



Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Albinen Erlass von Planungszonen durch den Gemeinderat

Gestützt auf Art. 19¹ 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 Planungszonen.

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 Planungszonen 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 Planungszonen-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.

¹ Kantonales Ausführungsgesetz zur Raumplanung (kRPG), Art. 19, Planungszonen

1 Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann der Gemeinderat genau bestimmte Gebiete zu Planungszonen 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 Planungszonen 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.



III. Baugesuche bleiben auch im Planungszonen-Perimeter jederzeit möglich

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

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,

Folgende Parzellen, die im Perimeter von Sondernutzungszonen liegen, für welche zwingend bewilligte Quartierpläne² verlangt werden, unterliegen im Rahmen des Planungszone-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.

² BZR der Gemeinde Albinen, Artikel 24: 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.



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 Planungszonen 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