- Umzonung von der Wohnzone W1 in die Tourismuszone TZ (Parz. 1930)
- Umzonung von der Verkehrszone VZi in die Wohnzone W3 (Parz. 81)
- Umzonung von der Verkehrszone VZi in die Tourismuszone TZ (Parz. 1930)
- Umzonung von der Verkehrszone VZi in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parz. 1930)
- Umzonung von der Zone für Sport und Erholung S+E in die Tourismuszone TZ (Parz. 1930)



Abb. 4 Kartenausschnitt mit vorgesehenen Umzonungen im Gebiet «Stierchromo»

Im Gebiet «Millegga» sind folgende Umzonungen vorgesehen:

- Umzonung von der Wohnzone W3 in die Wohn- und Parkhauszone «Millegga» MP (Parz. 309, 470)
- Umzonung von der Landwirtschaftszone 2 in die Wohn- und Parkhauszone «Millegga» MP (Parz. 311, 316)



Abb. 5 Kartenausschnitt mit vorgesehenen Umzonungen im Gebiet «Millegga»

Im Gebiet «Lengu Matte» sind folgende Umzonungen zur Kompensation vorgesehen:

- Umzonung von der Wohnzone W1 E in die Landwirtschaftszone 2 (Parz. 1289, 1385, 1585, 1586, 2610)



Abb. 6 Kartenausschnitt mit den vorgesehenen Umzonungen im Gebiet «Lengu Matte»

Nr.	Bestehende Zone	Neue Zone	Fläche [m ²]	Parzellen Nr.
1	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Wohnzone W3	1801	81
2	Verkehrszone VZi	Wohnzone W3	137	81
3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Verkehrszone VZi	215	1931
4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Verkehrszone VZi	102	1931
5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Verkehrszone VZi	25	1931
6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Verkehrszone VZi	98	1931
7	Wohnzone W2	Verkehrszone VZi	104	1930
8	Wohnzone W2	Verkehrszone VZi	107	1930
9	Wohnzone W1	Verkehrszone VZi	11	1930
10	Wohnzone W1	Tourismuszone TZ	6	1930
11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Tourismuszone TZ	4995	1930
12	Verkehrszone VZi	Tourismuszone TZ	340	1930
13	Zone für Sport und Erholung S+E	Tourismuszone TZ	37	1930
14	Verkehrszone VZi	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	316	1930
15	Wohnzone W3	Wohn- und Parkhauszone «Millegga» WP	743	470
16	Landwirtschaftszone 2	Wohn- und Parkhauszone «Millegga» WP	473	311, 316
17	Wohnzone W3	Wohn- und Parkhauszone «Millegga» WP	38	309
18	Wohnzone W1 E	Landwirtschaftszone 2	490	1289, 2610
19	Wohnzone W1 E	Landwirtschaftszone 2	474	1385, 1585, 1586

Insgesamt wird somit eine neue Tourismuszone geschaffen mit einer Fläche von 5'378 m².

Im Rahmen der Vorprüfung hat der Verwaltungs- und Rechtsdienst auf die Mehrfachkompensation hingewiesen, welche im Genehmigungsbeschluss vom 14. Mai 2019 des Bundesrats zum kantonalen Richtplan vorgesehen ist. Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden insgesamt 473 m² von der Landwirtschaftszone 2 in die Wohn- und Parkhauszone «Millegga» WP eingezont. Diese Neueinzonung wird im Gebiet «Lengu Matte» mit 964 m² kompensiert, was einem Faktor von 2.0 entspricht. Diese Umzonungen sind im kommunalen Raumkonzept und dem Siedlungsgebiet bereits vorgesehen und befinden sich innerhalb der erlassenen kommunalen Planungszonen.

4.2 Bau- und Zonenreglement

Im Rahmen der aktuell laufenden Zonennutzungsänderung lautet das Bau- und Zonenreglement mit den Artikeln, welche die betroffene Umzonung betrifft, wie folgt:

Art. 69 Wohn- und Ferienhauszone W1, W1A, W1Eplus

Zweck der Zone:	Die Zone umfasst Bauzonen, welche landschaftlich sehr exponiert sind und in denen Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe gestattet werden. Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Bauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschlosszahl:	W1 und W1A: max. 1 Vollgeschoss W1Eplus: 1 Vollgeschoss plus 1 Dachgeschoss
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 7.00 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 9.50 m OK Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 12.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 0.35
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz erstellt oder verkleidet (brauner Farbton).

Besondere Bestimmungen:

In der Zone W1A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Gebäudehöhe darf 6.00 m OK Fusspfette nicht überragen. Die Bedingungen von Art. 56 ff sind sinngemäss anzuwenden.

In der W1Eplus (Energiesparwohnzone für ökologische Neubauten) müssen Niedrig- und Nullenergiehäuser errichtet werden. Die Neubauten müssen mit dem Minergie-Label zertifiziert sein und Sonnenenergie nutzen. Weitere alternative Energiequellen sind erwünscht. Es besteht die ganzjährige Wohnsitzpflicht. Die Neubauten dürfen ein zusätzliches Dachgeschoss (max. 1 Vollgeschoss plus 1 Dachgeschoss) aufweisen.

Art. 70 Wohn- und Ferienhauszone W2, W2A, W2B mit Höhenbeschränkung, W2C

Zweck der Zone:	Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschlosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: W2/W2C	Firsthöhe: max. 12.50 m OK Firstpfette
Gebäudehöhe: W2A	Firsthöhe: max. 11.50 m OK Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 14.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 0.55
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens 2/3 in Holz (brauner Farbton) erstellt werden.

Besondere Bestimmungen:

In der Zone W2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Art. 56 ff sind sinngemäss anzuwenden.

In der Zone W2B darf die maximale Gebäudehöhe 10.00 m nicht überragen.

In der Zone W2C können auch Campinganlagen erstellt werden. Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.

Art. 71 Wohnzone W3

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Wohnbauten und Bauten des Gastgewerbes. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe: max. 12.50 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 15.00 m OK Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 18.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 0.95
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton)

Art. 73 Wohnzone W4

Zweck der Zone:	Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung und der Hotellerie im eigentlichen Dorfzentrum. Landwirtschaftliche Neubauten sind untersagt.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe: max. 14.50 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 16.50 m OK Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 20.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 1.15
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein.

Art. 74 Wohn- und Parkhauszone „Millegga“ WP Millegga – NEU

Zweck der Zone:	Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung und der Hotellerie im eigentlichen Dorfzentrum. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Der Bau eines Parkhauses mit öffentlicher Nutzung ist Pflicht. Landwirtschaftliche Neubauten sind untersagt.
Bauweise:	offen und geschlossen
Geschosszahl:	3 Vollgeschosse Parkhaus 1 Vollgeschoss Parkhaus (Anbau Nordost) 1 Vollgeschoss Parkhaus zurückversetzt 1 Vollgeschoss für Läden zurückversetzt 2 Vollgeschosse Wohnen
Gebäudehöhe:	Parkhaus: max. bis auf eine Höhe von 1610.75 M.ü.M. (Niveau bestehender Parkplatz Ost) Ladengeschoss: max. 3.80m ab Höhe 1610.75 M.ü.M. Wohnbaute: max. 11.10m OK Firstpfette bzw. 7.15 m OK Fusspfette ab Ladengeschossdecke (max. 1625.55 M.ü.M.)
Gebäuelänge:	Parkhaus: max. 65.00 m 85.00 m (die Längenbeschränkung gemäss Art. 28 kommt nicht zur Anwendung. Ladengeschoss: max.65.00 m (die Längenbeschränkung gemäss Art. 28 kommt nicht zur Anwendung. Wohnbaute: max. 20.00 m
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe, freie Wahl der Ausrichtung
AZ:	1.0 (das Parkhaus wird nicht zur AZ gezählt).
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baulinie	4.65 m ab Fassade Nordwest; diese Baulinie gilt nur für Bauteile über 1607 M.ü.M.
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss der Wohnbaute ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Wohnbaute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein.
Besondere Bestimmungen:	In der Wohn- und Parkhauszone „Millegga“ dürfen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebauten nur im Rahmen eines Parkhausbaus mit öffentlicher Nutzung erstellt werden. Ungenutzte Flachdächer sind ökologisch zu begrünen.

Art. 75 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone:	Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	1/3 der Höhe, mindestens jedoch 3.00 m die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

Lärmempfindlichkeit: Stufe III

Art. 77 Verkehrszone / Zone für Verkehrsanlagen

Die Verkehrszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Parkierungsflächen.

Neben den eigentlichen Parkierungsanlagen können im beschränkten Umfang Bauten im öffentlichen oder betrieblichen Interesse bewilligt werden.

Die Zone für Verkehrsanlagen umfasst alle dem Verkehr (Bahnen, Strassen, Wege, etc.) dienenden Flächen. Die Bauvorschriften richten sich nach den öffentlichen und betrieblichen Bedingungen und werden im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt. Innerhalb der Zonen für Verkehrsanlagen ist der Bau von touristischen Transportanlagen, Bahnanlagen, Räumlichkeiten für Dienstleitungen und Verkehrsanlagen gestattet.

Art. 78 Landwirtschaftszone / geschützte Landwirtschaftszone LZ, GLZ

A) Landwirtschaftliche Prioritätszonen:

Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

B) Weiden oder Sömmerungsweiden:

Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

C) Geschützte Landwirtschaftszone:

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart und ihrer Schönheit schützenswert sind (Art. 32 kant. RPG), und deren Erhaltung von einer traditionellen Bewirtschaftung abhängen. Innerhalb der geschützten Landwirtschaftszone ist eine landschaftsschonende und massvolle Landwirtschaft zu betreiben. Hecken und Einzelbäume sowie das Bewässerungssystem sind nach Möglichkeit zu erhalten.

In den oben aufgeführten Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt. Ausnahmen liegen in der Zuständigkeit der kantonalen Instanzen.

In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 80 Zone für Sport + Erholung (S+E)

Die Zone für Sport + Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. In dieser Zone sind nur betrieblich bedingte Bauten gestattet.

Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen. Für die Errichtung von Bauten oder Sportanlagen ist die Zustimmung der betroffenen Eigentümer erforderlich.

In der Zone für Sport + Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Es wird neu ein Artikel 73 A eingeführt.

Art. 73 A Tourismuszone TZ - NEU

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Bauten der Hotellerie, des Gast- und Freizeitgewerbes. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe: max. 15.00 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 17.00 m OK Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 25.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 1.20
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton).
Besondere Bestimmungen:	In der Tourismuszone TZ sind keine Erstwohnungen erlaubt ausser Dienstwohnungen, welche im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

4.3 Landwirtschaft

Die vorgesehenen Zonenanpassungen im Bereich des Parkhauses «Millegga» betreffen Landwirtschaftszonen, welche neu der Wohn- und Parkhauszone «Millegga» zugewiesen werden. Es handelt sich hierbei nicht um inventarisierte Flächen. Die erforderliche mehrfache Kompensation erfolgt im Gebiet «Lengu Matte».

4.4 Wälder

Oberhalb des heutigen Sportzentrums befindet sich ein homologierter Waldkataster, welcher bei zukünftigen Planungen entsprechend zu berücksichtigen ist.

4.5 Naturgefahren

Die vorgesehenen Zonenanpassungen liegen ausserhalb von Gefahrenzonen. Die Umzonung im Bereich des Parkhauses «Millegga» befindet sich innerhalb der Gefahrenkarte Hochwasser Restgefährdung.

4.6 Integrierter Tourismus

Die TUG AG hat ihr Strategiepapier für die Jahre 2023 – 2027 im Oktober 2022 verabschiedet und damit die Leitlinien der lokalen Tourismuspolitik definiert (vgl. Anhang 6). Die vorliegende Planung stimmt mit den strategischen Handlungsfeldern überein.

4.7 Touristische Beherbergung

Mit der Zonenanpassung wird neu die Tourismuszone in Grächen eingeführt, welche die raumplanerischen Voraussetzungen für das Projekt «Grächen Futura» schafft. Bei der neuen Zone werden mehrheitlich die Vorgaben der bestehenden Wohnzone W4 herangezogen.

4.8 Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung

Die Gemeinde Grächen hat ihr provisorisches Siedlungsgebiet mittels rechtsverbindlichen Planungszonen und gemäss den Vorgaben des Koordinationsblattes C.1 festgelegt. Die Teilrevision hat keinen negativen Einfluss auf die Dimensionierung der Wohnbauzone, welche im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision erfolgen wird. Die erforderliche mehrfache Kompensation der vorgesehenen Neueinzonung im Gebiet «Millegga» wird im Gebiet «Lengu Matte» durchgeführt mit Faktor 2.0. Diese Umzonungen in die Landwirtschaftszone sind bereits in den Planungszonen vorgesehen worden und werden nun in dieser Teilrevision zeitlich vorgezogen.

4.9 Bauzonenqualität

Das Projekt «Grächen Futura» wurde mit einer fachlich breit abgestützten Projektorganisation erarbeitet. Betreffend Bauzonenqualität wurde ein besonderes Augenmerk auf die Architektur und Qualitätssicherung gelegt.

Qualitätssichernde Fachbegleitung während der Projektplanung (SSA Architekten AG)

Das Projekt befindet sich heute auf Stufe vertiefte Machbarkeit. Die ortsbauliche Situation ist präzise dargestellt. Die Grösse der Neubauten und die Setzung im Gelände, die Positionierung zueinander und zur Umgebung sind für den Prozess der Umzonung genügend genau dargestellt. Die Architektur der Wohnbauten und des Freizeitzentrums als öffentliches Gebäude ist lediglich skizziert und keinesfalls ausformuliert. Die Umgebungsgestaltung ist noch nicht bearbeitet.

Das Projekt wird nach der Umzonung in die nächsten Planungsphasen (Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligung usw.) geführt. Hierbei wird das Projekt auf allen Ebenen weiter geschärft und vertieft. Die Setzung der Volumina wird nochmals überprüft und allenfalls leicht optimiert. Der Ausdruck und die Ausformulierung der Bauten wird definiert (Materialisierung, Konstruktion, Fassadengestaltung, Interaktion der Gebäude mit dem Aussenraum usw.). Die Bearbeitung wird im ständigen Austausch mit dem Führungsausschuss und einer noch zu definierenden qualitätssichernden Fachbegleitung erfolgen.

In den nächsten Planungsschritten wird das Planungsteam mit weiteren Kompetenzen ergänzt werden. Wichtig ist hier insbesondere ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro mit entsprechender Erfahrung. Die Auswahl des Landschaftsarchitekten wird gemeinsam mit dem Führungsausschuss und der qualitätssichernden Fachbegleitung über gezielte Anfrage von mehreren geeigneten Büros erfolgen. Wichtig wird hier der Faktor sein, dass das ausgewählte Büro eine gewisse Erfahrung mit Landschaftsplanung im alpinen Gebiet mit sich bringt.

Weiter werden die Themen Statik, Holzbau, Haustechnik und Nachhaltigkeit mit entsprechenden Fachspezialisten bearbeitet. Hierbei handelt es sich um einen normalen Prozess, den wir in allen Projekten anwenden und der jeweils zu sehr guten, qualitativ hochstehenden Projekten führt.

Qualitätssicherndes Fachgremium

Das Fachgremium setzt sich aus erfahrenen Fachleuten aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammen. Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt durch den Führungsausschuss unter Mitwirken des Architekten. Das Fachgremium wird das Projekt in allen Projektphasen, phasengerecht begleiten. Dies bedeutet einen erhöhten Aufwand in den frühen Projektphasen bis zur Baueingabe und reduzierte Feedback Runden in den weiteren Phasen bis zur Fertigstellung.

4.10 Öffentliche Anlagen

In der Teilrevision wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 7'236 m² reduziert und mit der Teilfläche Nr. 14 um 316 m² vergrößert. Durch diese vorgesehene Reduktion der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist deren Bedarf für die nächsten 15 Jahre mit über 2 ha dennoch gedeckt, so dass keine zusätzlichen Einzonungen dafür vorgesehen werden müssen. Im Raumkonzept der Gemeinde Grächen, welches im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet wurde, ist eine Umzonung bei der Kirche in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geplant, was auch der heutigen Nutzung der Parzelle Nr. 341 entspricht.

4.11 Strassennetze

Die Auswirkungen auf das Strassennetz wurde im Rahmen einer Studie von SwissTraffic untersucht. Diese kommt zum Schluss, dass durch die Erhöhung der Parkplatzanzahl aus verkehrstechnischer Sicht keine Veränderungen vorgenommen werden müssen. Die generierten Fahrten pro Tag werden von der bestehenden Schrankenanlage, wie auch das umliegende Strassennetz problemlos bewältigt.

4.12 Energieversorgung

Die EVG Grächen AG realisiert zusammen mit der EnAlpin AG ein Wärmenetz in Grächen (vgl. Anhang 7). Geplant ist eine Holzfeuerung mit Pellets, welche sich in der Evaluation aufgrund des hohen Automationsgrad, der Brennstoffqualität und der Energiedichte durchgesetzt hatte. Der Standort ist aufgrund der verfügbaren Platzverhältnisse im Schulhaus festgelegt worden. Das Projekt «Grächen Futura» wird in einer 2. Etappe an das Fernwärmenetz angeschlossen.

4.13 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

In Abänderung zu einer früheren Projektversion wird das Parkhaus «Millegga» um 40 Parkplätzen erweitert und umfasst neu insgesamt 412 Parkplätze. Das kantonale Ausführungsreglement der Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), basierend auf dem Umweltschutzgesetz (USG), der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) und dem kantonalen Gesetz über den Umweltschutz (kUSG) legt fest, dass bei Parkhäusern und -plätzen für mehr als 500 Motorwagen ein Umweltverträglichkeitsbericht zu erstellen ist. Das aktuelle Bauvorhaben überschreitet diese Schwelle jedoch nicht und ist somit nicht UVP-pflichtig. Der freiwillig erstellte Bericht zur Umweltverträglichkeit von der fuag – forum umwelt ag zeigt auf, dass zum jetzigen Zeitpunkt alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können und das Vorhaben mit den einschlägigen Umweltschutzgesetzgebung vereinbar ist.

5 Ausgleich und Entschädigung

Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird ein Mehrwertverfahren nach Art. 10 KRPG durchgeführt. Die vorgesehenen Umzonungen sowie insbesondere die Neueinzonungen (vgl. Kap 4.1) haben Mehrwerte zur Folge, welche entsprechend zu entschädigen sind.

6 Information und Mitwirkung

6.1 Mitwirkung

Die Bevölkerung muss gemäss Art. 4 RPG (Art. 33 und 34 kRPG) über die Erarbeitung der Pläne und Reglemente sowie deren Ziele und den Ablauf des Verfahrens informiert werden und die Möglichkeit haben in geeigneter Weise mitzuwirken.

Um diese Anforderung zu erfüllen, wurde die Bevölkerung mittels Publikation im Amtsblatt Nr. 44 vom 4. November 2022 zum Mitwirken bei der Planung aufgefordert.

Teilrevision Nutzungsplanung «Talstation Seetalhornbahn / Sportzentrum» - Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 33 des kantonalen Gesetzes vom 23. Januar 1987 zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (kRPG) veröffentlicht die Gemeinde Grächen den Vorentwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung «Talstation Seetalhornbahn / Sportzentrum» während 30 Tagen. Mit der Teilrevision sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für die Erstellung eines Hotels und eines neuen Zentrums für Freizeit und Sport anstelle der heutigen Talstation Seetalhornbahn und des Sportzentrums. Betroffen sind die Parzellen Nr. 81, 1930 und 1931. Interessierte Personen können ab dem 4. November 2022 während den Bürozeiten auf der Gemeindeverwaltung Einsicht in die Unterlagen nehmen. Während dieser Frist hat jedermann die Gelegenheit schriftliche Vorschläge an die Gemeinde einzureichen.

Während dieser Frist sind keine schriftlichen Vorschläge bei der Gemeinde Grächen eingereicht worden.

6.2 Öffentliche Auflage

Im weiteren Verlauf sieht das Verfahren eine 30-tägige öffentliche Auflage vor. Die Bevölkerung wird mittels Publikation im Amtsblatt über die Auflage informiert.

Teilrevision Nutzungsplanung «Talstation Seetalhornbahn / Sportzentrum / Parkhaus Millegga» – Öffentliche Auflage

Gestützt auf Art. 34 des kantonalen Gesetzes vom 23. Januar 1987 zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (kRPG) legt die Gemeinde Grächen die Teilrevision des Zonennutzungsplans und des kommunalen Bau- und Zonenreglements während 30 Tagen öffentlich auf. Mit der Teilrevision sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für die Realisierung eines Hotels, eines neuen

Zentrums für Freizeit und Sport anstelle der heutigen Talstation Seetalhornbahn und des Sportzentrums, sowie die erforderlichen Parkplätze mit einer Erweiterung des Parkhauses «Millegga». Betroffen sind die Parzellen Nr. 81, 309, 311, 316, 470, 1930 und 1931.

Interessierte Personen können ab dem 15. Juni 2023 während den Bürozeiten auf der Gemeindeverwaltung Einsicht in das Dossier nehmen. Zur Einsprache berechtigt sind Personen, die von den Planungsmassnahmen betroffen sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Einsprachen gegen die Teiländerung sind begründet und schriftlich innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung an den Gemeinderat zu richten. Wer nicht fristgerecht Einsprache erhebt, kann im weiteren Verfahren seine Rechte nicht mehr geltend machen, ausser es werden später Änderungen am Zonennutzungsplan oder an den Reglementen vorgenommen.

Während dieser Frist ist eine Einsprache von der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz eingereicht worden.

6.3 Einsprachebehandlung

Die Gemeinde Grächen hat die involvierten Parteien am 5. September 2023 zu einem Informationsaustausch nach Grächen eingeladen. Aus diesem gemeinsamen Austausch hat das Projektteam beschlossen folgende Punkte vertiefter zu analysieren.

1. Verlinkung der vorliegenden Teilrevision zur anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Der erläuternde Bericht wurde mit einem zusätzlichen Kapitel ergänzt (vgl. Kap. 7.1), welches die Einbettung der Teilrevision in die bereits begonnene Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufzeigt. Das Verfahren der Gesamtrevision zeigt auf, dass dieses frühestens 2026 abgeschlossen werden kann. Da es bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung viele negativbetroffene Grundstückseigentümer gibt, sind erfahrungsgemäss weitere rechtliche Verfahren nicht auszuschliessen. Diese könnten das Verfahren der Gesamtrevision zusätzlich verzögern und machen eine präzise Prognose der Homologation zu diesem Zeitpunkt unmöglich. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung beschlossen, die dringliche Teilrevision von öffentlichem Interesse und von räumlich und reglementarisch begrenztem Umfang der Gesamtrevision vorzuziehen.

Die nun vorgesehene Umzonung für das Hotelprojekt entspricht dem Raumentwicklungskonzept von 2019 und ist auch im öffentlich aufgelegten Siedlungsplan bereits enthalten. Somit handelt es sich bei dieser Teilrevision nicht um eine strategische Änderung, sondern um eine rein zeitlich bedingte Vorwegnahme des Entscheides.

2. Das Thema Verkehr mit den erforderlichen Parkplätzen

Das geplante Projekt «Grächen Futura» erfordert eine Kapazität von 98 Parkplätzen. Eine vertiefte Analyse von SwissTraffic zeigt auf, dass diese Plätze im bestehenden Parkhaus «Millegga» zur Verfügung gestellt werden können und dieses um rund 40 Parkplätze erweitert werden muss. Eine entsprechende Vereinbarung der Parteien liegt vor. Die Analyse beim Verkehr hat ergeben, dass die Optimierung bei der Bewirtschaftung der bestehenden

Parkplätze im Parkhaus «Millegga» deutliche Vorteile aufweist gegenüber der Neuerstellung von Parkplätzen beim Projekt «Grächen Futura». Die Parkplatzkapazitäten der Gemeinde Grächen sind gemäss Analyse nur an einzelnen Tagen, insbesondere bei Events oder an den «Wechseltagen» am Samstag während der Hochsaison ungenügend. Mittels verbesserten Anschlüssen im öffentlichen Verkehr (mehr Direktverbindungen Visp-Grächen während der Saison) und mittels eines Mobilitätskonzeptes innerhalb von Grächen werden im Rahmen der Gesamtrevision neue Lösungen erarbeitet.

3. Das qualitätssichernde Verfahren im zukünftigen Planungsverlauf

Das Kapitel «Bauzonenqualität» (vgl. Kap. 4.9) im erläuternden Bericht wurde ergänzt. Das vorliegende Projekt «Grächen Futura» befindet sich aktuell auf der Stufe vertiefte Machbarkeit, welche für die Teilrevision der Nutzungsplanung ausreichend ist. Im weiteren Prozess wird das Projekt detaillierter ausformuliert. Zudem wird in den anstehenden Planungsschritten das Planungsteam mit weiteren Kompetenzen (z.B. Landschaftsplanung im alpinen Raum) ergänzt werden.

Die Projektleitung sieht zudem eine qualitätssichernde Fachbegleitung vor, welche sich aus erfahrenen Fachleuten aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammensetzt. So kann sichergestellt werden, dass das Projekt in allen Phasen begleitet wird und die gewünscht Qualität des Projektes erreicht werden kann.

Die Gemeinde Grächen hat die involvierten Parteien am 31. Oktober 2023 zur Einsprachebehandlung nach Grächen eingeladen. Die Erläuterungen zur Verlinkung der Teilrevision zur anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung und deren zeitliche Komponente konnte der einsprechenden Partei dargelegt und nachvollzogen werden. Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Mobilität zeigte auf, dass die erforderlichen Parkplätze mehrheitlich durch die Optimierung des Betriebs beim Parkhaus «Millegga» zur Verfügung gestellt werden können. Anstatt der ursprünglich geplanten Erweiterung mit 144 Parkplätzen werden nun in einem eingeschossigen Anbau noch rund 40 neue Parkplätze geschaffen. Zur besseren Integration dieses Anbaues in die Landschaft wird das Dach des Anbaues begrünt werden. Weiter wurden verschiedene Massnahmen zur Umsetzung des Modalsplit für Tagesgäste und Aufenthaltsgäste besprochen. Das umfassende Mobilitätskonzept der Gemeinde Grächen ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung grossräumiger zu analysieren. Die Erläuterungen zum qualitätssichernden Verfahren zeigten auf, dass bei der anstehenden Weiterentwicklung des Projektes eine qualitätssichernde Fachbegleitung vorgesehen ist, welche neben den baulichen Qualitäten auch die landschaftlichen Qualitäten zu beurteilen hat. Unter Einhaltung dieser Darlegungen ist die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz bereit ihre Einsprache zurückzuziehen.

6.4 Urversammlung

Die Teilrevision «Talstation Seetalhornbahn / Sportzentrum / Parkhaus Millegga» wird der Urversammlung am 13. Dezember 2023 unterbreitet (Art. 36 kRPG), welche im Anschluss über die Annahme entscheidet. Mit der erneuten Publikation im Amtsblatt startet die 30-tägige Beschwerdefrist. Allfällige Beschwerden werden vom Staatsrat behandelt, welcher die Planung homologiert.

7 Koordination der Verfahren

7.1 Koordination mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Grächen befindet sich in der Erarbeitung gemäss folgendem Schema:

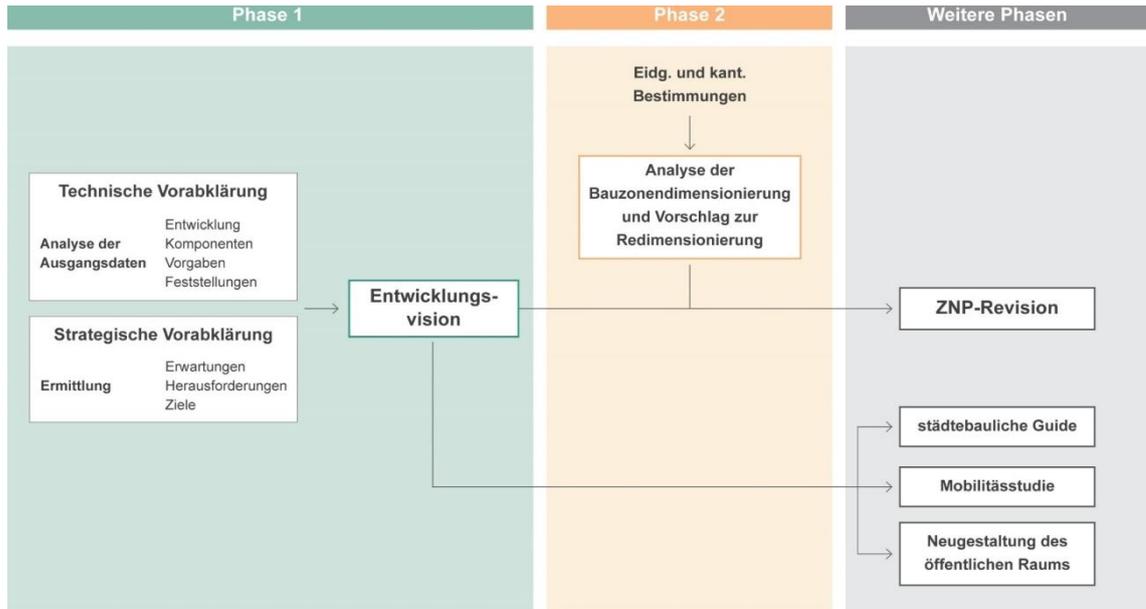


Abb. 7 Schema Gesamtrevision der Nutzungsplanung

7.1.1 Entwicklungsvision (Phase 1)

Das Raumentwicklungskonzept (Phase 1) wurde mit dem Gemeinderat und der Bevölkerung von Grächen an mehreren Workshops erarbeitet. Die Kommunikation erfolgte im kommunalen Infoblatt im Mai 2019. Der Schlussbericht datiert auf den Juli 2019. Bei der heutigen Talstation der Seetalhornbahn wird im Raumentwicklungskonzept bereits ein Hotelbetrieb vorgesehen.

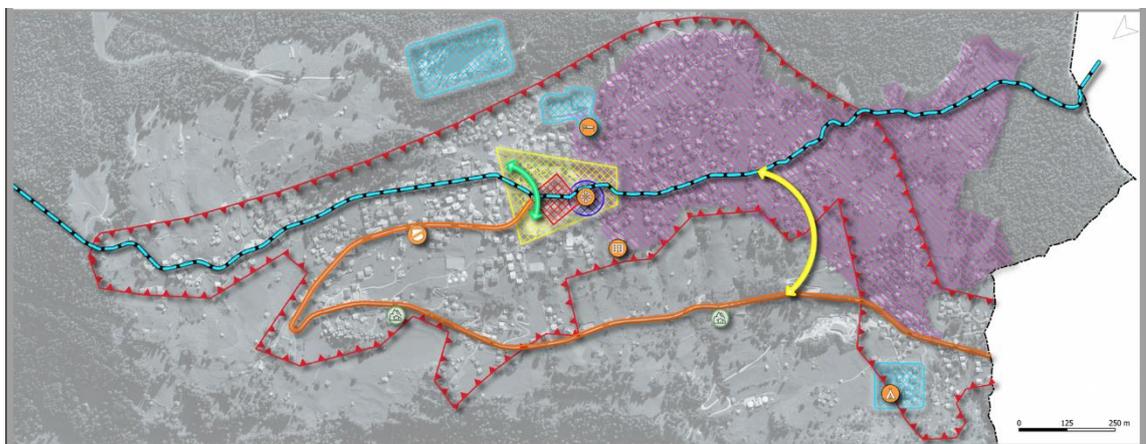


Abb. 8 Ausschnitt der Synthesekarte des Raumentwicklungskonzepts



Abb. 9 Legende der Synthesekarte des Raumentwicklungskonzepts

7.1.2 Analyse der Bauzonendimensionierung (Phase 2)

Der Gemeinderat von Grächen hat die Analyse der Bauzonendimensionierung vorgenommen mit den Kriterien Gefahrenzonen, Erschliessungsstand, Überbauungseignung, Orts- und Landschaftsbild, Nachfrage / Lage / Zentralität, Raumentwicklungsstrategie, Bauzonenstatistik, welche im Rahmen der Urversammlung vom 24. Juni 2021 der Bevölkerung vorgestellt wurde. Als vorsorgliche Massnahme hat der Gemeinderat am 2. Dezember 2022 kommunale Planungszonen erlassen, um die zusätzliche Zersiedelung zu verhindern. In diesen Planungszonen ist die Umzonung der Flächen bei der ehemaligen Talstation der Seetalhornbahn in eine Tourismuszone bereits vorgesehen. Die kantonale Dienststelle für Raumentwicklung hält in ihrer Stellungnahme zum Raumkonzept und zur Ausscheidung des Siedlungsgebiets mit Schreiben vom 30. März 2020 fest, dass «die präsentierte kommunale Siedlungsstrategie sollte konsequent weiterverfolgt werden. Hierfür stellen unsere Anträge und Bemerkungen zu den einzelnen Ortsteilen eine Grundlage dar. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die Naturgefahrensituation und den Gewässerraum zu legen. (Beide Verfahren sind formell noch nicht abgeschlossen und vom Staatsrat noch nicht homologiert). Ein allfälliger verbleibender theoretischer Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung muss im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Zonennutzungsplanung detailliert begründet werden. Mit der vorgelegten kommunalen Siedlungsstrategie hat die Gemeinde Grächen zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro, grosse Anstrengungen unternommen, um die gesetzlichen Anforderungen und die Zielsetzungen des kantonalen Richtplans sowie insbesondere die Vorgaben in Bezug auf die Bauzonendimensionierung gemäss Koordinationsblatt C.1 zu erfüllen, was wir an dieser Stelle ausdrücklich anerkennen möchten.»

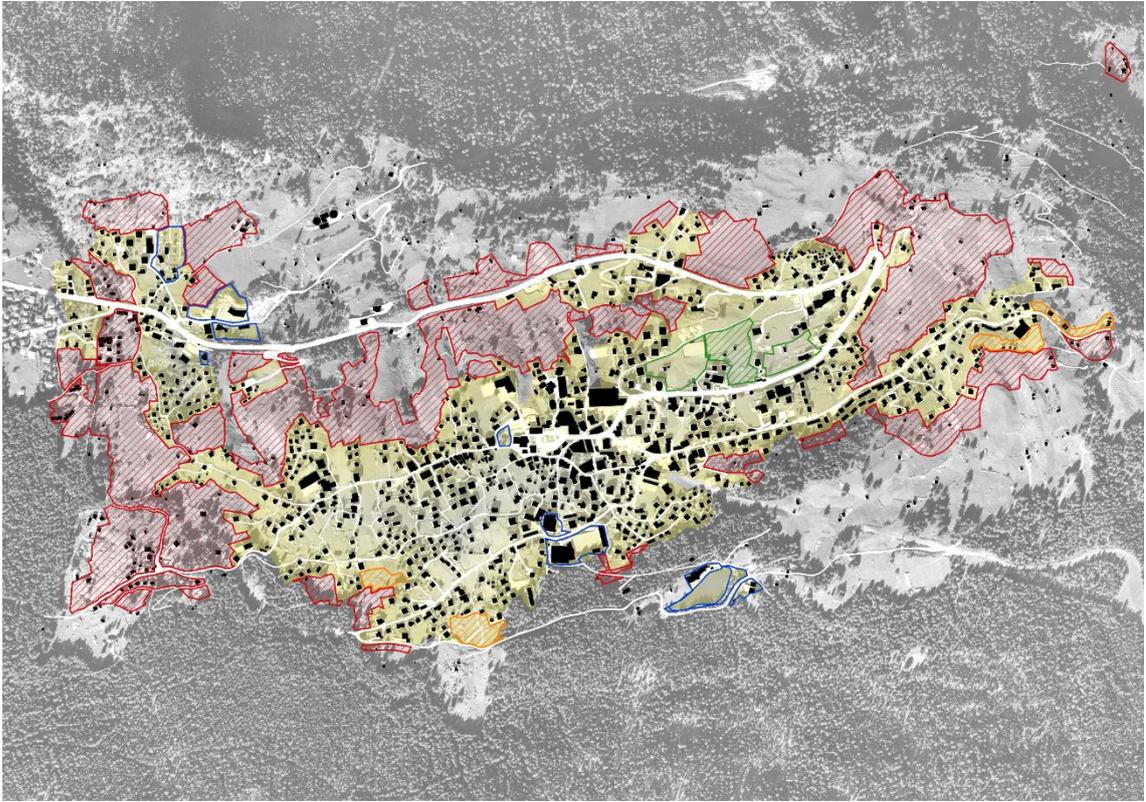


Abb. 10 erlassene kommunale Planungszonen vom 2. Dezember 2022.

7.1.3 Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Phase 3)

Der Gemeinderat erarbeitet zurzeit den Vorentwurf für die Mitwirkung bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Dieses Mitwirkungsverfahren ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Die allfälligen Mitwirkungseingaben werden beurteilt und in das Dossier eingearbeitet, bevor die Unterlagen zur Vorprüfung an die kantonalen Dienststellen gesendet werden (Sommer 2024). Das Dossier wird gemäss dem Vorprüfungsentcheid ergänzt und dann zur öffentlichen Auflage gebracht (Frühling 2025). Nach der allfälligen Einsprachebehandlung wird die Gesamtrevision somit frühestens im Herbst 2025 an der Urversammlung behandelt werden können. Das Vorgehen zeigt auf, dass das Verfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung frühestens 2026 abgeschlossen werden kann. Da es bei dem Verfahren viele negativbetroffenen Grundstückseigentümer gibt, sind erfahrungsgemäss weitere rechtliche Verfahren nicht auszuschliessen, welche die Gesamtrevision zusätzlich verzögern könnten. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung beschlossen, die dringliche Teilrevision von öffentlichem Interesse und von räumlich und reglementarisch begrenztem Umfang vorzuziehen.

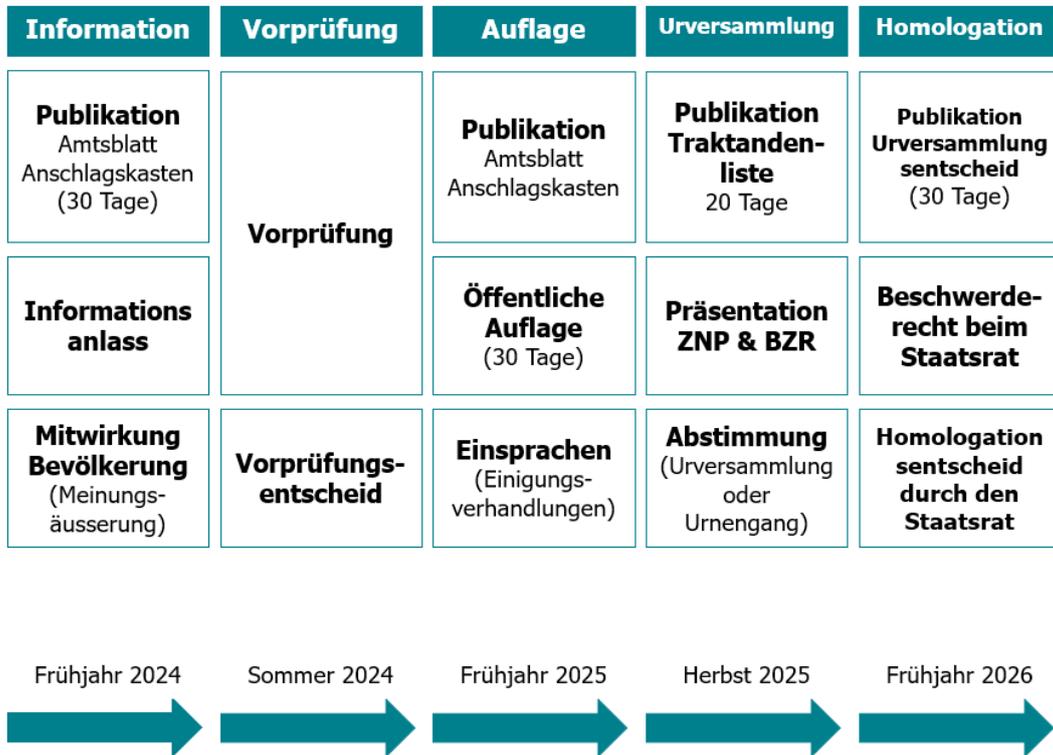


Abb. 11 Vorgehen bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

7.2 Koordination mit weiteren Verfahren

Die weiteren erforderlichen Verfahren im Zusammenhang mit dem Projekt «Grächen Futura» können erst durchgeführt werden, wenn die raumplanerischen Voraussetzungen dafür geschaffen wurden. Nach der Homologation der vorliegenden Teilrevision wird das Baubewilligungsverfahren eingeleitet.

Das Baubewilligungsverfahren wird an ein qualitätssicherndes Verfahren geknüpft. Eine begleitende Fachkommission mit Kompetenzen im Bereich Architektur/Städtebau und Landschaftsplanung soll die Qualität des Projektes sicherstellen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird an die Realisierung des vorgesehenen Tourismusprojektes geknüpft, gestützt auf Art. 16a KRPg mit der Bedingung, dass falls innert 5 Jahren keine Baubewilligung für das Projekt erteilt wird, das Gebiet wieder in die ursprünglichen Zonen zurückfällt. Diese Frist kann vom Staatsrat verlängert werden.

8 Vorgehen und Verfahren

Der Gemeinderat von Grächen hat in seiner Sitzung vom 7. Juni 2023 das vorliegende Planungsdossier genehmigt.

Vorprüfungsverfahren

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung erhielt am 15. April 2021 die positive Vormeinung der Dienststelle für Raumentwicklung mit Anmerkungen und Bedingungen, welche im Aufledgedossier berücksichtigt wurden.

Mitwirkungsverfahren

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 4. November bis 4. Dezember 2022 sind bei der Gemeinde Grächen keine Beiträge eingereicht worden.

Auflageverfahren

Die öffentliche Auflage des überarbeiteten Dossiers wurde im Amtsblatt vom 15. Juni 2023 publiziert. Während der 30-tägigen Frist ist eine Einsprache von der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz eingereicht worden. Nach einem gemeinsamen Informationsaustausch am 5. September 2023 in Grächen hat die Projektträgerschaft entschieden, dass Dossier anzupassen in den Punkten:

1. Verlinkung der vorliegenden Teilrevision zur anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung
2. Das Thema Verkehr mit den erforderlichen Parkplätzen
3. Das qualitätssichernde Verfahren im zukünftigen Planungsverlauf

Die Einsprachebehandlung wurde am 31. Oktober 2023 in Grächen durchgeführt. Mit den dargelegten Informationen und den vorgesehenen Massnahmen ist die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz bereit ihre Einsprache zurückzuziehen.

Urversammlung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird am 13. Dezember 2023 an der Urversammlung behandelt, bei der die Anpassungen am Dossier zu erläutern sind. Die Urversammlung befindet im Anschluss über die Teilrevision.

Homologationsverfahren

Mit der erneuten Publikation im Amtsblatt startet die 30-tägige Beschwerdefrist. Allfällige Beschwerden werden vom Staatsrat behandelt, welcher die Planung homologiert.

Im Anschluss an die Homologation der Teilrevision kann das Baubewilligungsverfahren erfolgen. Das Baubewilligungsverfahren wird an ein qualitätssicherndes Verfahren geknüpft. Eine begleitende Fachkommission mit Kompetenzen im Bereich Architektur/Städtebau und Landschaftsplanung soll die Qualität des Projektes sicherstellen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird an die Realisierung des vorgesehenen Tourismusprojektes geknüpft, gestützt auf Art. 16a K RPG mit der Bedingung, dass falls innert 5 Jahren keine Baubewilligung für das Projekt erteilt wird, das Gebiet wieder in die ursprünglichen Zonen zurückfällt. Diese Frist kann vom Staatsrat verlängert werden.

9 Anhänge

9.1 Anhang 1 – Checkliste

A. Landwirtschaft, Wald, Landschaft und Natur			
Themen des kantonalen Richtplans		Von der Planungs- massnahme be- troffen?	
A.1	Landwirtschaftszonen, Reben und landwirtschaftliche		
A.3	Infrastruktur		
A.4	Betrifft die Planungsmassnahme Landwirtschaftszonen und/oder Reben?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Sieht die Planungsmassnahme Bauten, Anlagen oder Einrichtungen vor, die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Infrastruktur haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Müssen Strukturverbesserungsmassnahmen (landwirtschaftliche Planungen, landwirtschaftliche Zugänge, Bewässerung, regionales Entwicklungsprojekt usw.) mit der Planungsmassnahme koordiniert werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
A.2	Fruchtfolgeflächen (FFF) Betrifft die Planungsmassnahme Flächen, die als FFF ausgewiesen sind?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
A.5	Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen Betrifft die Planungsmassnahme Maiensässzonen und Zonen mit landschaftsprägenden geschützten Bauten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
A.6	Wälder		
A.7	Betrifft die Planungsmassnahme den Waldrand oder den Wald?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A.8	Landschaft Ist eine Landschaftsschutzzone von der Planungsmassnahme betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Können hochwertige und zusammenhängende Landschaften erhalten werden?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A.9	Natur Sind eine Naturschutzzone oder Objekte mit Naturwerten (Hecken, Waldränder, Weiden, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Wildtierschutzgebiete usw.) von der Planungsmassnahme betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
A.11	Ökologische Netzwerke und Wildtierkorridore Ist ein ökologisches Netzwerk und/oder ein Wildtierkorridor und/oder ein Landschaftsqualitätsprojekt von der Planungsmassnahme betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
A.12	Dritte Rhonekorrektion		

	Falls die Gemeinde vom Projekt der 3. Rhonekorrektur betroffen ist: Trägt die Planungsmassnahme diesem Umstand Rechnung?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A.13	Wasserbau, Renaturierung und Unterhalt von Fliessgewässern Sieht die Planungsmassnahme Bauten, Anlagen oder Einrichtungen im Gewässerraum oder im Freiraum der Rhone (gemäss GP-R3) vor? Ist der Zugang zu den Ufern der Fliessgewässer gewährleistet?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja	X nein <input type="checkbox"/> nein
A.14	Suonen Sind Suonen von der Planungsmassnahmen betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	X nein
A.15	Ufer des Genfersees Sieht die Planungsmassnahme eine Nutzungsänderung einer Zone oder Anlagen am Ufer des Genfersees vor?	<input type="checkbox"/> ja	X nein
A.16	Naturgefahren Werden Naturgefahren erwähnt?	X ja	<input type="checkbox"/> nein

B. Tourismus und Freizeit

Themen des kantonalen Richtplans		Von der Planungsmassnahme betroffen?	
B.1	Integrierter Tourismus Hat die Gemeinde ihre Leitlinien der lokalen Tourismuspolitik definiert? Verfügt die Gemeinde über einen interkommunalen Richtplan, der den Themenbereich Tourismus behandelt?	X ja <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein X nein
B.2	Touristische Beherbergung Betrifft die Planungsmassnahme die Schaffung einer Zone für touristische Aktivitäten? Handelt es sich um eine Zone mit Sondernutzungsplanpflicht?	X ja <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein X nein
B.3	Camping Betrifft die Planungsmassnahme die Schaffung oder Änderung einer Campingzone?	<input type="checkbox"/> ja	X nein
B.4	Skigebiete Betrifft die Planungsmassnahme ein Skigebiet? Handelt es sich um eine Erweiterung oder eine Verbindung?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja	X nein X nein
B.5	Golfplätze Betrifft die Planungsmassnahme einen Golfplatz?	<input type="checkbox"/> ja	X nein

B.6	Freizeitlangsamverkehr Betrifft die Planungsmassnahme eine Route des Freizeitlangsamverkehrs?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
-----	---	-----------------------------	--

C. Siedlung

Themen des kantonalen Richtplans		Von der Planungsmassnahme betroffen?	
C.1	Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung Hat die Gemeinde ihre kommunalen Entwicklungsabsichten erarbeitet? Hat die Gemeinde den Entwurf ihres Siedlungsgebiets auf der Grundlage der theoretischen Richtwerte des kRP festgelegt? Plant die Gemeinde die Schaffung oder Erweiterung von Bauzonen für die Wohnnutzung? Gibt es Nutzungsreserven in den bestehenden Zonen? Hat die Gemeinde Massnahmen ergriffen, um diese Reserven zu mobilisieren? Falls ja, in welcher Reihenfolge?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein
C.2	Bauzonenqualität Ermöglicht die Planungsmassnahme die Sicherstellung einer guten städtebaulichen und architektonischen Qualität?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
C.3	Schützenswerte Ortsbilder und Gebäude, historische Verkehrswege sowie archäologische Stätten Sind schützenswerte Ortsbilder und Gebäude, historische Verkehrswege und archäologische Stätten von der Planungsmassnahme betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
C.4	Arbeitszonen Ist die Planungsmassnahme Teil eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes? Sieht die Planungsmassnahme die Schaffung oder Erweiterung einer Arbeitszone vor? Gibt es Nutzungsreserven in den bestehenden Zonen? Hat die Gemeinde Massnahmen ergriffen, um diese Reserven zu mobilisieren? Falls ja, in welcher Reihenfolge?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein
C.5	Agglomeration Betrifft die Planungsmassnahme eine Gemeinde, die sich innerhalb einer Agglomeration befindet?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
C.6	Störfallvorsorge Steht die Planungsmassnahme im Konflikt mit den Bedingungen der StFV?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

C.7	Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) Sieht die Planungsmassnahme die Schaffung oder Erweiterung einer Zone für verkehrsintensive Einrichtungen (VE) vor?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
C.8	Öffentliche Anlagen Sieht die Planungsmassnahme die Schaffung oder Erweiterung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
C.9	Militärische Anlagen Betrifft die Planungsmassnahme eine Zone für militärische Bauten und Anlagen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

D. Mobilität und Transportinfrastruktur			
Themen des kantonalen Richtplans		Von der Planungsmassnahme betroffen?	
D.1	Öffentlicher Verkehr Ist die Planungsmassnahme vom öffentlichen Verkehr betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
D.2	Umsteigeinfrastrukturen Ist die Planungsmassnahme von einer Umsteigeinfrastrukturen betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
D.3	Schiennetze Ist die Planungsmassnahme von Schiennetzen betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
D.4	Strassennetze Ist die Planungsmassnahme von Strassennetzen betroffen? Hat die Gemeinde den Zugang zum Planungssperimeter sichergestellt?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein
D.5	Alltagslangsamverkehr (ALV) Betrifft die Planungsmassnahme eine Route des Alltagslangsamverkehrs?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
D.6	Seilbahninfrastrukturen des öffentlichen Verkehrs Betrifft die Planungsmassnahme eine Seilbahninfrastruktur des öffentlichen Verkehrs?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
D.7	Güterverkehrsinfrastrukturen Ist die Planungsmassnahme von einer Güterverkehrsinfrastruktur betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
D.8	Luftinfrastrukturen Beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung oder Erweiterung einer Zone für eine Luftfahrtinfrastruktur?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

E. Versorgung und andere Infrastruktur			
Themen des kantonalen Richtplans		Von der Planungs- massnahme be- troffen?	
E.1	Wasserbewirtschaftung Betrifft die Planungsmassnahme eine koordinierte oder vorausschauende Wasserbewirtschaftung?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
E.2	Trinkwasserversorgung und -schutz Ist die Planungsmassnahme von einer Grundwasserschutzzone oder einem Grundwasserschutzareal betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
E.3	Energieversorgung, -transport und -verteilung		
E.7	Plant die Gemeinde die Erarbeitung einer kommunalen Energieplanung?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
E.4	Produktion von Energie aus Wasserkraft Betrifft die Planungsmassnahme die Erstellung eines Wasserkraftwerks mit mehr als 3 MW auf dem Gemeindegebiet?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
E.5	Solaranlagen Betrifft die Planungsmassnahme die Erstellung einer grossen isolierten Solaranlage auf dem Gemeindegebiet?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
E.6	Windkraftanlagen Betrifft die Planungsmassnahme die Erstellung eines Windparks auf dem Gemeindegebiet?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
E.8	Versorgung mit Stein- und Erdmaterial Betrifft die Planungsmassnahme die Schaffung oder Erweiterung einer Zone für den Abbau von Erd- und Steinmaterial?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
E.9	Deponien Betrifft die Planungsmassnahme die Schaffung oder Erweiterung einer Zone, die als Standort für eine Deponie des Typs A oder B vorgesehen ist?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

F. Umwelt			
Themen des kantonalen Richtplans		Von der Planungs- massnahme be- troffen?	
	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 29 Ist die Planungsmassnahme UVP-pflichtig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

	Falls nein: Hat die Planung dennoch Auswirkungen auf mehrere Umweltbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Luftreinhaltung Berücksichtigt die kommunale Planung die Luftreinhaltevorgaben	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Schutz vor Lärm Hat die Gemeinde den verschiedenen Nutzungszonen die entsprechenden Empfindlichkeitsstufen zugewiesen?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Respektiert die Planung die gesetzlichen Grenzwerte?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Schutz vor nichtionisierender Strahlung Betrifft die Planungsmassnahme das Thema der nichtionisierenden Strahlung?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Belastete Standorte (Altlasten) Betrifft die Planungsmassnahme einen belasteten Standort oder Altlasten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

9.2 Anhang 2 – Verfahrensablauf

	Verfahrensablauf	Art. kRPG	
1	Erarbeitung des Vorentwurfs des ZNP und des BZR	11	
2	Information über den Vorentwurf des ZNP & BZR (Gelegenheit Vorschläge einzureichen)	33 al. 1bis	30 Tage
3	ZNP & BZR Entwurf an die Dienststelle für Raumentwicklung zur Vorprüfung	33 al. 2	
4	Öffentliche Auflage des ZNP & BZR	34 al. 1	30 Tage
5	Einsprachemöglichkeiten	34 al. 3	30 Tage
6	Einigungsverhandlungen	35 al. 2	
7	Entscheid des Gemeinderates über die Einsprachen	35 al.2	
8	Allfällige Bereinigung des ZNP & BZR durch den Gemeinderat	35 al. 3	
9	Unterbreitung des ZNP & BZR & Einspracheakten & Stellungnahme des Gemeinderates an die Urversammlung	36 al. 1	
10	Beratung und Beschluss der Urversammlung über ZNP & BZR	36 al. 2	
11	Öffentliche Auflage des von der Urversammlung beschlossenen ZNP & BZR	36 al. 3	30 Tage
12	Beschwerde gegen Entscheide des Gemeinderats und der Urversammlung an den Staatsrat	37 al. 1+3	30 Tage
13	Homologation von ZNP & BZR durch den Staatsrat	38 al. 2	3 Monate
14	Beschwerdemöglichkeit an das Kantonsgericht (gegen Homologations- oder Beschwerdeentscheid)	37 al. 4. 38 al. 3	30 Tage
15	Beschwerde an das Bundesgericht	100+117 OG	30 Tage

Erarbeitung oder Änderung von SNP, welche die Vorschriften des ZNP und die im BZR festgelegten Bedingungen einhalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar (Art. 12 al. 4 kRPG).