

ALBINEN

März/April 2021

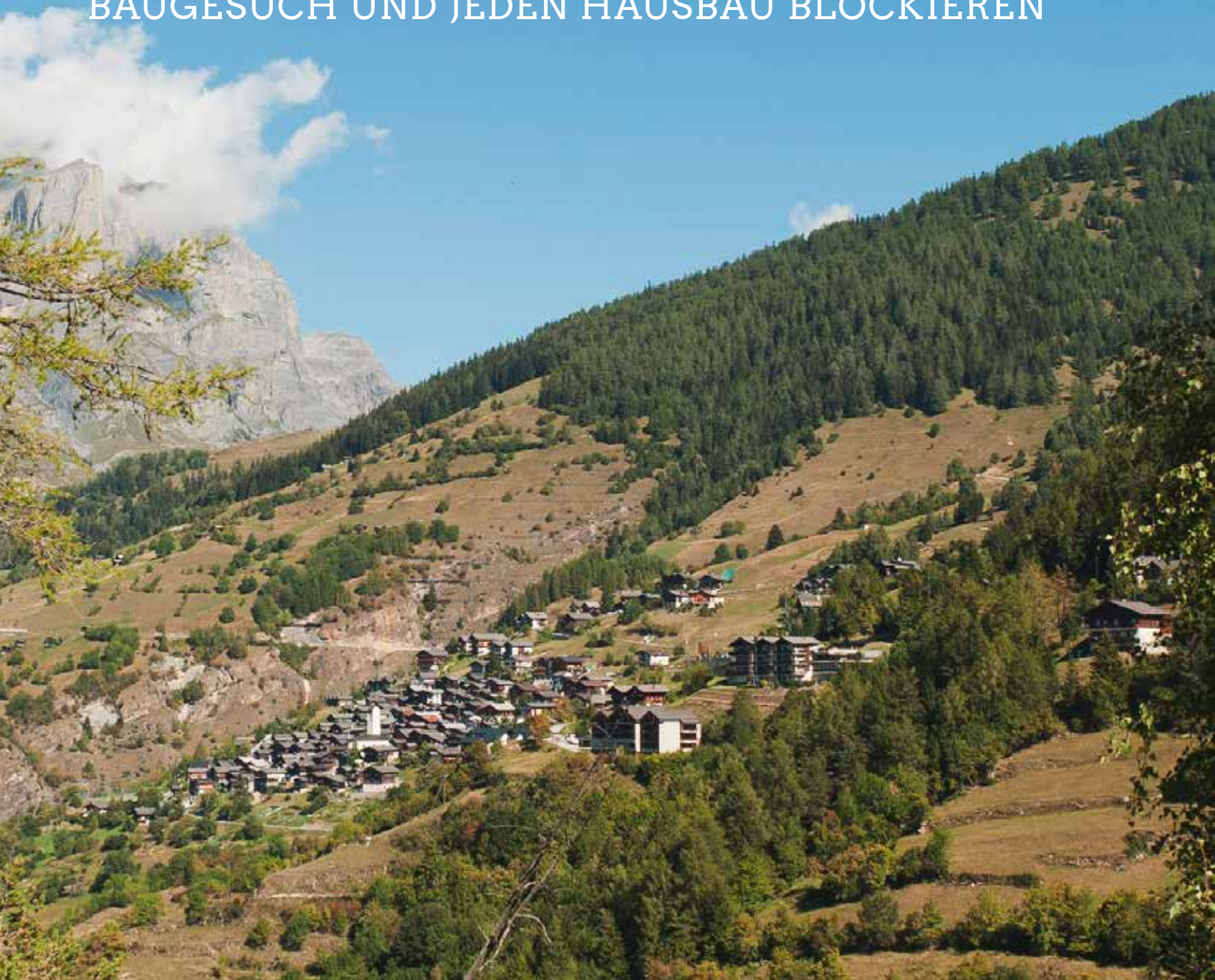


www.albinen.ch



aktuell
extra

GEMEINDERAT ERLÄSST PLANUNGSZONEN WEIL BERN UND SITTEN SONST IN ALBINEN JEDES BAUGESUCH UND JEDEN HAUSBAU BLOCKIEREN



INDIVIDUELLE INFOTHEKEN FÜR DIE BODENEIGENTÜMER*INNEN

Zusätzlich zur öffentlichen Auflage vom 26. März - 26. April 2021 im Gemeindebüro werden die Pläne zum Planungszone-Erlass im Rahmen von individuellen Infotheken an den folgenden Tagen bzw. Zeiten präsentiert und erläutert:

BURGERSTUBE ALBINEN, MÜHLEWEG 14

- | | | |
|-------------------------|------------|-----------------|
| • Samstag (Karsamstag), | 3. April, | 09.00 – 12.00 h |
| • Montag (Ostermontag), | 5. April, | 14.00 – 17.00 h |
| • Samstag; | 10. April, | 09.00 – 12.00 h |
| • Samstag, | 17. April, | 14.00 – 17.00 h |

An diesen Infotheken gelten die Limitierung der Personenzahl sowie die Masken- und Abstandspflicht gemäss den COVID-19-Verordnungen des Bundes.

Die Eigentümer*innen haben die Möglichkeit, an den Infotheken ihre Vorbehalte und Kritik zuhanden des Gemeinderats protokollieren zu lassen.

Unabhängig davon müssen formelle Einsprachen innert 30 Tagen, d.h. bis am 26. April 2021, schriftlich bei der Gemeindeverwaltung, Kirchgasse 2, 3955 Albinen, eingereicht werden.

Alle Interessierten und insbesondere die direkt betroffenen Bodeneigentümer*innen, sind zu diesen Infotheken herzlich eingeladen.



WARUM ES JETZT DIE PLANUNGSZONEN BRAUCHT

Liebe Albinerinnen und Albiner Werte Bauland-Eigentümer*innen

Zwanzig Jahre lang herrschte in Albinen - abgesehen vom Abriss einer alten Haus-Stall-Scheune und deren Wiederaufbau - bezüglich Neubauten tote Hose. Erst in den vergangenen drei Jahren wurden wieder zwei neue Häuser gebaut. Entwicklungsdruck und Zersiedlungsgefahr sehen weiss Gott anders aus. Hätten wir nur die Probleme, die eine übereifrige Raumplanung am falschen Ort neuerdings bei uns lösen will!

Trotzdem rechnen uns Bundesbern und Sitten vor, dass Albinen für die nächsten 15 Jahre rund 3.5 Hektaren oder 35'000 Quadratmeter Bauland zu viel habe. Und sie diktieren uns: Das überschüssige Bauland müsse in die Reservezone zurückgezont oder sogar ganz ausgezont werden, obwohl der grösste Teil der Parzellen davon erschlossen sind und faktisch nur Baulücken darstellen.

Der Gemeinderat liess sich von den Vorgaben nicht verrückt machen und wollte die Aufgaben angesichts der geringen Bautätigkeit in aller Ruhe im Rahmen der verlangten Zonen-Gesamtrevision bis 2026 erledigen. Nun aber werden wir genötigt, quasi notrechtlich auf drei Jahre befristete Planungszone zu erlassen, damit eventuelle bauliche Entwicklungen eine sachgerechte, zweckmässige Siedlungsplanung nicht erschweren und verunmöglichen.

Anderenfalls wollen die Raumplanungs-Ämter in Sitten und Bern bis auf weiteres alle Neubau-Vorhaben blockieren, weil sie sich entweder im weitgehend nicht überbauten Gebiet befinden und/oder das alte Dorf im nationalen ISOS-Perimeter tangieren. Dieser Zangenangriff zwingt den Gemeinderat zum Handeln. Denn konkret sind derzeit drei (!) Erstwohnungs-Neubauten bewilligt und zwei weitere, konkrete Projekte sind in Vorbereitung. Wir wollen, dass diese Neubauprojekte realisiert werden können. Das ist im Interesse unserer Gemeinde.



In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde-Kommission «Siedlungsplanung» und den beiden beauftragten Ortsplanungs-Büros «Plan A+» und «Gruner» schlägt der Gemeinderat eine spezielle, flexible und faire Planungszone-Lösung vor.

Die Planungszone sind grösser ausgelegt, als dies nötig wäre. Das heisst: Keine Parzelle wird von vorherein abgestempelt, sondern in jedem Fall besteht die Chance, dass sie Bauland bleibt. Zudem soll keine bauliche Initiative abgewürgt werden. Auch in der dreijährigen Planungszone-Zeit können Baugesuche eingereicht und vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn sie den festgelegten Kriterien nicht zuwiderlaufen.

Der Gemeinderat lädt alle ein, sich offen an der Diskussion zu beteiligen und besonnen zu vernünftigen Lösungen Hand zu bieten, die nur einem Ziel dienen: die Zukunft unseres Dorfes zu sichern.

Herzlichen Dank und freundliche Grüsse

Beat Jost
Gemeindepräsident



Der Gemeinderat wünscht allen Einwohnerinnen und Einwohnern, den Zweitwohnungsbesitzerinnen und -besitzern sowie allen Feriengästen erholsame, besinnliche Ostertage und viel Glück beim Eiersuchen*

** Wer weiss, ob am Ostersonntag nicht die eine oder andere Überraschung vor der Haustüre wartet.*

DER ERLASS VON PLANUNGSZONEN DURCH DEN GEMEINDERAT IM WORTLAUT

Gestützt auf Art. 19 des kantonalen Gesetzes vom 23. Januar 1987 zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (kRPG) erlässt der Gemeinderat gemäss Beschluss vom 9. März 2021 Planungszone(n).

I. Planungsabsicht

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, hält in Art. 15 fest, dass Bauzonen Land umfassen, welches sich für eine Überbauung eignet und dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Der sich in Überarbeitung befindende „Kantonale Richtplan“ verlangt die Abgrenzung des künftigen „Siedlungsgebietes“, bzw. die Blockierung von Flächen, welche über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen.

Die Gemeinde Albinen verfügt über keinen nach revidiertem Bundesgesetz über die Raumplanung konformen Zonennutzungsplan. Um einerseits den Vorgaben der Bauzonendimensionierung von Art. 15 RPG gerecht zu werden und andererseits die Arbeiten im Zusammenhang mit der Festlegung des künftigen Siedlungsgebietes nicht zusätzlich zu erschweren, erachtet es der Gemeinderat als zweckmässig, innerhalb der Bauzonen für die Dauer von längstens drei Jahren Planungszone(n) zu erlassen.

II. Faire Lösung für alle Eigentümer*innen

Gemäss den Vorgaben von Bund und Kanton muss die Gemeinde Albinen von den rund 15 Hektaren Bauland im Dorfgebiet 23% oder 3.5 Hektaren aus- oder zurückzonen. Damit in diesem schwierigen Prozess alle Eigentümer*innen die gleich langen Spiesse haben und keine Parzellen von vorherein abgestempelt werden, hat sich der Gemeinderat für eine umfassende Planungszone(n)-Lösung entschieden.

Im Sinne dieser fairen Lösung für alle besteht die realistische Aussicht, dass nach eingehender Diskussion und Prüfung im Rahmen der regulären Bauzonen-Revision spätestens in drei Jahren ein Teil der Parzellen, die jetzt als Planungszone bezeichnet werden, als ordentliches Bauland eingezont bleiben.

III. Baugesuche bleiben auch im Planungszone(n)-Perimeter jederzeit möglich

Aufgrund der ausreichend erlassenen Planungszone(n) behält sich der Gemeinderat zudem das Recht vor, jederzeit auf allfällige Baugesuche auch im Planungszone(n)-Perimeter gemäss nachstehenden Kapitel IV. einzutreten. Der Gemeinderat prüft und beurteilt die Baugesuche gestützt auf fol-

gende Kriterien:

- a) Gewährleistung der Erschliessung bzw. der Zufahrt zur Bauparzelle
- b) Nichtbeeinträchtigung der Dorfkernzone bzw. des Ortsbildes im ISOS-Perimeter
- c) Lage der Parzelle, insbesondere in Randzonen
- d) Verminderte Eignung für eine Überbauung aufgrund von Naturgefahren, Waldabständen, topografischen Gegebenheiten (Steillage), Hochspannungsleitungen, Felspartien usw.

DAS BESTIMMT DAS AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUR RAUMPLANUNG (KRPG) IN ARTIKEL 19 ZU DEN PLANUNGSZONEN

- 1 Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann der Gemeinderat genau bestimmte Gebiete zu Planungszone(n) erklären im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Innerhalb dieser Zonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung beeinträchtigen könnte. Sie werden mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses rechtskräftig.
- 2 Planungszone(n) können vom Gemeinderat für eine Dauer von fünf Jahren bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung um drei Jahre verlängert werden. *
- 3 Die Schaffung einer Planungszone und die Verlängerung ihrer Gültigkeitsdauer sind öffentlich bekanntzumachen. Die Publikation bezeichnet das betroffene Gebiet und die mit der Planungszone verbundene Planungsabsicht. Mit schriftlicher Einsprache kann innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone und ihre Dauer sei nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig.
- 4 Über unerledigte Einsprachen entscheidet der Staatsrat als einzige kantonale Instanz.

- e) Die Parzellen liegen im weitgehend überbauten Gebiet gemäss Prüfung durch die Dienststelle für Raumentwicklung DRE.
- f) Die Überbauung einzelner Parzellen innerhalb der Planungszonen würde die Zersiedelung nicht fördern.
Die Zweckmässigkeit, bzw. die zonennutzungsplanerische Festlegung der Gebiete innerhalb der Planungszonen soll im Rahmen der künftigen Raumentwicklung überprüft werden.

IV. Die Planungszonen

Die Planungszone umfasst verschiedene Gebiete innerhalb des Zonenplans der Gemeinde Albinen vom 22. Oktober 2008. Die von der Planungszone betroffenen Gebiete, bzw. Parzellen sind auf einem Plan ersichtlich und liegen auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. Mit der Ausscheidung der Planungszone soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was eine künftige Abgrenzung des „Siedlungsgebietes“, bzw. eine zweckmässige Nutzung im Sinne von Art. 15 RPG erschweren bzw. verunmöglichen könnte.

Gestützt auf die vorgängigen Erläuterungen und Regelungen insbesondere im Kapitel III. unterstellt der Gemeinderat per 26. März 2021 für die Dauer von längsten drei Jahren folgende Parzellen der Planungszone:

Betroffene Parzellen in den Planungszonen:

63, 110, 771, 772, 773, 786, 788, 845 (2/3), 912, 918, 927, 929, 930, 939, 940, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 955, 956, 957, 961, 1046, 1065, 1069, 1070, 1071, 1228, 1418, 1419, 1421, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1441, 1442, 1443, 1444, 1450, 1451, 1453, 1454, 1455, 1457, 1458, 1460, 1465, 1469, 1507, 1508, 1509, 1513, 1515, 1516, 1519, 1520, 1521, 1523, 1523, 1526, 1527, 1542, 1543, 1545, 1546, 1547, 1555, 1560, 1561, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1572, 1573, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1585, 1585, 1595, 1599, 1601, 1603, 1609, 1610, 1612, 1613, 1622, 1623, 1624, 1625, 1628, 1630, 1631, 1632, 1638, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1649, 1657, 1661, 1765, 1767, 1784, 1788, 1791, 1792, 1793, 1797, 1798, 1807, 1814, 1815, 1816, 1818, 1820, 1850, 1851, 1852, 1865, 1867, 1868, 1869, 1870, 1873, 1874, 1882, 1883, 1884, 1887, 1888, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1899, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1938, 1940, 1941, 1948, 1949, 1953, 1955, 2050, 2069, 2070, 2071, 2076, 2076, 2078, 2096, 2107, 2110, 2112, 2113, 2113, 2114, 2115, 2116, 2119, 2120, 2121, 2156, 2157, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2171, 2172, 2173, 2175, 2176, 2177, 2178, 2180, 2183, 2193, 2194, 2196, 2199, 2200, 2201, 2204, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2216, 2217, 2224, 2230, 2240, 2244, 2247, 2250, 2282, 2285, 2539, 2826, 3953, 3954, 3962, 3987, 4047, 4069, 4072, 4076, 4079, 4097, 4101, 4102, 4336, 4356, 4356, 4401, 4402, 4403, 4404, 4421, 4431, 4573, 4600, 4603, 4624, 4641, 4651, 4664, 4670, 4677, 4678, 4700, 4701, 4701, 4708, 4722, 4723, 4798, 4800, 4800, 4804, 4807, 4808, 4811, 4811, 4812, 4812, 4838, 4839, 4846, 4846, 4847, 4856, 4857, 4859, 4876, 4954, 5005, 5022, 5026

DAS BESTIMMT DAS BAUREGLEMENT DER GEMEINDE ALBINEN IN ARTIKEL 24 ZUM THEMA QUARTIERPLAN

- 1 Bei Bedarf kann die Gemeinde Sondernutzungspläne, d.h. Detailnutzungspläne und Quartierpläne, erstellen oder verlangen.
- 2 Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im Einzelnen.
- 3 Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzonen und der Sonderbauzonen. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend die Organisation, den Schutz sowie Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.
- 4 Sofern die Sondernutzungspläne die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und die im Reglement festgelegten Bedingungen einhalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen sind die Artikel 34 und folgende kRPG anwendbar.
- 5 Die Mindestfläche für einen Quartierplan beträgt 4'000 m². In der Dorfkernzone sind keine Quartierpläne zugelassen.

Folgende Parzellen, die im Perimeter von Sondernutzungszonen liegen, für welche zwingend bewilligter Quartierpläne verlangt werden, unterliegen im Rahmen des Planungszonen-Erlasses zudem besonderen Regelungen:

- **Quartierplan im Ort genannt «Hinner dum Dorf», der von den Initianten des Ökodorfs Albinen mit dem Baugesuch einzureichen ist, mit den Parzellen;**
 - Nr. 1767 / 5579 m²; wovon 2'360 m² W2 bzw. 3'219 m² Landwirtschaftszone
 - Nr. 1784 / 426 m² W2
 - Nr. 1788 / 517 m² W2
 - Nr. 1791 / 283 m² W2
 - Nr. 1792 / 513 m² W2
 - Nr. 1797 / 104 m² W2
 - Nr. 1798 / 213 m² W2
- **Qualitative Überbauung der folgenden Parzellen im „Karu“ und in „Plaschete“, für deren Sicherstellung die Gemeinde die Erarbeitung eines Quartierplans oder anderer, geeigneter Instrumente prüft:**
 - 2078; 2081; 2082; 2107; 2110; 2114; 2115; 2116; 2117; 2120; 2175; ; 2176; 2177; 2178; 2180; 2183; 2193; 2194; 2200; 2201; 4421; 4600; 4603; 4838; 5026.

Für Baugesuche auf den Parzellen in den Sondernutzungszonen «Hinner dum Dorf» und «Karu» wird eingetreten, sobald die bewilligten Quartierpläne vorliegen.

V. Geltungsdauer

Die Planungszone wird mit der öffentlichen Bekanntmachung in der Gemeinde und im kantonalen Amtsblatt vom 26.03.2021 rechtskräftig. Die Geltungsdauer der Planungszone wird vorerst auf drei Jahre bestimmt. Aus wichtigen Gründen kann die Planungszone von der Urversammlung auf höchstens 5 Jahre verlängert werden.

VI. Öffentliche Auflage

Dieser Beschluss sowie der Plan der von der Planungszone betroffenen Gebiete, bzw. Parzellen liegen ab dem 26.03.2021 zu den üblichen Öffnungszeiten während dreissig Tagen auf der Gemeindekanzlei, Kirchgasse 2, 3955 Albinen, öffentlich auf.

VII. Information und Mitwirkung

Zusätzlich zur öffentlichen Auflage im Gemeindebüro werden die Pläne im Rahmen von individuellen Sprechstunden an den folgenden Tagen bzw. Zeiten **in der Burgerstube, Mühleweg 14**, präsentiert und erläutert, wobei die Eigentümer die Möglichkeit haben, ihre Vorbehalte zuhanden des Gemeinderats protokollieren zu lassen:

- Samstag (Karsamstag), 3. April 2021, 09.00 – 12.00 h
- Montag (Ostermontag), 5. April 2021, 14.00 – 17.00 h
- Samstag, 10. April 2021, 09.00 – 12.00 h
- Samstag, 17. April 2021, 14.00 – 17.00 h

Bei diesen Sprechstunden gelten die Limitierung der Personenzahl sowie die Masken- und Abstandspflicht gemäss den COVID-19-Verordnungen des Bundes.

VIII. Einsprachen und Rechtsmittel

Gegen die verfügten Planungszone kann innert dreissig Tagen seit Bekanntmachung mit schriftlicher Einsprache an den Gemeinderat geltend gemacht werden, dass die verfügte Planungszone und ihre Dauer nicht notwendig seien oder die bekanntgegebene Planungsabsicht nicht zweckmässig ist. Über unerledigte Einsprachen entscheidet der Staatsrat als einzige kantonale Instanz.

Albinen, 26. März 2021

GEMEINDE ALBINEN

Der Präsident:
Beat Jost

Der Schreiber:
Tobias Grand

Der Erlass der Planungszone umfasst folgende Gebiete:

- Um den Dorfkern (Zum Chrizji, Wärsche, Bättilschnittu, Unner dum Dorf, Turilji, Bim Gmeihüs, Pfäri)
- Hinner dum Dorf
- Bässe, Ob dum Dorf, Karu, Sabonet, Pflaschete
- Däweng
- Tschangaladonga

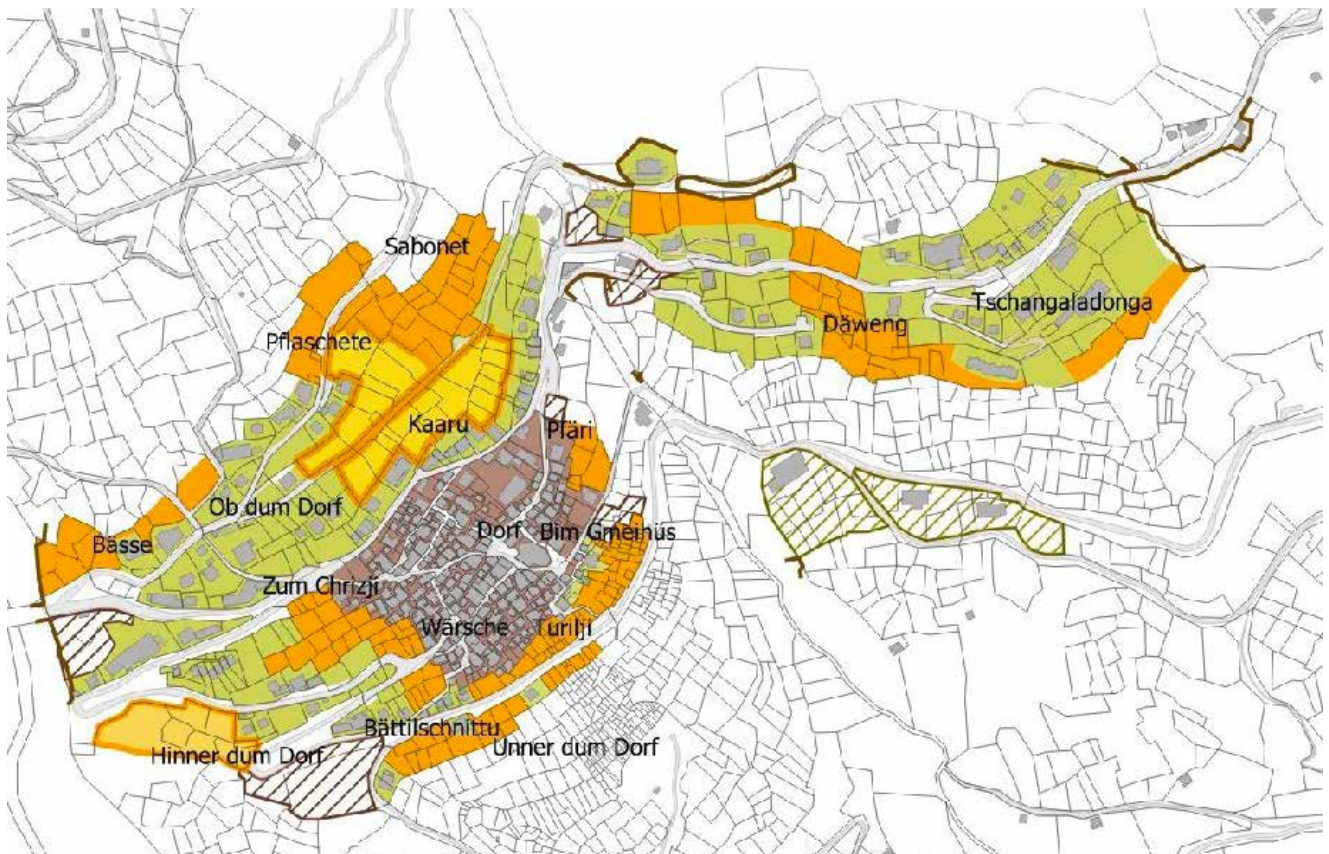


Abbildung 2: Auszug Plan Planungszonen mit Lokalnamen

Auflageexemplar

Erlass von Planungszonen

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

In folgenden Gebieten:

- _ Um den Dorfkern (Zum Chrizji, Wärsche, Blättilschnittu, Unner dum Dorf, Turilji, Bim Gmeihüs, Pfäri)
- _ Hinner dum Dorf
- _ Bässe, Ob dum Dorf, Karu, Pflaschete, Sabonet
- _ Däweng, Tschangaladonga

Beschlossen durch den Gemeinderat
am Dienstag, 09. März 2021

Gemeindepräsident

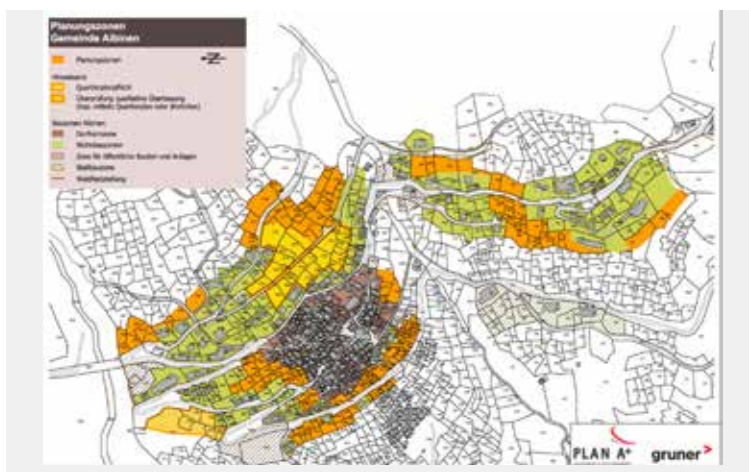
Gemeindeschreiber

Beat Jost

Tobias Grand

Gemeindeverwaltung Albinen
3955 Albinen

Datum
18. März 2021



1. Ausgangslage

Die gültige Nutzungsplanung der Gemeinde Albinen aus dem Jahr 2008 entspricht nicht mehr den aktuellen, übergeordneten gesetzlichen Anforderungen und muss aufgrund dessen gesamthaft überarbeitet werden.

Aufgrund der Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 01.05.2014 (RPG), des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 15.04.2019 (kRPG) sowie des kantonalen Richtplans vom 01.05.2019 (kRP) in Bezug auf die Dimensionierung der Bauzonen, müssen die vorhandenen Bauzonen von Albinen gesamthaft überprüft werden.

Dieser Prozess umfasst folgende fünf Etappen:

1. Bestimmung der kommunalen Entwicklungsabsichten (Durchführung einer räumlichen Diagnose und Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungsleitbildes REL);
2. Beurteilung des Bedarfs und des Überschusses an Bauzonen der Gemeinde und Festlegung des künftigen Siedlungsgebietes;
3. Umsetzung raumplanerischen Sofort-Massnahmen (bsp. Erlass von Planungszonen);
4. Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente (Bau- und Zonenreglement, Zonennutzungsplan);

Gemäss den kantonalen Vorgaben muss die Festlegung des künftigen Siedlungsgebietes voraussichtlich bis Ende 2021 erfolgen. Die Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente (Bau- und Zonenreglement, Zonennutzungsplan) muss bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

Umsetzung des revidierten RPG

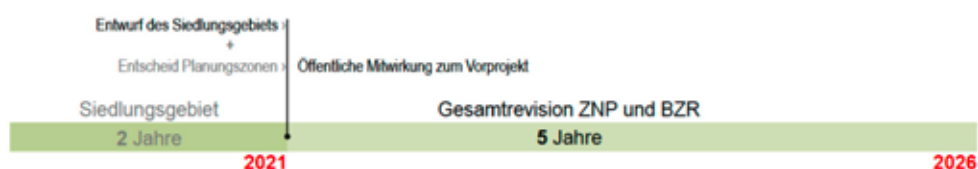


Abbildung 1: Schema kantonalen Zeitplan Umsetzung des revidierten RPG's

Die Gemeinde hat bereits 2017 im Dorfworkshop «Albinen 2024» zusammen mit der Bevölkerung die künftig anzustrebende Gemeindeentwicklung thematisiert. Im Zeitraum vom Juli 2020 bis März 2021 hat die Gemeinde, mittels einer einberufenen Planungskommission und dem zuständigen Raumplanungsbüro, eine erste Raumdiagnose / Ortsanalyse erstellt, welche als Grundlage für das auszuarbeitende räumliche Entwicklungsleitbild (REL) dienen wird. In einem nächsten Schritt sollen der Bevölkerung von Albinen die Erkenntnisse aus der Raumdiagnose und ein erster Entwurf / Vorschlag der vorzunehmenden Siedlungsabgrenzung vorgestellt und Anmerkungen aufgenommen werden.

Damit diese Arbeiten sinngemäss durchgeführt werden können, erachtet es der Gemeinderat, gestützt auf Art. 27 RPG sowie Art. 19 kRPG als zweckdienend, für Orts- und Landschaftsbild empfindliche Gebiete sowie für nur teils erschlossene und tendenziell schwierig zu überbauenden Bauzonen, sowie für Bauzonen am Rande des Siedlungsschwerpunktes, Planungszonen zu erlassen.

Ausscheidung der Planungszonen

Gemäss Art. 15 RPG müssen Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre hin dimensioniert werden. Die kantonalen Richtpläne müssen dabei gemäss Art. 8a, Abs. 1, lit. a RPG aufzeigen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll und wie sich diese im Kanton verteilt und wie ihre Entwicklung regional abgestimmt wird. Zu diesem Zweck wurde für jede Gemeinde der voraussichtliche Bedarf an Wohnbauland für die nächsten 15 Jahre durch den Kanton berechnet.

Für die Gemeinde Albinen wurde ein Bedarf von 0.7 ha und ein Überschuss von 3.8 ha unüberbauter Bauzonen für die Wohnnutzung für die nächsten 15 Jahre festgestellt.

Mit der Einführung des Begriffs des Siedlungsgebietes in Art. 21, Abs. 2 kRPG wird der speziellen Situation im Wallis Rechnung getragen. Das festzulegende Siedlungsgebiet und die sich darin befindenden Bauzonen sind derart zu definieren, dass es der angestrebten, kommunalen räumlichen Entwicklung für die nächsten 30 Jahre entspricht.

Bauzonen, die über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen, sich aber noch innerhalb des Siedlungsgebietes befinden, werden mit entsprechenden Massnahmen zurückgestellt (z.B. spätere Nutzungszulassung, 2. Erschliessungsetappe). Bauzonen, die über das festzusetzende Siedlungsgebiet hinausgehen, müssen ausgezont werden.

Zur Verhinderung, dass Bauprojekte die Überlegungen zur künftigen, räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Verlauf der Revision der Nutzungsplanung präjudizieren, werden über eine Fläche von insgesamt **5.8 ha Planungszonen** erlassen. Der Umfang der Planungszone schafft den notwendigen, planerischen Spielraum für die Umsetzung der übergeordneten, gesetzlichen Vorgaben und gibt zudem Planungssicherheit für die laufende Weiterentwicklung der Gemeinde.

Folgende Hauptkriterien wurden für den Erlass der Planungszonen berücksichtigt:

- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, ISOS);
- Bebauungseignung (Feinerschliessung, Baugrund, Naturgefahren, Waldabstand);
- Lage zum Siedlungsschwerpunkt

Im Rahmen der Erarbeitung der Siedlungsabgrenzung sowie der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung werden die Nutzung, deren Zweckmässigkeit sowie die künftige Entwicklung der Gebiete überprüft und gegebenenfalls neu geordnet.

1.1 Um den Dorfkern

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Zum Chrizji Wärsche	0.53 ha	D/W2	1814, 1816, 1818, 1820, 1850, 1851, 1852, 1867, 1868, 1869, 1870, 1873, 1847, 1882, 1883, 1884, 1887, 1888, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1899, 4573
Bättilschnittu Turilji, Bim Gmeihüs, Pfäri	0.56 ha	D/W1	1419, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1441, 1442, 1443, 1444, 1450, 1451, 1453, 1454, 1455, 1457, 1458, 1460, 1465, 1507, 1508, 1509, 1513, 1515, 1516, 1519, 1520, 1521, 1555, 1560, 1561, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1572, 1573, 1575, 1576, 1661, 1603, 1609, 1610, 2244, 4069, Bereich 4401 (ca. 450m ²), 4402, 4403, 4404, 4624
Unner dum Dorf	0.34 ha	W1/ spez	W2 1469, Bereich 1527 (ca. 80 m ²), 1545, 1546, 1547, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1601, 1612, 1622, 1623, 1624, 1625, 1630, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1649, Bereich 1650 (ca. 360 m ²)

Die Gebiete um den Dorfkern, sowie *Unner dum Dorf* befinden sich an empfindlichen Lagen bezüglich des Ortsbildes (vgl. ISOS). Die Gebiete befinden sich aufgrund der charakteristischen Grünflächen sowie der Hanglage an einsichtigen und ortsbildprägenden Lagen. Im Weiteren sind die Gebiete nicht oder nur teilweise erschlossen und die Bebaubarkeit ist durch einzuhaltende Abstände stark eingeschränkt (bsp. kleinparzellierte Strukturen).

Der Erlass der Planungszone in diesen Gebieten dient zur detaillierten Überprüfung der Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Ortsbildschutz und den Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde.

1.2 Bässe

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Bässe	0.42 ha	W3	1929, 1930, 1931, 1932, 1940, 1941, Bereich 1948 (ca. 90m ²), 1953, 1955, 2282
Hinner dum Dorf	0.44	W2	Bereich 1767 (2'361 m ²), 1784, 1788, 1791, 1792, 1797, 1798

Das Gebiet im nördlichen Dorfteil oberhalb der Bässestrasse definiert den oberen Dorfrand. Die unbebauten Gebiete befinden sich teilweise in sehr steilem Gelände mit fehlender Erschliessung, stehen teilweise in Konflikt mit dem Waldkataster und liegen peripher zum Dorfkern.

Im Gebiet *Hinner dum Dorf* liegen grössere unbebaute Randparzellen, die Gegenstand eines privaten Projektes «Ökodorf Albinen» bilden. An seiner Sitzung vom 26. Januar 2021 hat sich der Gemeinderat grundsätzlich positiv zu diesem Projekt geäußert, die Realisierung jedoch an die Bedingung der Ausarbeitung eines zonenkonformen Quartierplans durch die Projektträger geknüpft.

Der Erlass der Planungszone in diesen Gebieten dient zur detaillierten Überprüfung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebiete im Zusammenhang mit den Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde. Für das Gebiet *Hinner dum Dorf* wird eine Aufhebung der Planungszone in Erwägung gezogen, sofern ein zonenkonformer und mit den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde korrespondierender Quartierplan vorliegt.

1.3 Ob dum Dorf

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Pflaschete	0.31 ha	W3	2070, 2121, 2169, 2156, 2826, 4722, 4723
Sabonet	0.74 ha	W3	2164, 2165, 2166, 2168, 2171, 2172, 2173, 2176 (ca. 1/3) 2204, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2216, 2217, 2539, 4664, 5005
Karu	1.16 ha	W3	2078, 2107, 2110, 2113, 2114, 2115, 2116, 2120, 2175, 2176 (ca. 2/3), 2177, 2178, 2180, 2183, 2193, 2194, 2199, 2200, 2201, 4421, 4600, 4603, 4857, 4838, 5026,

Das Gebiet *Pflaschete* liegt am äussersten östlichen Dorfrand oberhalb des Hauptsiedlungskörpers der Gemeinde. Die einsichtige und durch Kulturlandschaft geprägte Freiflächen zeichnen diese Lage aus und liegen im Bereich der Empfehlung des ISOS zur Wahrung der intakten Wiesenhängen oberhalb des Dorfes.

Ebenfalls für das Ortsbild prägend sind die grösseren Freiflächen im *Karu*, welche ebenfalls in einem sensiblen ISOS Perimeter in Bezug auf das Dorfbild zu liegen kommen.

Die unbebauten Gebiete im *Sabonet* sind teilweise nicht erschlossen, oder durch die Hanglage des Baugrundes oder Parzellenstruktur ungünstig zu überbauen.

Der Erlass der Planungszone in diesem Gebiet dient zur detaillierten Überprüfung der künftigen Funktion und Nutzungsmöglichkeiten dieser Gebiete im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und im Hinblick auf den Ortsbildschutz.

Im Gebiet *Karu* steht insbesondere die Überprüfung geeigneter Massnahmen für eine qualitative Weiterentwicklung des Gebietes im Vordergrund. Der Perimeter, für welchen entsprechende qualitätssichernde Massnahmen geprüft werden sollen, wird im Planungszonenplan ausgewiesen.

1.4 Däweng

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Däweng	1.05 ha	W2	Bereich 773 (ca 1'103m ²), 927, 929, 930, 939, 940, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 955, 956, 957, Bereich 1046 (ca 883m ²), 4651, 4847, Bereich 5022 (ca 655m ²)

Das Gebiet Däweng ist geprägt durch eine locker bebaute Siedlungsstruktur abseits des Dorfkerns mit ausgeprägter Einwaldung. Teilweise sind die Parzellen unzureichend erschlossen und durch die Hanglage und Parzellenstruktur zusätzlich in der Baulandeignung eingeschränkt.

Der Erlass der Planungszone in diesem Gebiet dient zur detaillierten Überprüfung der künftigen Funktion und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes im Zusammenhang mit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

1.5 Tschangaladonga

Gebiet	Fläche	Bauzone	Parzellen
Tschangaladonga	0.25 ha	W2	Bereich 767 (ca 1'056m ²), 788, Bereich 845 (ca 907 m ²)

Das Gebiet *Tschangaladonga* bildet den südlichsten Teil des Siedlungsgebietes von Albinen und ist klar vom Dorfkern losgelöst. Die Randparzellen sind nur teilweise erschlossen und deren Überbaubarkeit durch eine ungünstige Topografie und Parzellenstruktur zusätzlich erschwert / eingeschränkt.

Der Erlass der Planungszone in diesem Gebiet dient zur detaillierten Überprüfung der künftigen Funktion und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes im Zusammenhang mit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

2. Schlussbemerkungen

2.1 Verfahren

An seiner Sitzung vom 09. März 2021 hat der Gemeinderat beschlossen, über die entsprechenden Gebiete Planungszonen im Sinne von Art. 27 RPG sowie Art. 19 kRPG zu erlassen.

Vom 26. März – 25. April 2020 (30Tage) liegt das Dossier für den Erlass der Planungszonen öffentlich auf und kann auf der Gemeindeverwaltung, sowie auf der Website der Gemeinde eingesehen werden.

Allfällige Einsprachen sind schriftlich und begründet während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.

Fristgerecht eingereichte Einsprachen werden von der Gemeinde entgegengenommen und zu Einigungsverhandlungen eingeladen. Unerledigte Einsprachen werden zusammen mit dem Planungsdossier dem Staatsrat zugestellt. Gegen den Entscheid des Staatsrates kann innerhalb von 30 Tage Beschwerde an das Kantonsgericht erhoben werden.

2.2 Bemerkungen

Der Erlass der Planungszone dient als vorsorgliches Mittel um die Raumentwicklung mit Berücksichtigung der gewandelten Rahmenbedingungen in die erwünschte Richtung zu steuern.

Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was eine künftige Abgrenzung des "Siedlungsgebietes" bzw. eine zweckmässige Nutzung im Sinne der räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde erschweren bzw. verunmöglichen könnte. Insbesondere dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche zu einer zusätzlichen Zersiedlung führen und eine allfällige spätere Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone verunmöglichen. In diesem Sinne stellt diese Planungsmassnahme eine vorsorgliche Massnahme im Hinblick auf die Überarbeitung der kommunalen Zonennutzungsplanung dar. Der Erlass der Planungszone stellt jedoch kein grundsätzliches Bauverbot dar. Der Gemeinderat kann auf Baugesuche eintreten unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- a) Gewährleistung der Erschliessung bzw. der Zufahrt zur Bauparzelle
- b) Nichtbeeinträchtigung der Dorfkernzone bzw. des Ortsbildes im ISOS-Perimeter
- c) Lage der Parzelle, insbesondere in Randzonen
- d) Verminderte Eignung für eine Überbauung aufgrund von Naturgefahren, Waldabständen, topografischen Gegebenheiten (Steillage), Hochspannungsleitungen, Felspartien usw.
- e) Die Parzellen liegen im weitgehend überbauten Gebiet gemäss Prüfung durch die Dienststelle für Raumentwicklung DRE.
- f) Die Überbauung einzelner Parzellen innerhalb der Planungszonen würde die Zersiedelung nicht fördern.



Einladung an jung & alt

Dorf-Gmeiwärch

Samstag, 17. April 2021

08.00 - 14.00 Uhr

- ▶ **Wir arbeiten in Kleingruppen mit maximal 5 Personen, verteilt im Dorf und Umgebung**
- ▶ **Wir tragen Schutzmasken und halten beim Arbeiten und Ausruhen Abstand zueinander**
- ▶ **Statt dem Raclette-Plausch zum Abschluss gibt's dieses Jahr über Mittag im Take-away auf dem Dorfplatz Suppe, Risotto und Getränke**

Ab 08.00 h Einteilung der Kleingruppen und Material- & Instrumentenausgabe in den Gassen rundum den Dorfplatz

Je nach Anzahl Teilnehmerinnen und Teilnehmern sind unter der Leitung unserer Werkhof-Mitarbeiter Amadé Briand und Patrick Briand folgende Arbeiten geplant:

- ▶ Wir putzen die Gassen und Strassen
- ▶ Wir räumen Wege und Wasserleitungen ums Dorf herum
- ▶ Wir pflanzen Blumen und säubern die Tröge
- ▶ Wir bringen den Vitaparcours im «Tschess» in Schuss

Anmeldung erwünscht aus organisatorischen Gründen bis Donnerstag, 15. April 2021, per Email gemeinde@albinen.ch, telefonisch 027 473 20 23 oder direkt auf der Gemeindekanzlei.

Wer sich erst spontan für die Teilnahme entscheidet, ist selbstverständlich ebenso herzlich willkommen. Jede Hilfe zählt.

Alle sind herzlich eingeladen, für unser Dorf mitanzupacken!