

Entwicklungsabsichten Varen

Raumkonzept



Inhalt

1. Ausgangslage	2
1.1. Anlass	2
1.2. Kontext.....	3
1.3. Vorgehen	3
2. Analyse	4
2.1. Herausforderungen.....	4
2.2. SWOT-Analyse	5
2.3. Siedlungsflächenpotenziale nach Raum+	5
2.4. Vorabklärung Kanton nach der Puffermethode	7
2.5. Fakten.....	8
3. Raumkonzept	9
3.1. Konzeptskizze.....	9
3.2. Strategie	9
4. Ziele der Raumplanung	11
4.1. Beitrag zur Erfüllung der Ziele in der Raumplanung:	11
5. Kommunale Nutzungsplanung	11
5.1. Vorsorgliche Massnahme Planungszone vom 14. Juli 2017.....	12
5.2. Schlussbemerkung und weiteres Vorgehen	12

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Varen hat ihren Zonennutzungsplan 1994 homologiert und zwischenzeitlich verschiedene Teilrevisionen vom Staatsrat genehmigen lassen – die Letzte war im Jahr 2016.

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft. Der Gemeinderat von Varen hat entschieden, die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes in dieser Legislatur anzupacken und den Zonennutzungsplan, das Bau- und Zonenreglement sowie Planungsinstrumente, dem überarbeiteten kantonalen Richtplan (Genehmigung durch den Grossrat 8. März 2018) anzupassen. Der Gemeinderat holte sich dabei Unterstützung beim Ortsplanungsbüro AREAPLAN AG und dem Regions- und Wirtschaftszentrum Oberwallis AG. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Raumkonzeptes machten sich die Gemeinderäte die notwendigen Gedanken und Überlegungen über die räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebietes für einen Zeithorizont von dreissig Jahren und die Ausrichtung der Gemeinde in den nächsten fünfzehn Jahren.

Als vorsorgliche Massnahme wurde vom Gemeinderat am 14. Juli 2017 eine Planungszone erlassen um eine künftige Abgrenzung und eine zweckmässige Nutzung im Sinne von Art. 15 RPG umzusetzen.

1.1. Anlass

Im **Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)** und der dazugehörigen **Verordnung (RPV)** gelten seit 1.1.2014 folgende Grundsätze:

- Baugebiet vom Nichtbaugebiet trennen
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, Wohnqualität berücksichtigen
- Richtplan legt Grösse und Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton fest (Art. 8a)
- Überdimensionierte Bauzonen reduzieren / Erweiterung regional abstimmen (Art. 15)
- Erläuternder Bericht zur kommunalen Nutzungsplanung (Art. 47 RPV)

Diese Grundsätze wurden im kantonalen **Ausführungsgesetz zum RPG (kRPG)** verankert und gelten seit dem 1.1.2016. In diesem Sinne ist die Gemeinde gefordert:

- langfristige Raumentwicklung und Entwicklungsoptionen zu definieren (Art.11 Abs.5)
- Interkommunale Richtpläne bei Vorhaben mit überkommunaler Auswirkung zu erarbeiten
- Bauzonen zu dimensionieren (Siedlungsgebiet, Planungszone, zweite Erschliessungsetappe, Zone für touristische Aktivitäten)
- bei erheblichen Vorteilen eine Mehrwertabgabe zu verlangen und
- eine aktive Bodenpolitik (Verfügbarkeit von Bauland, Siedlungsentwicklung nach innen, Landumlegungen) zu betreiben.

Zur Lenkung der räumlichen Entwicklung im Kanton, beschloss der Grosse Rat im September 2014 das **Kantonale Raumentwicklungskonzept (KREK)**. Folgende vier Punkte sind dabei grundlegend:

- 1) Raumtypen: urbaner Raum, multifunktionale Rhone Ebene, Talflanken und Seitentäler, alpiner Tourismusraum, Natur- und Landschaftsraum
- 2) Nutzen und schätzen des Lebensraums und der natürlichen Ressourcen
- 3) Stärken der Verbindung und Offenheit gegenüber den Nachbarräumen
- 4) Fördern der überkommunalen Zusammenarbeit

Der überarbeitete **kantonale Richtplan** liegt zurzeit zur Genehmigung beim Bund auf. In der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans wurde, unter Berücksichtigung der vom Bund vorgegebenen Minimalanforderungen ein strategisches Grundgerüst integriert, die verschiedenen Themenbereiche (Siedlung, Mobilität, Landschaft und Infrastrukturen) umstrukturiert, die Anzahl der Koordinationsblätter reduziert sowie eine generelle Karte erarbeitet. Obwohl der Richtplan eine Vielzahl von Koordinationsblätter zu den Themen aufweist, steht im Zentrum der Umsetzungsdiskussionen das Koordinationsblatt „C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“. An diesen eingeführten Grundsätzen zur Festsetzung der Bauzonen für Wohnnutzung orientierte sich auch die Erarbeitung dieses Raumkonzeptes.

Die neuen Rahmenbedingungen veranlassten den Gemeinderat von Varen, die Revision der Zonennutzungsplanung umfassend anzugehen und somit die kommunalen Grundlagen den übergeordneten Bestimmungen des RPG's anzupassen.

1.2. Kontext

Der Name Varen setzt sich aus den keltischen Begriffen *ver(o)* (*oben*) und *rona* (*Rand, Schlucht*) und beschreibt die geografische Lage oberhalb der Dalaschlucht. Das Gemeindeterritorium erstreckt sich über 12.76 km², von der Rhone auf 575 m.ü.M bis zum Turbelstock auf 2998 m.ü.M. Varen grenzt an die Gemeinden Crans-Montana, Salgesch, Leuk und Inden, wobei nur zu den Oberwalliser Gemeinden jeweils eine direkte Strassenverbindung besteht.

Auf dem **Plateau** über der Rhone und der Dalaschlucht stellt Varen einen fantastischen Aussichtspunkt dar, insbesondere bei der Pfarrkirche. Die Gemeinde ist geprägt von der freien **Natur** (Pfywald, Dalaschlucht, Rhonelauf) und kultivierten Flächen (Rebberge, Wald), was sich besonders in den gelebten Werten von Kultur und Genuss (Vereinsleben, Weinkellereien) widerspiegelt. Varen bietet eine **zentrale Wohnlage** am Übergang vom Unter- zum Oberwallis zwischen den Agglomerationen Brig-Visp-Naters und Mittelwallis. Anfang 2018 wohnten 620 Personen im Weindorf Varen.

Die Gemeinde Varen besteht aus einem relativ kompakten **Siedlungskern** mit einer Siedlungsausdehnung gegen Osten hin zu Leuk und etwas erhöht auf knapp tausend Meter über Meer vom Dorfkern abseits, liegt westwärts das Ferienhausquartier Taschunieru.

Aktuell stellt für Varen die **Verkehrsanbindung** an den Öffentlichen Verkehr eine Herausforderung dar. Nach Leuk gibt es täglich 11 Verbindungen und nach Siders deren 13, wobei diese in unregelmässigen Abständen verkehren. Hingegen ist die Verkehrsanbindung an die Autobahnanschlüsse in Siders (17min) und Leuk (8min) gut ausgebaut.

Die Gemeinde Varen ist eine typische Ortschaft am südlichen Rhonetalhang, eingebettet inmitten von Rebbauf Flächen und traditionellen Kulturlandschaften. Wie im KREK beschrieben, gibt es auch bei der Gemeinde Varen ein touristisches Angebot, insbesondere im Bereich des Oenotourismus. Ansonsten richtet sich die Gemeinde auf das Subzentrum Leuk und/oder Siders aus.

Das vorliegende Raumkonzept unterbreitet kommunale Massnahmen zur Umsetzung der räumlichen Absichten gemäss KREK, um die Lebensräume und natürlichen Ressourcen zu nutzen und zu schätzen. Ein wichtiges Anliegen der Gemeinde ist aber auch die Absicht die Verbindung mit, und die Offenheit gegenüber den Nachbarräumen zu stärken. So wird die überkommunale Zusammenarbeit bereits im Rahmen der DalaKoop gepflegt und soll insbesondere in der Aufgabenerfüllung von Planung und Bau in Zukunft noch intensiviert werden. Die Zusammenlegung der Bauverwaltung und Baukommission mit den Gemeinden Salgesch, Inden und Leukerbad ist in Erarbeitung.

1.3. Vorgehen

Das Raumkonzept Varen beinhaltet einerseits einen kurzen Analyseteil mit der Darstellung der Faktenlage der drei raumplanerischen Schwerpunktthemen Siedlung, Verkehr und Landschaft. Darauf aufbauend entstanden eine Konzeptskizze und die strategischen Leitsätze zur räumlichen Entwicklung für den Zeithorizont von 15 Jahren.

An drei Arbeitssitzungen von Oktober 2017 bis Februar 2018 erarbeitete der Gemeinderat die Inhalte des Raumkonzeptes und die Definition des Siedlungsgebietes. Am 23. Februar 2018 legte der Gemeinderat die Planungszone öffentlich auf und am 6. März 2018 fand eine Informationsveranstaltung statt. An dieser wurden einerseits die strategischen Leitsätze präsentiert, ein möglicher Vorschlag des Siedlungsgebietes vorgestellt und über die Planungszone informiert.

Diese Entwicklungsabsichten der Gemeinde Varen wurden vom Gemeinderat verabschiedet und werden an der Urversammlung vom 10. Dezember 2018 vorgestellt.

2. Analyse

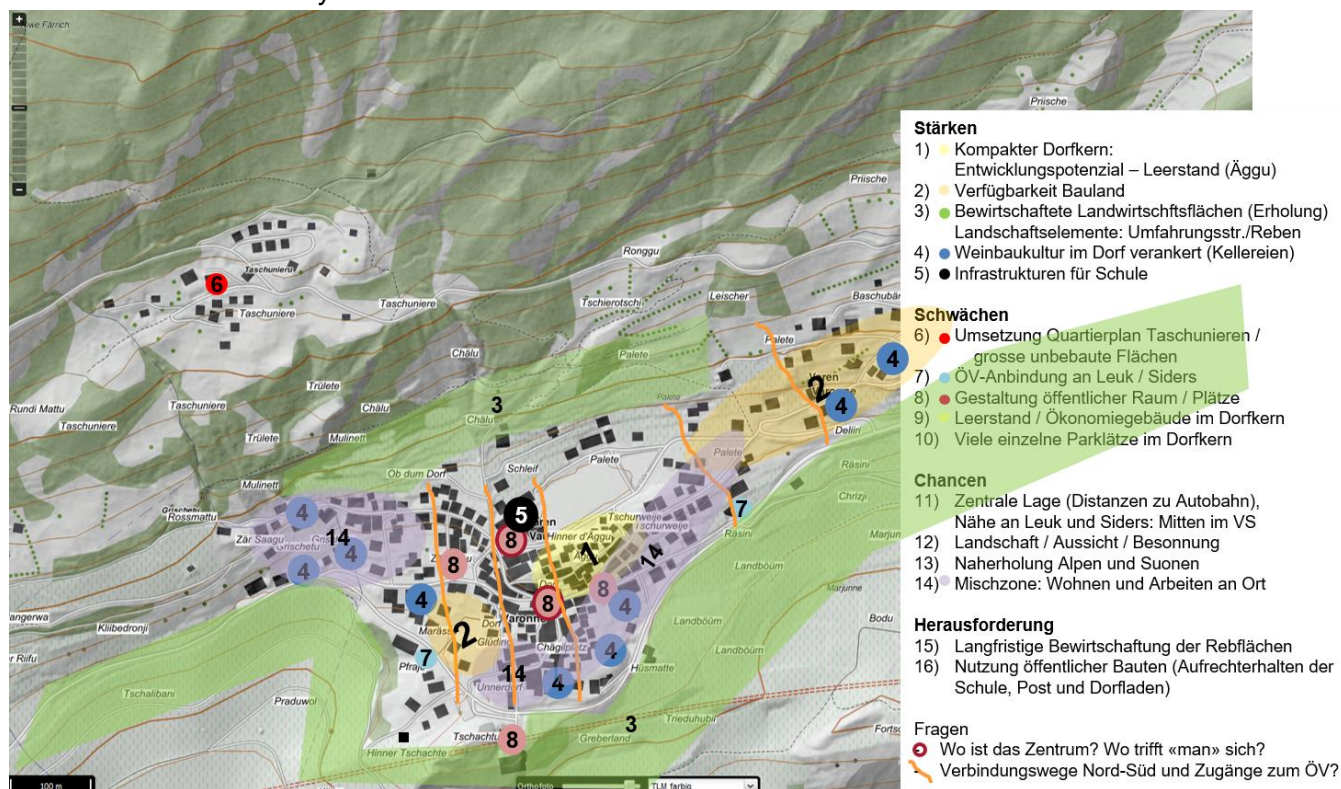
In der Analyse wurde auf verschiedene Methoden zurückgegriffen. Einerseits nahmen die Raumplaner eine qualitative Einschätzung der Herausforderungen vor, welche mit dem Gemeinderat konsolidiert wurden. Andererseits konnte auf die Erhebungen von "Raum+" im Rahmen der DalaKoop und die "Puffermethode" der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung zurückgegriffen werden. Dadurch wurden folgende Herausforderungen identifiziert:

2.1. Herausforderungen

- Die ÖV-Anbindung zum Bahnhof Leuk ist ungenügend, insbesondere auch aufgrund des Entwicklungsgebietes-/ potentials (Baulandumlegung) im Nord-Osten des alten Dorfes.
- Varen kennt einen dichten Dorfkern mit einer Vielzahl von alten renovationsbedürftigen Gebäuden.
- Als «natürliche» Begrenzungslinien der Siedlung gelten die Kantonsstrasse und Steilhänge.
- In den letzten 15 Jahren hatte Varen eine geringe Entwicklung und Bautätigkeit, wobei in den letzten fünf Jahren eine vermehrte Bautätigkeit aufkam.
- Die Gemeinde weist etwas mehr Bauzone als für die Entwicklung der nächsten 15-30 Jahre notwendig auf. Gegenüber den bundesrechtlichen Vorgaben beträgt der Überschuss 2.8 ha.
- Landschaftlich sensible Bauzonen sind die unbebauten Randzonen «Ob dum Dorf» sowie diejenigen südlich der Umfahrungsstrasse. Diese zwei Gebiete prägen das Erscheinungsbild von Varen massgeblich.
- Eine höhere Ausnutzung der Parzellen in der Wohnzone ist zu überprüfen.
- Das Ferienhausgebiet (Taschunieren) ist kritisch zu betrachten, da gemäss Quartierplan weitere Ferienwohnungen gebaut werden können (trotz Zweitwohnungsanteil von knapp 21%), jedoch die Reserven abseits und weitläufig sind.

Mit der räumlichen SWOT-Analyse konnten die Herausforderungen, aber auch Möglichkeiten verortet werden und gibt somit ein Bild der Aufgaben für die Gestaltung der Raumentwicklung.

2.2. SWOT-Analyse



Quelle: Sitzungen mit dem Gemeinderat (12. Dez. 2017 und 6. Feb. 2018) ; MACHBARKEITSSTUDIE DORFKERN VAREN, dreipunkt ag (26. Mai 2016)

2.3. Siedlungsflächenpotenziale nach Raum+

Im Projekt Raum+ wurden für die Erstellung der Übersicht alle Siedlungsflächenpotenziale innerhalb der Bauzone des rechtskräftigen Zonenplans ab 200 m² erhoben. Die Potenziale wurden folgenden drei Kategorien zugeteilt:

Innenentwicklungspotenziale: Flächen ab 2'000 m² im weitgehend überbauten Gebiet mit geringer baulicher Dichte, welche durch Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten erhöht werden können.

Baulücken: erschlossene Bauparzellen (Flächengrößen 200m² bis 2'000m²), die entweder innerhalb oder ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen.

Aussenreserven: Flächen grösser als 2'000m² ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, jedoch innerhalb der Bauzone

In Varen wurde diese Erhebung Ende 2013 durchgeführt und im Sommer 2018 aktualisiert. Folgende Resultate ergaben die Erhebungen:

Veränderung 2014-2018

- - 16 Potenzialflächen
- - 1,2 ha

Innenentwicklungspotenziale




- 0 Potenzialflächen
- 0,0 ha

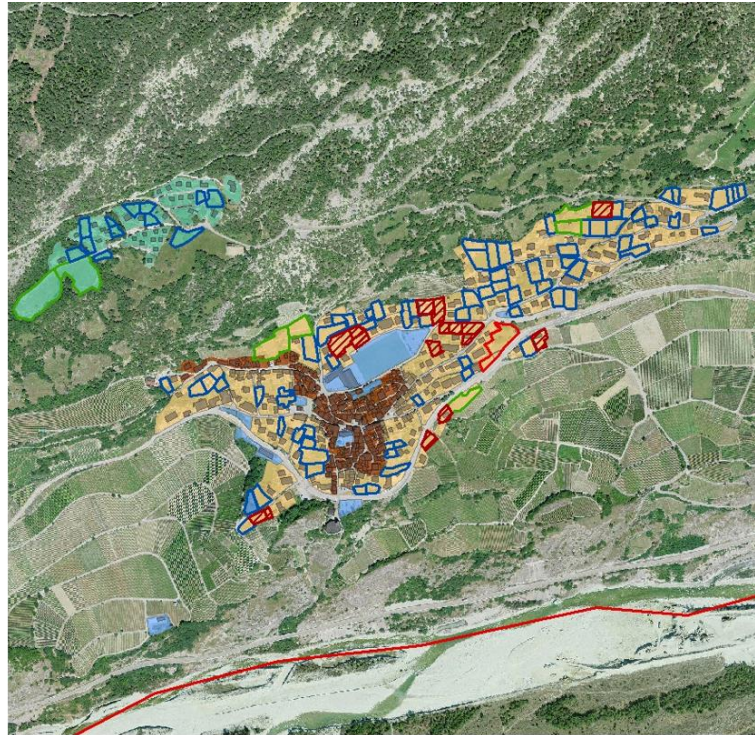
Baulücken

- - 14 Potenzialflächen
- - 0,9 ha

Außenreserven

- - 2 Potenzialflächen
- - 0,3 ha

-  Zone OeBA
-  Wohnzone
-  Ferienhauszone



Summe Gesamtsiedlungspotenzial 2018

- 91 Potenzialflächen
- 7,4 ha

Innenentwicklungspotenziale




- 1 Potenzialfläche
- 0,3 ha

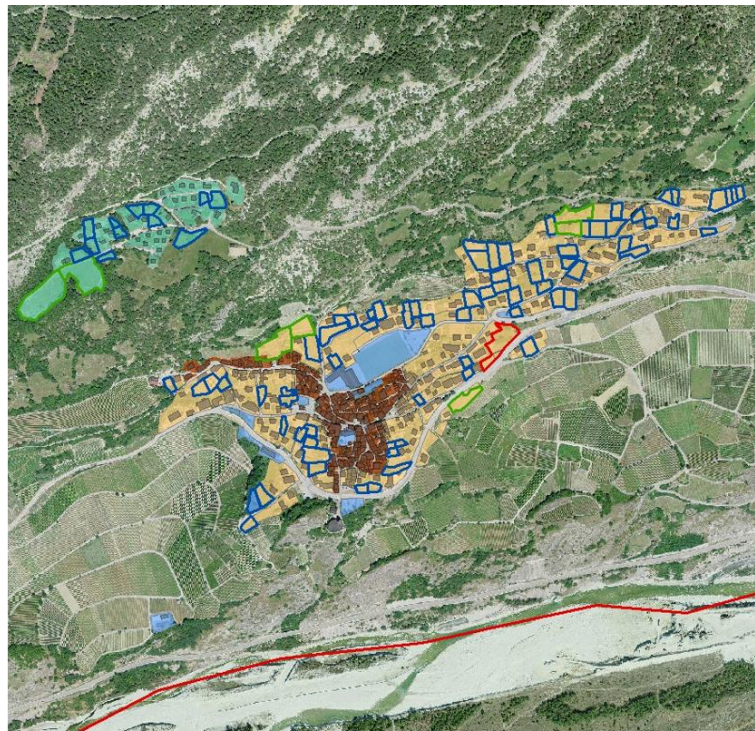
Baulücken

- 83 Potenzialflächen
- 5,4 ha

Außenreserven

- 7 Potenzialflächen
- 1,7 ha

-  Zone OeBA
-  Wohnzone
-  Ferienhauszone



Potentiale nach Bauzonen

- Ferienhauszone, Zone OeBA, Wohnzone

Ferienhauszone

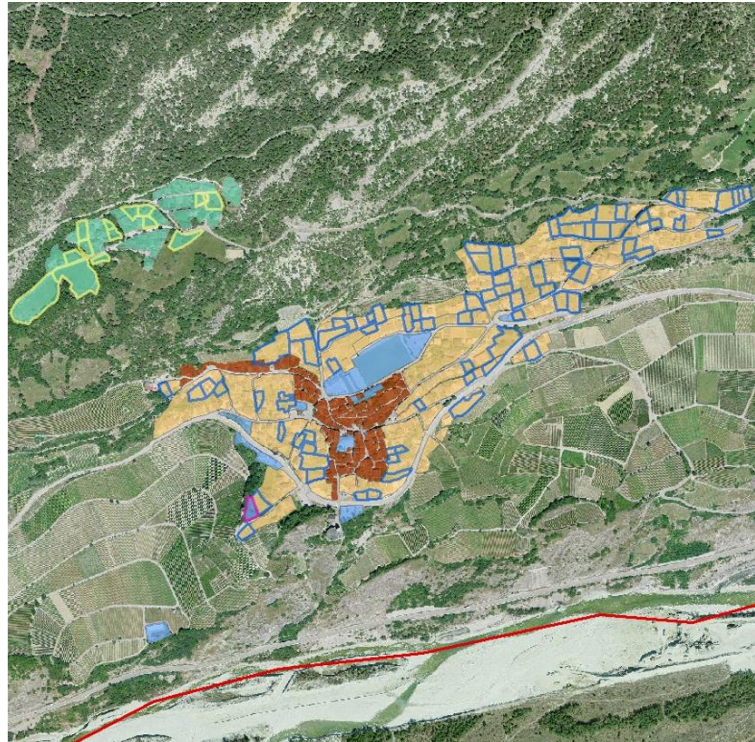
- 14 Potenzialflächen
- 1,6 ha

Zone OeBA

- 1 Potenzialfläche
- 0,1 ha

Wohnzone

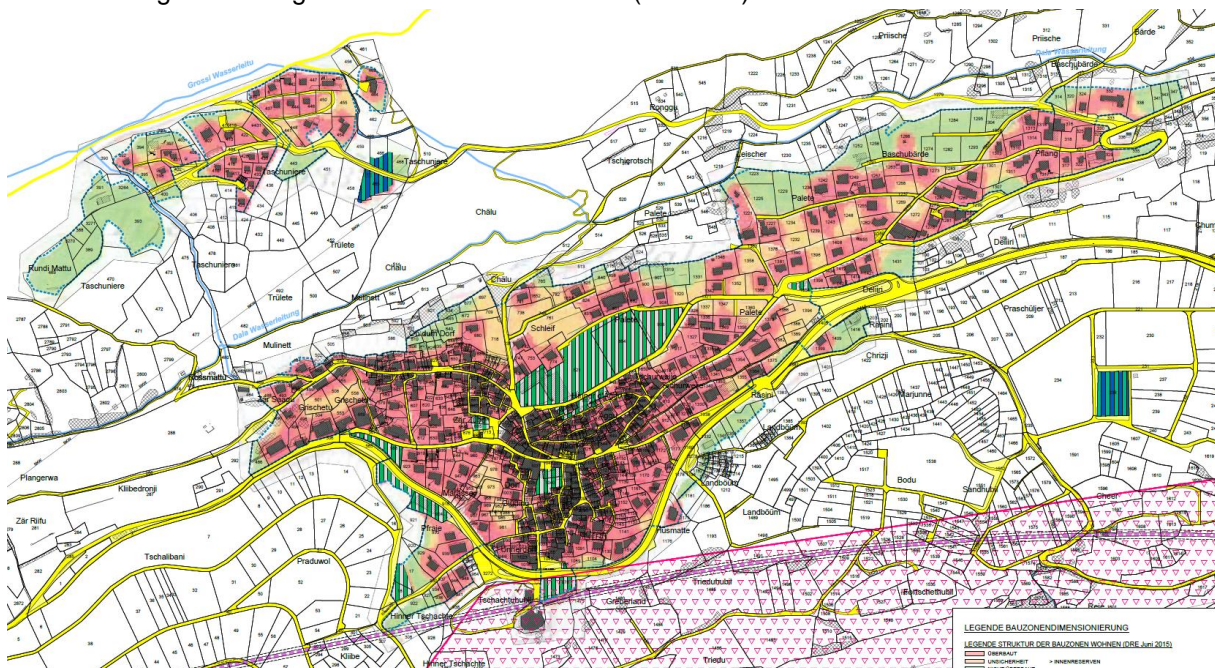
- 76 Potenzialflächen
- 5,7 ha



Quelle: Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement, Juli 2018

2.4. Vorabklärung Kanton nach der Puffermethode

Die Dienststelle für Raumentwicklung untersuchte alle Gemeinden mit der sogenannten Puffermethode. Diese geht von den bestehenden Bauten aus und schätzt aufgrund dessen nicht überbaute Flächen. Für Varen ergibt dies folgende Struktur der Bauzone (Wohnen):



rot = überbaut + Unsicherheit / hellbraun = Unsicherheit / grün = nicht überbaut

Unterregion: MS2 LEUK
 Gemeindetyp: Raum der Talflanken und Seitentäler

Struktur der Bauzonen - Wohnen (6/2015)

	Fläche [ha]	Anteil [%]	Überbaut + Unsicherheit [ha]	Unsicherheit [ha]	Nicht überbaut [ha]
Zentrumszonen	2.8	12.0%	2.8	0	0.1
Wohnzonen	20.5	88.0%	12.4	3.1	5
Mischzonen	0.0	0.0%	0	0	0
BZ für Wohnnutzung	23.3	100.0%	15.2	3.1	5.1
			65%	13%	22%
				Innenentwicklung	Aussenentwicklung

Berechnung Bedarf (4/2016)

E 2013 + A 2012	Bev-Ent 15 Jahre [%]	E+A 2030	Wachstum [EA]	Referenz- dichte EA [m2/EA]	Bedarf 15 Jahre [ha]
759	107%	812	53	247	1.3
	103%				

Überschuss (2030 + 15 Jahre)



Quelle: Bauzonenstatistik, Dienststelle für Raumentwicklung, 2016 ; Darstellung: areaplan, Gampel (2018)

2.5. Fakten

Die Zusammenstellung dieser Zahlen und Fakten gibt einen Einblick auf den Ist-Zustand und den angestrebten Soll-Zustand:

Ca. 20-25 Wohnungen mehr oder ca. 10-15 Gebäude saniert/gebaut
 → max. 1 Bau pro Jahr

	Ist-Zustand (2015)	Soll-Zustand (2030)
Einwohner	615	658 (+ 43 EW)
Arbeitsplätze	180 (90 / 22 /68)	190 (+10 AP)
Siedlungsfläche	23,3 ha	20,5 ha
Strassen ÖV	nach Leuk (11xÖV à 8min / Auto 6min) nach Sidlers (13xÖV à <25min / Auto 17min)	nach Leuk (? / Auto 6min) nach Sidlers (? / Auto 17min) Anbindung Leukerbad ?
Landwirtschaftsflächen (Reben und Wiesen)	Ca. 405 ha	Ca. 408 ha
Wald	Ca. 435 ha	Ca. 435 ha
Unproduktive Flächen	Ca. 385 ha	Ca. 385 ha

3. Raumkonzept

Mit dem Raumkonzept sind die Strategie bzw. die Entwicklungsabsichten der Gemeinde festgehalten und der Massnahmenplan hilft der Gemeinde die Ziele der Raumplanung aktiv zu verfolgen.

Die Revision der kommunalen Zonennutzungsplanung aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und Richtplanes hat hiermit einen konzeptionellen Überbau.

3.1. Konzeptskizze

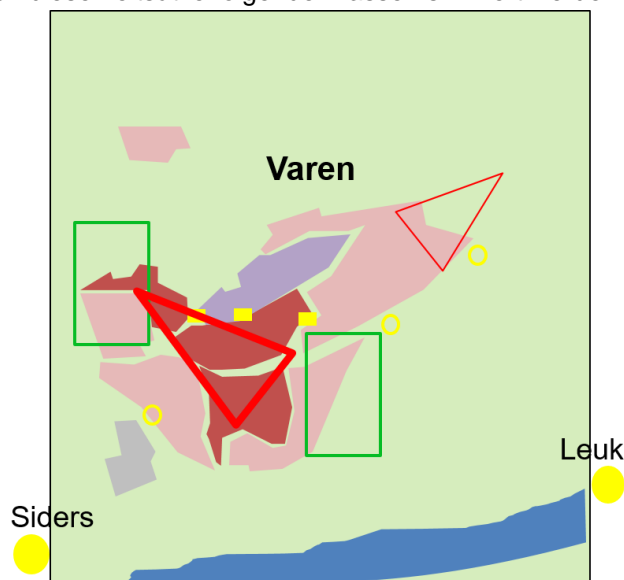
Die Strategie von Varen für die nächste Planungsphase heisst:

zentral WOHNEN in prächtiger LANDSCHAFT

Dazu hat der Gemeinderat folgende strategische Leitsätze definiert:

Siedlung	1 Entwicklung im Dorfkern aktiv fördern 2 Randzonen zurückhaltend bebauen 3 Ständig bewohnte Siedlungsgebiet priorisieren (Ferienhauszone reduzieren)
Verkehr	4 Anbindung an ÖV optimieren 5 Parkierung im Dorfkern ordnen (Platzgestaltung, Fusswege)
Landschaft	6 Landschaftselemente hervorheben: Umfahrungsstrasse, Dorfabschluss „Ob dum Dorf“ 7 Kulturlandschaft stärken: Weinbau und Einwuchsflächen (Entbuschung)

Bildlich dargestellt können diese Leitsätze folgendermassen skizziert werden:



3.2. Strategie

Zur Umsetzung dieser Leitsätze hat der Gemeinderat Massnahmen festgelegt. In der nachfolgenden Tabelle werden diese Massnahmen zu den Leitsätzen festgehalten:

Leitsätze

Massnahmen

Siedlung	1 Entwicklung im Dorfkern aktiv fördern (Siedlungsentwicklung nach innen → Dorfzone + Wohnzone W2A).	<ul style="list-style-type: none">• Siedlungsgebiet festlegen gemäss dem Grundsatz, ständig bewohnte Gebiete den temporär genutzten zu bevorzugen. (Anpassung Bauzone Art. 15 RPG)• Wohnbauförderung umändern in eine Sanierungsförderung im Dorfkern (Wohnbauförderung differenzieren)• Inventar der schützenswerten Bauten als Basis für die Nutzung von Zweitwohnungen• Aufwertung vom Ortsbild: schützen von Gebäudegruppen prüfen• Aufrechterhalten der aktuellen Wohnzone W2A (für Wohnen und Arbeiten)• Aktive Bodenpolitik in den einzelnen Parzellen• Baureglement anpassen (Dichte – Qualität – minimale Nutzung festlegen)
	2 Dorfrand gemässigt bebauen (am Siedlungsrand Begrenzung der Bauzone → Wohnzone W2)	<ul style="list-style-type: none">• spätere Nutzungszulassung (Etappierung, Umzonung) von grösseren, unbebauten, erschlossenen Bauparzellen am Rande der Siedlung• Varen als Wohnort bekannt machen (Kommunikation – Image)
	3 Ständig bewohnte Siedlungsgebiet priorisieren (Ferienhauszone reduzieren) (haushälterische Bodennutzung)	<ul style="list-style-type: none">• Zone für touristische Aktivitäten (bewirtschaftete Zweitwohnungen) in Taschunieren auf 15 Jahre limitiert; sofern nicht bebaut automatische Rückstufung in Landwirtschaftszone• Touristische Entwicklung im Rahmen des naturnahen Tourismus (Naturpark Pfyn-Finges) sowie Sport- und Wellness-Tourismus (Leukerbad) mitgestalten
Verkehr	4 Anbindung an ÖV optimieren	<ul style="list-style-type: none">• regelmässige Verbindung zum SBB-Bahnhof installieren: Leuk und/oder Siders? (Taktfahrplan morgens und abends) → Zusammenarbeit mit Leuk bzgl. Ortsbus abklären
	5 Parkierung im Dorfkern (Strassenraum gestalten: Plätze und Fusswege)	<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Parkierung: Parkplatzkonzept erstellen («zu viel PP im Dorfkern»)• Fusswege innerhalb des Siedlungsgebietes und insbesondere Wohnzonen im Osten aufwerten (Beschilderung, Schulwegplanung)
Landschaft	6 Landschaftselemente hervorheben (Freiraum gestalten)	<ul style="list-style-type: none">• Umfahrungsstrasse, Dorfabschluss unbebaut lassen (Umzonung in Landwirtschaftszone) oder aufzeigen von einheitlicher Gestaltung mittels Gestaltungsplan• Freiraumgestaltung im Zentrum (Zone für öffentliche Bauten und Parkplätze, evtl. auch mit Privaten)• Suonen erhalten / pflegen und aufwerten
	7 Kulturlandschaft stärken: Weinbau und Entbuschung (natürliche Lebensgrundlagen schützen)	<ul style="list-style-type: none">• Kulturlandschaft aufwerten z.B. Tradition des Bäumeplanzens fortschreiben• offene Kulturlandschaft erhalten: Zusammenarbeit mit Naturpark und Forst zur Freihaltung der Flächen im Norden (Entbuschung)• Weinbau weiterhin aktiv unterstützen Bewirtschaftung der Rebberge durch die ortsansässigen Kellereien

- Erhalt traditioneller Landschaftsstrukturen wie Terrassierungen / Trockenmauern
- Bewirtschaftung und Bestoss der Varneralp

4. Ziele der Raumplanung

In der Raumplanung werden gemäss dem RPG, dem KREK und dem kantonalen Richtplan mehrere Ziele anvisiert. Im Kapitel 1.1. wurden die verschiedenen Schwerpunkte bereits eingeführt und hier unten zu einer Auflistung von übergeordneten Zielen zusammengefasst. Damit die Absichten der Gemeinde von Varen raumplanerisch eingeordnet werden kann, werden die Leitsätze (siehe Kapitel 3.2.) in Bezug zu diesen Zielen gesetzt.

4.1. Beitrag zur Erfüllung der Ziele in der Raumplanung:

Mit Hilfe der Tabelle soll aufgezeigt werden, welche Leitsätze die Ziele der Raumplanung erfüllen.

Zusammenfassung der übergeordneten Ziele der Raumplanung	Leitsätze zur räumlichen Entwicklung von Varen (siehe Kap. 3.2)						
	1	2	3	4	5	6	7
Haushälterische Nutzung des Bodens (Siedlungsentwicklung nach Innen und Schutz der natürlichen Ressourcen)	X	X	X				
Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (kompakte Siedlungen)		X	X				
Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen		X	X	X	X		
Schonung der Landschaft (ausreichende Versorgungsbasis, Schutz der natürlichen Ressourcen)		X	X			X	X
Siedlung nach Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft gestalten (aktive Bodenpolitik, dezentrale Besiedlung,)	X			X	X		

5. Kommunale Nutzungsplanung

Auf der Basis des vorliegenden Raumkonzeptes soll das künftige Siedlungsgebiet der Gemeinde Varen festgelegt werden. Um diese Arbeiten nicht zusätzlich zu erschweren, erachtete es der Gemeinderat als zweckmässig, innerhalb der Bauzonen für folgende Gebiete Planungszonen zu erlassen. Dabei handelt es sich insbesondere um

- Nicht oder nur teilweise erschlossene und unbebaute Gebiete, insbesondere in Randzonen;
- Gebiete, welche für eine Überbauung nicht geeignet sind (Naturgefahren, Waldabstände, Hochspannungsleitungen, Ortsbild, Felspartien, usw.);
- Gebiete, in denen Nutzungsänderungen bzw. Umzonungen in Betracht gezogen werden.
- Nicht ständig bewohnte Gebiete wie Ferienhauszonen.

