

MITWIRKUNG ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEITBILD / FESTLEGUNG SIEDLUNGSGEBIET

GEMEINDE ALBINEN

Ausgangslage

Im Sinne von Art. 33 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) lag vom 6. Mai bis 6. Juni 2022 der Entwurf des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) inkl. Abgrenzung des künftigen Siedlungsgebiets, gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplan-Koordinationsblattes C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung», zur Einsichtnahme und Stellungnahme in der Gemeindeverwaltung auf. Die Lancierung des Mitwirkungsverfahrens wurde im Amtsblatt vom 06. Mai 2022 ordentlich publiziert.

Am 7. Mai 2022 erfolgte ein entsprechender Informationsanlass für der Bevölkerung. Während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist wurde, zudem am 14.05.22 die Möglichkeit für ein individuelles Sprechstundenzimmer angeboten. Fragen und Vorschläge wurden entsprechend protokolliert. Des Weiteren konnten Anträge per E-Mail oder schriftlich an die Gemeinde eingereicht werden.

Bestandteil der Auflagedokumente bildeten das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL), bestehend aus entsprechenden Synthesepänen und einem Konzeptbericht sowie der ergänzende Grundlagenbericht zur vorgängig durchgeführten Ortsanalyse. Der Plan zur Siedlungsabgrenzung veranschaulicht die geplante Bauzonen-dimensionierung. Auf dessen Grundlage wurde seitens der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE), im Rahmen der Vorprüfung des REL's, eine entsprechende Bauzonenstatistik durchgeführt. Die grundsätzlich positive Vormeinung der DRE zum Entwurf des REL war ebenfalls Bestandteil der Auflagedokumente.

Während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist sind insgesamt 24 Anträge und Bemerkungen eingegangen. Bei der Informationsveranstaltung gingen 13 Wortmeldungen ein, bei den individuellen Sprechstundenzimmer deren 8 und 3 weitere wurden schriftlich direkt an die Gemeinde gerichtet.

Die einzelnen Anträge und Bemerkungen wurden teilweise bereits vor Ort vom damaligen Gemeindepräsidenten B. Jost oder dem zuständigen Ortsplanungsbüro kommentiert (die Detailprotokolle und schriftlichen Anträge befinden sich im Anhang I). Die Anträge wurden zwischenzeitlich mit der Planungskommission diskutiert und entsprechende Empfehlungen z. Hd. des Gemeinderats abgegeben.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die diversen Anträge und Bemerkungen zusammen und legt dar, ob und in welcher Form die eingegangenen Stellungnahmen im Verlaufe des weiteren Planungsprozesses berücksichtigt werden können. Der Bericht steht nach seiner Validierung durch den Gemeinderat der Bevölkerung zur öffentlichen Einsichtnahme zur Verfügung und dient als weiteres Grundlagendokument für den fortlaufenden Planungsprozess für die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Der Bericht bildet schlussendlich Bestandteil des Planungsberichtes zur Nutzungsplanung im Sinne von Art. 47 RPV.

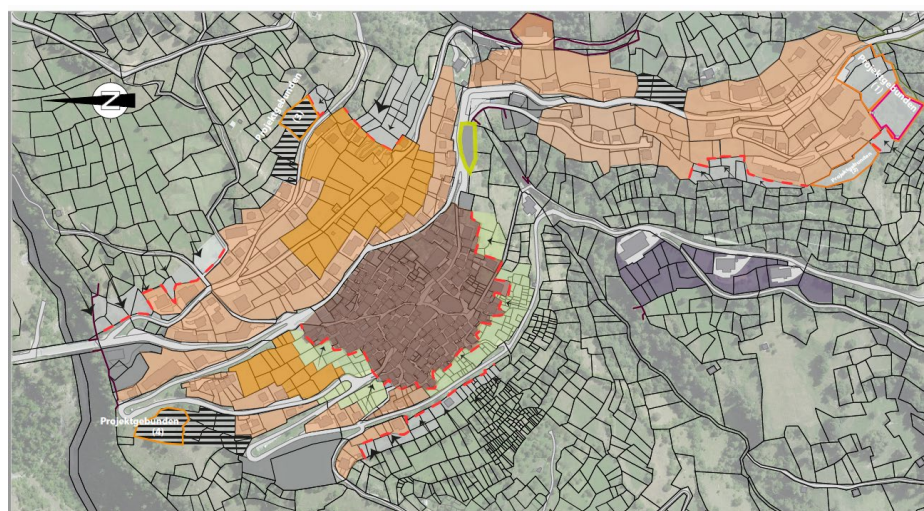
Da sich der Gemeinderat auf das Eintreten einzelner Vorschläge entschieden hat (Beschluss vom 23. August 2022 und 13. Dezember 2022) und sich diese teilweise auch auf das räumliche Entwicklungsleitbild auswirken, werden mitsamt dem Mitwirkungsbericht auch eine aktualisierte Version des Leitbildes, der Siedlungsabgrenzung und des Massnahmebeschriebs erneut zur Information publiziert (siehe Anhang II).

Anträge und Vorschläge der Bevölkerung

Auf den zuvor genannten Kanälen gingen insgesamt 24 Rückmeldungen von 20 Personen ein. Die beiden grössten Diskussionspunkte betreffen den vorgeschlagenen Grüngürtel und die Siedlungsabgrenzung. Grundsätzlich werden die beiden Massnahmen nicht infrage gestellt. Kritische Rückmeldungen zum Grüngürtel beziehen sich mehrheitlich auf die nördlich, direkt an die Dorfzone angrenzenden und erschlossenen Bauparzellen. Bei der Siedlungsabgrenzung haben sich einzelne EigentümerInnen gegen die geplante Rückstellung ihrer Parzellen in eine Zone mit späterer Erschliessungsetappe ausgesprochen. Als häufigster Grund wurde ein tatsächliches Kauf- und Bauinteresse genannt. Sehr eigentümerspezifische Rückmeldungen betrafen insbesondere der projektbedingte Bauzonenerhalt im Gebiet Tschangaladonga.

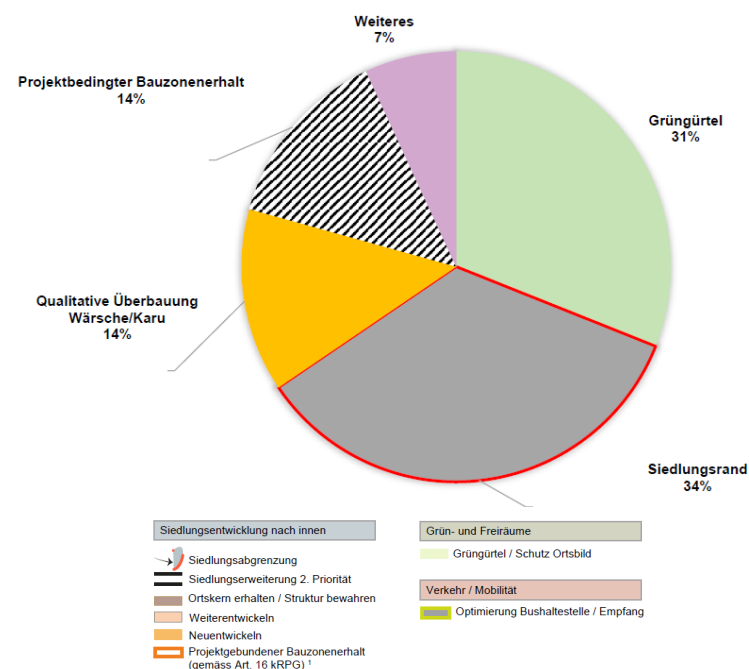
Einzelne Wortmeldungen betreffen auch bezahlte Erschliessungsmehrwerte bei geplanten Rückstellungs- und Auszonungsflächen. Auch Fragen zu den möglichen Auswirkungen der einzelnen Massnahmen wurden gestellt, ohne dass konkrete Bemerkungen oder Anträge daran geknüpft wurden.

Ausschnitt Strategien REL



- | | |
|---|--------------------------------------|
| Siedlungsentwicklung nach innen | Grün- und Freiräume |
| Siedlungsabgrenzung | Grüngürtel / Schutz Ortsbild |
| Siedlungserweiterung 2. Priorität | Verkehr / Mobilität |
| Ortskern erhalten / Struktur bewahren | Optimierung Bushaltestelle / Empfang |
| Weiterentwickeln | |
| Neuentwickeln | |
| Projektgebundener Bauzonenerhalt (gemäss Art. 16 kRPG) ¹ | |

Verteilung der Anträge / Bemerkungen zu den Strategien REL



Zusammenfassung der Anträge und Bemerkungen sowie diesbezüglicher Gemeinderatsentscheid

Nr	Name / Parzelle	Antrag / Bemerkung	Gemeinderatsentscheid (Sitzung 23.08.2022)
1	Oskar Briand Nr. 1888	Die gebaute Garage innerhalb des Grüngürtels soll in der Bauzone belassen werden.	Aufgrund des Bebauungsstandes und im Zuge einer Gleichbehandlung wird, als Variante zum bisherigen Grüngürtel, die Einführung einer Baulinie und die Pflicht der Eingabe eines Umgebungsgestaltungsplans¹ bei Baugesuchen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft. Die Kompromisslösung soll zudem mit der Dienststelle für bauliches Erbe (DIB) vorbesprochen werden. Dies gilt es bei den zu überarbeitenden Gestaltungsbauschriften in den Wärschen zu berücksichtigen. > Anpassung im REL / Massnahmenbeschrieb > Im Sinne einer Gleichbehandlung bzgl. bebauter Parzellen, wurde vom Gemeinderat zudem entschieden, die Bauzone auf den Parzellen 1603, 1609 in der Bauzone zu belassen. Es ist vorgesehen, diese Parzellen von der Wohnzone W1 in die Dorfzone umzuzonen. Dasselbe gilt für die Parzelle 1602. Um eine möglichst kompakte Siedlungsstruktur sicherzustellen, wird diese Parzelle entlang der ersten Bautiefe an die nördlichen Gebäude angebunden. Die qualitative Eingliederung in das Dorfbild muss gewährleistet werden und ist im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu prüfen
2	Walter Hermann Nr. 1887	Die gebaute Garage innerhalb des Grüngürtels soll in der Bauzone belassen werden. Des Weiteren womöglich konkreter Bedarf für eine Überbauung.	Aufgrund des Bebauungsstandes und im Zuge einer Gleichbehandlung wird, als Variante zum bisherigen Grüngürtel, die Einführung einer Baulinie und die Pflicht der Eingabe eines Umgebungsgestaltungsplans bei Baugesuchen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft. Die Kompromisslösung soll zudem mit der Dienststelle für bauliches Erbe (DIB) vorbesprochen werden. Dies gilt es bei den zu überarbeitenden Gestaltungsbauschriften in den Wärschen zu berücksichtigen. > Anpassung im REL/ Massnahmenbeschrieb
3	Edgar Gottet, Erbengemeinschaft Nr. 2282	Da erschlossen, soll die Parzelle im Bauland bleiben.	Am geplanten Siedlungsrand wird festgehalten.

¹ Im Umgebungsgestaltungsplan sind mindestens die Angaben zu Erdverschiebungen, Böschungen, Stützmauern, festen Einfriedungen, Plätzen und Zufahrten (mit einem Längenprofil), sowie die Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen enthalten (vgl. Art. 29 Abs. 2 lit. d der kantonalen Bauverordnung)

4	Erbengemeinschaft des Mathieu Oskars Nr. 1949, 1955	Da erschlossen, soll die Parzelle im Bauland bleiben.	Am geplanten Siedlungsrand wird festgehalten.
5	Norbert Hermann Erbengemeinschaft Nr. 1897, 1899, 1900	Frage, ob sich die Parzellen im Grüngürtel befinden und somit nicht mehr bebaubar sind.	Diese Parzellen befinden sich nicht mehr im Grüngürtel. Im weiteren Planungsprozess wird jedoch geprüft, mit welchen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) eine architektonisch qualitative Überbauung sichergestellt werden kann (Thema Ortsbildschutz, vgl. dazu Entscheid GR Anträge Nr. 1 und 2). > Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Gestaltungsvorschriften für das Gebiet mit denjenigen von Karu abgestimmt.
6	Josef Estermann Nr. 1848	Frage, ob im Grüngürtel die Erstellung einer Garage / Parkplatz möglich ist.	Innerhalb Grüngürtel / Freihaltezone ist der Bau einer Garage nicht möglich. Aufgrund der Anpassung im nördlichen Grüngürtel sind die Nutzungsbestimmungen für die Parzellen 1848, 1855, 1856 1875 im Rahmen des weiteren Planungsprozesses erneut zu überprüfen (bsp. als Nutzung für Materiallager). > Anpassung im REL
7	Louis Metry Nr. 4069, 1555, 1521	Frage, weswegen erschlossene Parzellen im Grüngürtel ausgezont werden sollen. Zudem liegt die Parzelle 4069 zur Hälfte (beim bestehenden Gebäude) in der Dorfzone, was ist, wenn man dort erweitern möchte.	Der Gemeinderat hält an der Ausscheidung des Grüngürtels / Freihaltezone in diesem Gebiet fest. Die Parzelle-Nr. 4069 wird in der Dorfzone belassen. Auf der Parzelle Nr. 4069 mit dem bestehenden Turilji-Haus ist eine bauliche Arrondierung auf dem unverbauten Parzellenteil bei erforderlicher Sorgfalt zu prüfen. > Anpassung beim Plan Abgrenzung Siedlungsgebiet
8	Beat Jost (nicht Eigentümer) Nr. 1867, 1868, 1869. 1870	Allgemeiner Antrag, dass die Gärten zwischen den bestehenden Bauten und daher kaum einsehbar sind, aus dem Grüngürtel entlassen werden.	Aufgrund des Bebauungsstandes und im Zuge einer Gleichbehandlung wird, als Variante zum bisherigen Grüngürtel, die Einführung einer Baulinie und die Pflicht der Eingabe eines Umgebungsgestaltungsplans ² bei Baugesuchen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft. Die Kompromisslösung soll zudem mit der Dienststelle für bauliches Erbe (DIB) vorbesprochen werden. Dies gilt es bei den zu überarbeitenden Gestaltungsbauschriften in den Wärschen zu berücksichtigen >Anpassung im REL / Massnahmenbeschrieb

² Im Umgebungsgestaltungsplan sind mindestens die Angaben zu Erdverschiebungen, Böschungen, Stützmauern, festen Einfriedungen, Plätzen und Zufahrten (mit einem Längenprofil), sowie die Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen enthalten (vgl. Art. 29 Abs. 2 lit. d der kantonalen Bauverordnung)

9	Beat Jost (nicht Eigentümer) Gebiet Planungszone Karu	Erläuterungen zum Vorhaben Karu wegen persönlich adressierter Anfragen, was in diesem Gebiet geplant ist: Dort war zunächst ein Quartierplan angedacht aufgrund der Einsehbarkeit unmittelbar oberhalb des alten Dorfkerns, dies wurde wegen der Eigentümerstruktur verworfen.	Die Vorschläge / Anträge der dafür eingesetzten Arbeitsgruppe für eine qualitative Überbauung in den Gebieten Karu und Wärsche wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses aufgenommen. > Überarbeitung Bebauungsvorschriften im BZR für die Gebiete Karu und Wärsche im Rahmen des weiteren Planungsprozesses
10	Bill Briand Nr. 2208 + weitere Parzellen im gleichen Perimeter;	Die Parzelle wurde erst im Januar 2022 als Bauland mittels Erbschaft aufgeteilt. Die Parzelle besitzt ein Zugangsrecht über die Garage und ist somit erschlossen und es besteht ein Kaufinteresse.	Auch im Wissen, dass eine Auszonung Rückforderungen von geleisteten Mehrwertbeiträgen nach sich ziehen könnte, beschliesst der Gemeinderat, das Gebiet oberhalb der Karustrasse & östlich des Heilkräutergartens vollständig auszuzonen. Begründet wird diese Auszonung mit einer klaren Siedlungsabgrenzung und der schwierigen Topografie.
11	Louis Metry Bereich Grüngürtel unter dem Dorf	Könnten im Grüngürtel nicht auch unscheinbare Bauformen bewilligt werden? Beispielsweise Erdhäuser im Untergrund?	Innerhalb des Grüngürtels / Freihaltezone sind lediglich Bauten zu Erholungsaktivitäten wie bsp. private Gärten gestattet. Allgemein sind Inputs zu offeneren Bauformen an geeigneten Gebieten willkommen. Bei Erdhäusern sind jedoch die Kosten für das Aushubmaterial zu bedenken.
12	Micha Nellen Marco Bosshart Nr. 1767	Ist im Gebiet der Reservezone eine Stallbauzone denkbar für die Haltung von Alpacas/Esel.	Ein interessantes Bauprojekt liegt vor. Die Baugesucheingabe ist erfolgt. Das neue Projekt ist bewilligungsfähig, so dass die Parzelle in der Bauzone belassen werden kann.
13	Medard und Dora Mathieu Brunner Nr. 1867, 1868, 1869	Die Gärten im Grüngürtel sollen im Bauland bleiben da Interesse von Kindern zum Bauen besteht.	Aufgrund des Bebauungsstandes und im Zuge einer Gleichbehandlung wird, als Variante zum bisherigen Grüngürtel, die Einführung einer Baulinie und die Pflicht der Eingabe eines Umgebungsgestaltungsplans ³ bei Baugesuchen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft. Die Kompromisslösung soll zudem mit der Dienststelle für bauliches Erbe (DIB) vorbesprochen werden. Dies gilt es bei den zu überarbeitenden Gestaltungsbauvorschriften in den Wärschen zu berücksichtigen. >Anpassung im REL / Massnahmenbeschrieb

³ Im Umgebungsgestaltungsplan sind mindestens die Angaben zu Erdverschiebungen, Böschungen, Stützmauern, festen Einfriedungen, Plätzen und Zufahrten (mit einem Längenprofil), sowie die Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen enthalten (vgl. Art. 29 Abs. 2 lit. d der kantonalen Bauverordnung)

14	Staub Roger Nr. 1645, 1646, 1647 (im Besitz von Martin Hermann) Nr. 1649 (im Besitz von Roman Briand)	Der eventuell künftige Eigentümer will Gewissheit haben, dass die vorgängig aufgeführten Bauparzellen in der Bauzone bleiben. Ein separat gestelltes Frageblatt, wurde anschliessend per Mail nochmals schriftlich beantwortet.	Die Fragen wurden beantwortet (vgl. Anhang I) Die Baugesucheingabe ist angekündigt. Es ist vorgesehen, dass die Parzellen in der Bauzone verbleiben.
15	Mathieu David Nr. 1457 / Nr. 1784	Verständnis gegenüber der Auszonung Nr. 1457 Nr. 1784 soll im Rahmen der Gleichbehandlung mit der Nachbar-Parzelle Nr. 1767, welche die Parzelle Nr. 1784 umschliesst, bebaut werden können. Über eine gemeinsame Erschliessung und Bebauung mit der Nachbarparzelle Nr. 1788 wurde bereits diskutiert. Dies soll nicht erst in 15 Jahren möglich sein.	Die Parzelle Nr. 1784 wird in der Bauzone belassen, auch im Sinne der Gleichbehandlung mit der angrenzenden bzw. umschliessenden Parzelle Nr. 1767. Dasselbe gilt für die anderen Parzellen u.a. Nr. 1788 & 1792 im Perimeter «Hinner dum Dorf». > Anpassung im REL
16	Mathieu Heinrich & Michela Caldana-Mathieu Nr. 1643	Die Eigentümer verlangen, dass die Parzelle Bauland bleibt, da diese für die angemessene Überbauung der Nachbarparzelle vor Jahren dazugekauft wurde.	Sollte eine Grenzbereinigung vorgesehen werden, so kann über den Erhalt der Parzelle Nr. 1643 im Rahmen des weiteren Planungsprozesses diskutiert werden. > Anpassung im REL, definitiver Entscheid im Rahmen der Gesamtrevision
17	Mathieu Elisabeth Nr. 1858	Die Eigentümerin verlangt, dass die Parzelle Bauland bleibt, da diese für die angemessene Überbauung der Nachbarparzelle vor Jahren dazugekauft wurde.	Aufgrund des Bebauungsstandes und im Zuge einer Gleichbehandlung wird, als Variante zum bisherigen Grüngürtel, die Einführung einer Baulinie und die Pflicht der Eingabe eines Umgebungsgestaltungsplans⁴ bei Baugesuchen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft. Die Kompromisslösung soll zudem mit der Dienststelle für bauliches Erbe (DIB) vorbesprochen werden. Dies gilt es bei den zu überarbeitenden Gestaltungsbauschriften in den Wärschen zu berücksichtigen. > Anpassung im REL / Massnahmenbeschrieb

⁴ Im Umgebungsgestaltungsplan sind mindestens die Angaben zu Erdverschiebungen, Böschungen, Stützmauern, festen Einfriedungen, Plätzen und Zufahrten (mit einem Längenprofil), sowie die Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen enthalten (vgl. Art. 29 Abs. 2 lit. d der kantonalen Bauverordnung)

18	Felix Kuchler und Agnes Plaschy Nr. 5033, 2194, 2200, 2199, Nr. 4857 (Eigentümerin Gemeinde Albinen)	Fragen: 1. Bleibt die Parzelle Nr. 5033 Landwirtschaftszone? 2. Bleiben die Parzellen 2194, 2200, 2199 in der Bauzone? 3. Ist die Gemeinde bereit die Parzelle Nr. 4857 / 135 m², direkt unterhalb der Karustrasse, zu verkaufen?	1. Es ist vorgesehen, dass die Parzelle Nr. 5033 ausgezont wird. 2. Die Frage wird mit Ja beantwortet. Im fraglichen Perimeter Karu unmittelbar oberhalb des Dorfes werden jedoch präzisere Bauvorschriften erarbeitet und umgesetzt, die mit dem Bild des alten Dorfes harmonisieren und die auch ins künftige BZR⁵ einfließen werden. 3. Gemäss Gemeinderatsbeschluss ist die Gemeinde dazu bereit, wenn die Parzelle zur Realisierung eines konkreten Wohnbauprojekts beiträgt. Deshalb wird ein definitiver Verkauf erst nach Beginn der Bauarbeiten beurkundet und im Grundbuch eingetragen, mit dem Vorbehalt, dass eine eventuelle künftige Bodenabtretung der Gemeinde an die Einräumung eines öffentlichen Weg-Durchgangsrechts geknüpft wird.
19	Armin Mathieu Nr. 845, 5030	Es liegt ein Projekt für die Parzelle 845 (Drizeehundert) vor. Im Sinne einer Voranfrage wollen die Initianten wissen, wie die Gemeinde bzw. der Gemeinderat zum Projekt stehen und wie die Chancen für dessen Realisierung stehen. Die Vorarbeiten und die Abklärungen auch mit den Banken sind so weit vorangeschritten, dass die Initianten an einer raschen Realisierung interessiert sind. Eigentümer Armin Mathieu weist zudem darauf hin, dass sich Rechtsanwalt und Bausachen-Experte Aaron Pfammatter bereits intensiv mit den rechtlichen Aspekten rundum das Projekt befasst.	Das Projekt «Drizeehundert» wird zurzeit durch die Initianten im Gebiet Tschangaladonga nicht weiterverfolgt. Um die Chance einer alternativen Beherbergungsform mit einer hotelähnlichen Bewirtschaftung zu nutzen, soll die Parzelle Nr. 845 dennoch als Zone für touristische Aktivitäten umgezont werden. Das Gebiet abseits des Dorfkerns und ausserhalb des ISOS-Perimeters eignet sich grundsätzlich für alternative Beherbergungsformen. Die Zone wird jedoch auf die ausgeschiedene Planungszone und in Berücksichtigung des Waldabstandes redimensioniert, um eine klare Siedlungsabgrenzung zu gewährleisten. Entsprechende Zonenbestimmungen sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu bestimmen. > Anpassung im REL / Massnahmenbeschrieb / Plan Siedlungsabgrenzung

⁵ Kommunales Bau- und Zonenreglement

20	Armin Mathieu Nr. 845, 5030	Die Parzellen Tschangaladonga sind als Tourismuszone vorgesehen, diese sollen jedoch als Wohnzone erhalten bleiben, da die Gebäude auch in der W2 bewilligt werden können. Des Weiteren ist das Bauvorhaben konkret und die Parzellen weitgehend erschlossen, eine Trinkwasserzuleitung ist via Parzelle Nr. 842 ebenfalls realisierbar. Eine Zufahrtsstrasse ist via 851 grundbuchamtlich abgesichert. Das Gebiet mit den angrenzenden Wohnbauten kann zudem nicht als nicht überbaut bezeichnet werden. Auch der Waldabstand wird durch das Bauprojekt gebührend berücksichtigt.	Das Projekt «Drizeehundert» wird zurzeit durch die Initianten im Gebiet Tschangaladonga nicht weiterverfolgt. Um die Chance einer alternativen Beherbergungsform mit einer hotelähnlichen Bewirtschaftung zu nutzen, soll die Parzelle Nr. 845 dennoch als Zone für touristische Aktivitäten umgezont werden. Das Gebiet abseits des Dorfkerns und ausserhalb des ISOS-Perimeters eignet sich grundsätzlich für alternative Beherbergungsformen. Die Zone wird jedoch auf die ausgeschiedene Planungszone und in Berücksichtigung des Waldabstandes redimensioniert, um eine klare Siedlungsabgrenzung zu gewährleisten. Entsprechende Zonenbestimmungen sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu bestimmen. > Anpassung im REL / Massnahmebeschrieb / Plan Siedlungsabgrenzung
21	Pierre-André Mathieu & Josiane Mathieu Nr. 2210	Rückzahlung Erschliessungsmehrwerte (Anmerkung vom Vater Armin Mathieu)	Die bezahlten Erschliessungsmehrwerte sind gemäss Art. 10, lit k kRPG zurückzuerstatten.
22	Oskar Kuonen Nr. 2055 Nr. 2078	Frage der Erschliessungsmöglichkeiten der beiden Parzelle, die beide direkt an Strassen (Bässe- und Karustrasse) angrenzen. Im Übrigen nimmt er zu Kenntnis, dass die Parzelle Nr. 2078 im Perimeter «Weiterentwicklung» liegt. Das heisst: Bei Vorliegen eines konkreten Baugesuchs würde die Arbeitsgruppe «Karu» der Siedlungsplanungskommission die Pläne prüfen und wenn nötig optimieren, so dass die erarbeiteten Vorschriften als Massgabe ins künftige BZR einfliessen könnten.	Die Erschliessungsmöglichkeit ist gewährleistet. Eine Erschliessung entlang der Parzellen Nr. 2053, 2055 ist mit Blick auf das Ortsbild zu priorisieren.

23	Stockwerkeigentümerschaft Tschangaladonga (03.06.2022) Nr. 851	Vorbehalt gegenüber des projektbedingten Bauzonenerhalts Tschangaladonga. Derzeit noch hängige Einsprache gegenüber einem Baugesuch auf der Parzelle 845. Im REL wird auf eine vertragliche Einigung zwischen Gemeinde und Eigentümer verwiesen, diese möchte der Verfasser einsehen. Des Weiteren wird die Vormeinung der DIB geteilt, dass sich die Parzellen nicht als Bauzone eignen durch die Randlage und fehlende Erschliessung. Des Weiteren wird die Topografie und die Naturgefahren als fehlende Baulandeignung ausgelegt. Dieselben Argumente wurde bzgl. der Ausscheidung der Planungszonen eingebracht, sowie als Einsprache gegen das Baugesuch.	Der Gemeinderat hat bzgl. Planungszonen eine Frist gesetzt, damit konkrete Baugesuche noch innerhalb der Gesamtrevision eingereicht werden können. Die eingereichten Baugesuche wurden im REL bereits berücksichtigt. Gebiete ohne Eingaben ebenfalls (vgl. Gebiet 2 des aufgelegten RELs). Die vorgebrachten Argumente bzgl. Topografie und Naturgefahren stellen keine Verunmöglichung der Bebaubarkeit dar. Auch der Waldabstand zur rechtskräftig festgelegten Waldfeststellung wird eingehalten.
24	Denise Metry (24.05.2022) Nr. 943	Anerkennt die Massnahmen Entschärfung beim Dorfladen durch neue Bushaltestelle Unklarheit, weswegen die Parzelle 943 in die Reservezone zu überführen ist, da sich das Gebiet ausserhalb des ISOS Perimeters befindet, keine Zersiedelung schafft, in einem Gebiet mit hohem Entwicklungspotenzial liegt. Da die Parzelle voll erschlossen ist und potenzielle Kaufinteressen für bestehen, soll die Parzelle in der Bauzone bleiben	Aufgrund der dargebrachten Argumente und dem provisorischen geologischen Gutachten, welches kein erhebliches Gefahrenpotenzial voraussagt wurde beschlossen, dass die Parzellen Nr. 943 und Nr. 945 vorläufig in der Bauzone belassen werden. Dies im Sinne einer Gleichbehandlung mit den anderen Eigentümern im gleichen Perimeter, obschon es sich um eine heikle Topografie handelt. Der Bauzonenerhalt wird jedoch an konkrete Projekte gebunden, welche bis zum Abschluss der Gesamtrevision realisiert werden müssen. Ansonsten wird die Reservezone erneut ausgeschieden. >Anpassung im REL, definitiver Entscheid im Rahmen der Gesamtrevision

Schlussfolgerung / Anpassungen der Auflagedokumente

Aufgrund der eingebrachten Anmerkungen und Vorschläge (Nr. gemäss Antragsnummer der Tabelle) hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, folgende Anpassungen vorzunehmen:

Anpassungen REL (vgl. Abb. 1 und 2)

1. Aufgrund des Überbauungsstands im ursprünglich vorgesehenen Grüngürtel im Gebiet Wärsche, (Parzellen 1849, 1882, 1887 und 1888) und wegen angekündigter Bauvorhaben (vgl. Antrag Nr. 13) soll als Alternative zur Freihaltezone, die Definition einer Baulinie und die Einführung des Instruments des Umgebungsgestaltungsplans die quartierspezifischen Qualitäten sichern und den Schutz des Ortsbildes dadurch gewährleisten. Die Zonenbestimmungen sind diesbezüglich ebenfalls erneut zu überprüfen (siehe Anträge Nr. 1, 2, 5).
2. Dieselbe Massnahme gilt auch unterhalb der Tschingerestrasse im Gebiet Wärsche (siehe Anträge Nr. 8, 13 und 17).
3. Aufgrund der Gleichbehandlung bei bebauten Parzellen und der daher bereits beeinflussten Dorfansicht, werden die Parzellen 1603 und 1609, sowie die Parzellen unterhalb der Tschingerestrasse im Gebiet Blättilschnittu bis zur Parzelle 1602 in der Wohnzone belassen. Qualitative Kriterien sollen durch Zonenbestimmungen im Rahmen der Gesamtrevision sichergestellt werden (siehe Antrag 1)
4. Erhalt der Bauzone auf der Parzelle 1643 sofern Parzellenzusammenlegung mit 1642 erfolgt (siehe Antrag Nr. 16)
5. Zwischen der Kurve soll eine geeignete Zone für die bestehende Materiallagerung geprüft werden (Antrag Nr. 6)
6. Definitiver Bauzonenerhalt der beanspruchten Fläche im Gebiet 4 (Parzelle 1767) aufgrund des eingereichten Baugesuchs, aus diesem Grund wurden die angrenzenden Parzellen 1784, 1788, 1792 ebenfalls der ersten Etappe zugewiesen (siehe Anträge Nr. 12 und 15)
7. Definitiver Bauzonenerhalt im Gebiet 3 (Parzelle 2169) aufgrund der Realisierung des eingereichten Baugesuchs
8. Erhalt der Bauzone auf der Parzelle 4069, da bereits zur Hälfte überbaut (siehe Antrag Nr. 7)
9. Vorläufiger Erhalt der Bauzone auf den Parzellen 943 und 945 (siehe Antrag Nr. 24) bei einem konkreten Baugesuch innerhalb der Gesamtrevision
10. Definitiver Bauzonenerhalt im Gebiet 1 (Parzellen 841, 842) aufgrund des eingereichten Baugesuchs
11. Umzonung in eine Zone für touristische Aktivitäten (siehe Antrag Nr. 19, 20)
12. Auszonung des ursprünglich geplanten, projektbedingten Bauzonenerhalts aufgrund der Nicht-Eingabe eines bewilligungsfähigen Bauprojekts

Anpassungen Abgrenzung des Siedlungsgebiets (vgl. Abb. 3 und 4)

1. Abgrenzung an den Randparzellen entlang des Waldes und entlang der ausgeschiedenen Planungszone
2. Definitive Auszonung (Teilfläche Parzelle 5029) aufgrund des fehlenden Baugesuches und einer Projektanfrage, die dem gültigen Zonenreglement widerspricht.
3. Die Freihaltezone unterhalb des Dorfes wird als Bauzone gemäss Art. 15 RPG ebenfalls in das Siedlungsgebiet aufgenommen.
4. Aufgrund der Gleichbehandlung bei bebauten Parzellen wird die Parzelle 1602 in der Wohnzone belassen. Qualitative Kriterien sollen durch Zonenbestimmungen im Rahmen der Gesamtrevision sichergestellt werden (siehe Antrag 1)

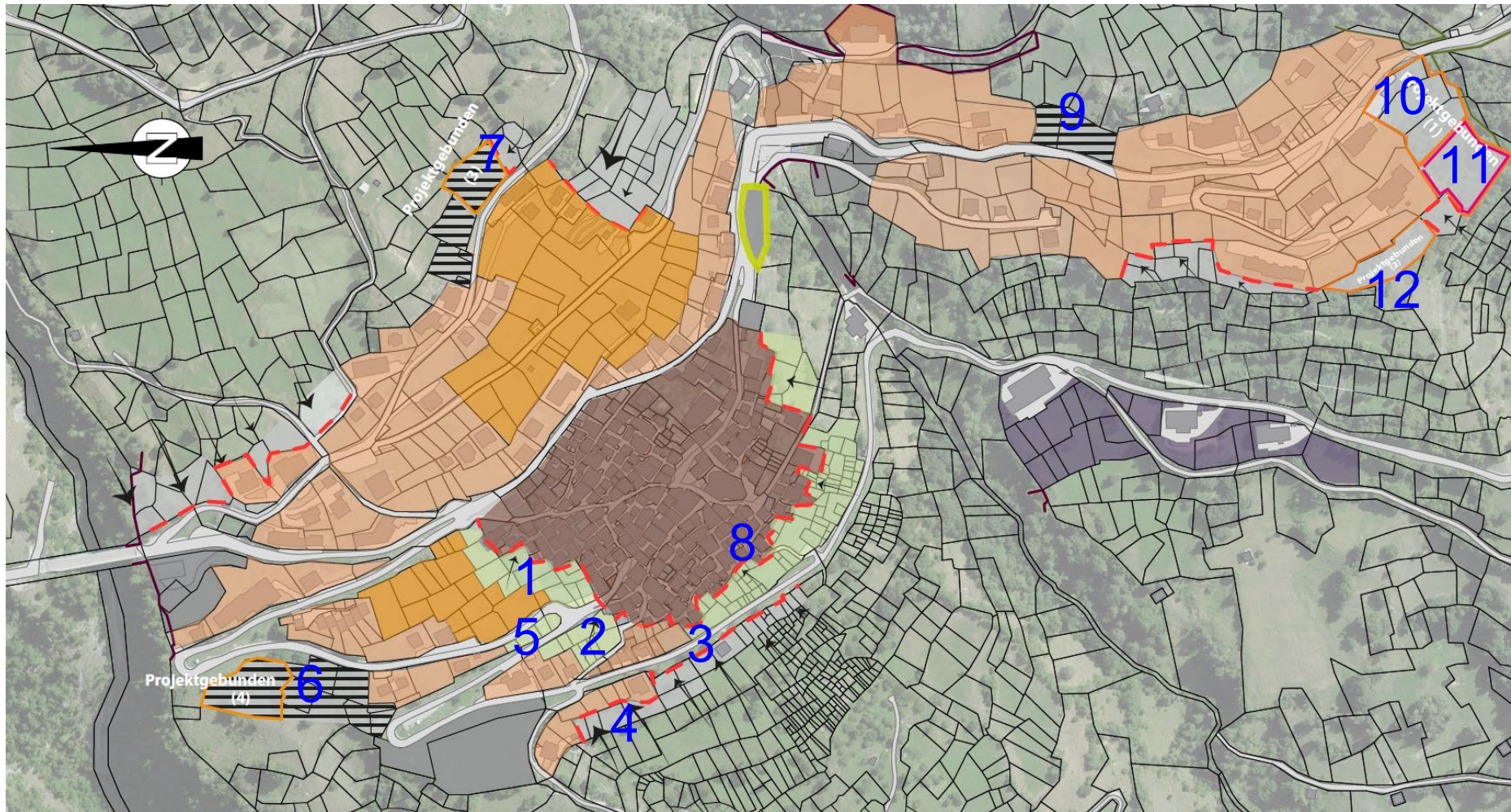


Abbildung 1: Verortung der Anpassungen des Plans zum räumlichen Entwicklungsleitbilds (Auflageplan)

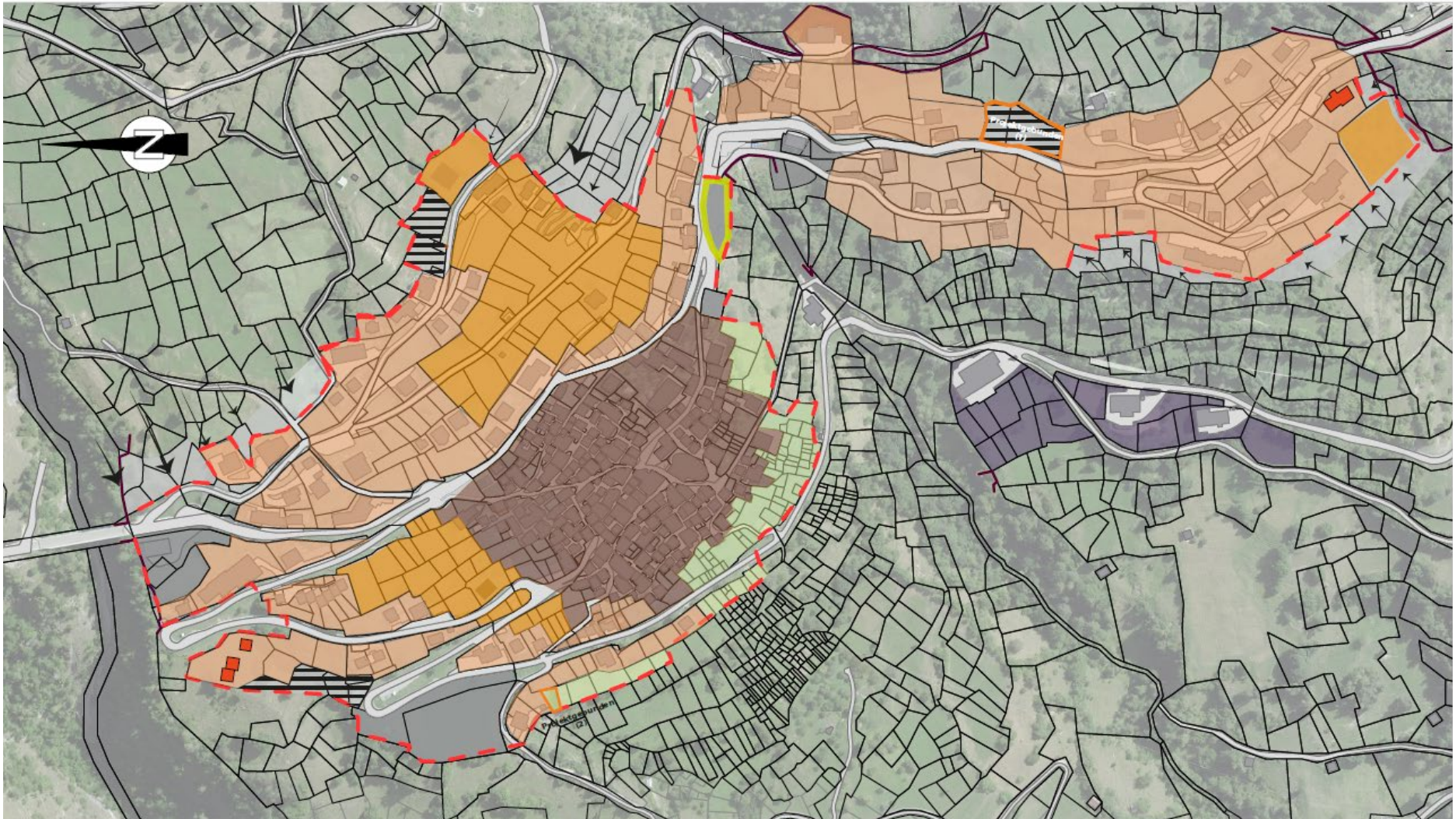


Abbildung 2: Definitiver Plan des Räumlichen Entwicklungsleitbild

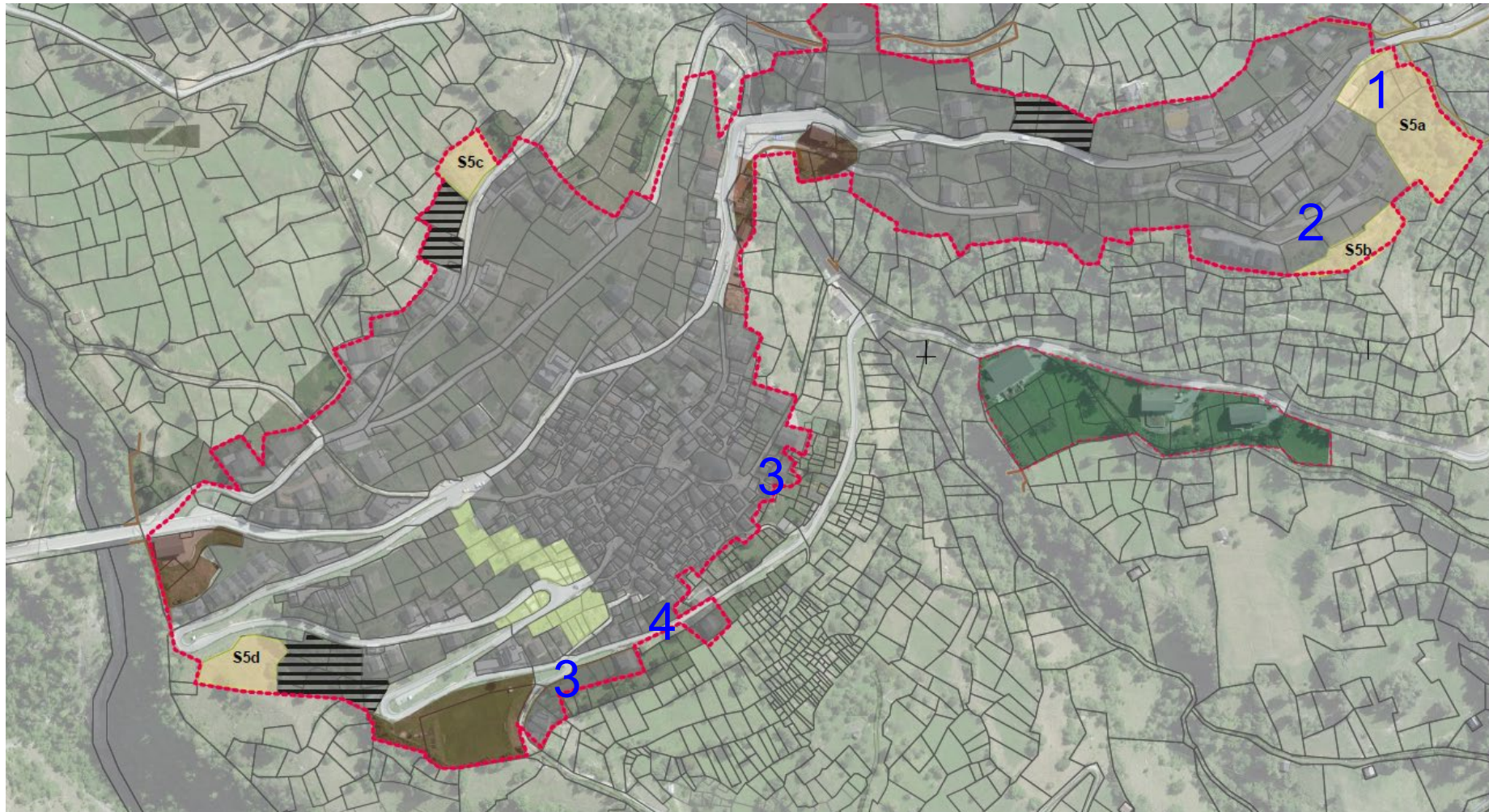


Abbildung 3: Verortung der Anpassungen am Entwurf des Plans zur Siedlungsabgrenzung (Auflageplan)

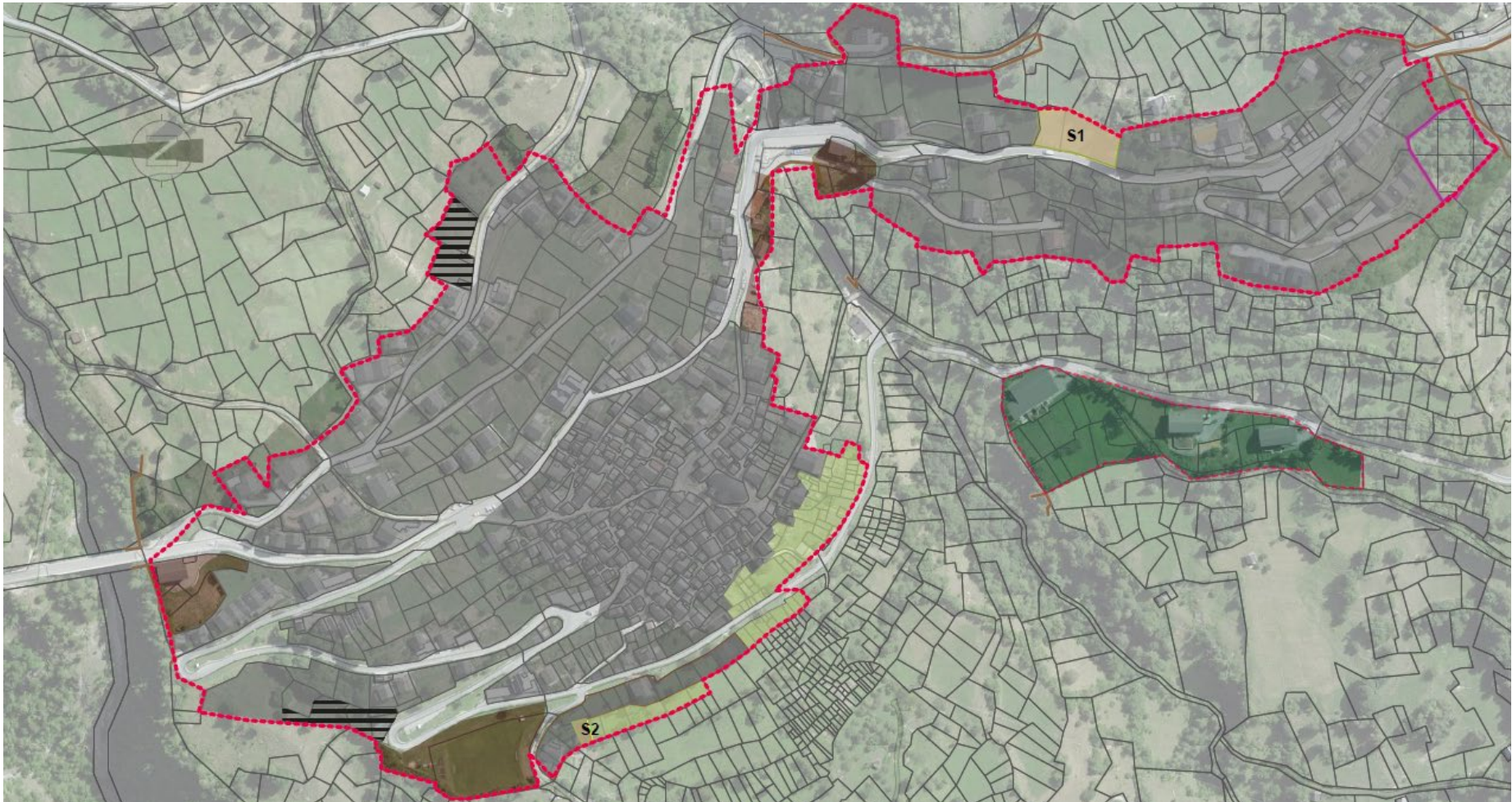


Abbildung 4: Definitiver Plan der Siedlungsabgrenzung

Weiterer Planungsprozess

Mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht und der angepassten Dokumente zur Siedlungsstrategie der Gemeinde Albinen (Massnahmebeschrieb, Räumliches Entwicklungsleitbild und Siedlungsabgrenzung) wird der Mitwirkungsprozess gemäss Art. 33 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) abgeschlossen. Die Dokumente werden allesamt auf den kommunalen Kanälen veröffentlicht.

Auf dieser Grundlage werden nun in einem nächsten Schritt ab Januar 2023 die kommunalen Planungsinstrumente (Zonennutzungsplan und das Bau- und Zonenreglement) überarbeitet. Die Entwürfe sollen im Sommer 2023 der Dienststelle für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht werden.

Anschliessend werden die Unterlagen im Sinne von Art. 34 kRPG erneut öffentlich aufgelegt und sind einspracheberechtigt. Dies wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2024 stattfinden.

Anhang

I) Detailprotokolle

- Infoveranstaltung (07. Mai 2022)
- Sprechstundenzimmer (14. Mai 2022)
- Zusätzlich Anmerkungen (schriftlich)
- Fragekatalog Roger Staub

II) Räumliches Entwicklungsleitbild (definitiv)

III) Plan Siedlungsgebiet (definitiv)

IV) Bericht Vision, Strategie, Massnahmen (definitiv)