



Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 31. August 2021

357 **OP Stalden: Revision der Nutzungsplanung** **Erlass von Planungszonen, Raum- und Erschliessungskonzept** **Mitwirkung der Bevölkerung und Interessenabwägung**

Die Planax AG unterbreitet der Gemeinde die erarbeiteten Dossiers für die Planungszonen und das Raum- und Erschliessungskonzept.

Erlass von Planungszonen

Die Gemeinde Stalden ist zur Zeit daran, eine Harmonisierung der Nutzungsplanung sowie deren Anpassung an die neuen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes über das gesamte Gemeindegebiet vorzunehmen.

Um einerseits den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung, des kantonalen Ausführungsgesetzes sowie des kantonalen Richtplanes in Bezug auf die Dimensionierung der Bauzonen gerecht zu werden und andererseits eine erwünschte räumliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der veränderten Ausgangslage aufgrund des neuen Bundesgesetzes über den Zweitwohnungsbau, erreichen zu können, hat die Gemeinde einen Vorentwurf für ein Raum- und Erschliessungskonzept erarbeitet.

Um die Umsetzung des Raum- und Erschliessungskonzepts nicht zu präjudizieren, erachtet es der Gemeinderat als zweckmässig, für verschiedene bezüglich Orts- und Landschaftsbild empfindliche, nicht oder nur zum Teil erschlossene Bauzonen abseits der Siedlungsschwerpunkte Planungszonen zu erlassen. Innerhalb dieser Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Planungsabsicht beeinträchtigen könnte. In diesem Sinne stellen diese Planungszonen eine vorsorgliche Massnahme dar.

Rechtliche Grundlage dafür bilden Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie Art. 19 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG).

Perimeter und Zielsetzung

Die vorgesehenen Perimeter für den Erlass einer Planungszone umfassen diverse Sektoren in den Gebieten Stalden Dorf, Achersand - Zer niwwu Briggu und Riedji.

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 entspricht. Ausserdem sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren.

Die Zweckmässigkeit bzw. die zonennutzungsplanerische Festlegung der Flächen innerhalb der Planungszone soll im Rahmen der künftigen Raumentwicklung überprüft und gegebenenfalls neu geregelt werden. In diesem Sinne stellt diese Planungsmassnahme eine vorsorgliche Massnahme dar.

Für den Erlass der Planungszonen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Konflikte mit Gefahrenzonen;
- Stand der Erschliessung und der Erschliessungsvoraussetzungen;
- Überbauungseignung;
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild;
- Lage in Bezug auf den Siedlungsschwerpunkt.

...

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt die Planungszonen, welche integrierender Bestandteil des Dossiers „Raum- und Erschliessungskonzept“ bildet.

Raum- und Erschliessungskonzept

Die Gemeinde Stalden verfügt über am 29. Januar 2014 vom Staatsrat homologierte Zonennutzungspläne.

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C.1 „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“ die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest. Gemäss diesen Vorgaben ist die Bauzone der Gemeinde Stalden zu überprüfen, da ihr Umfang den Bedarf der nächsten 15 Jahre mutmasslich übersteigt.

Das Büro PLANAX AG wurde von der Gemeinde beauftragt, in enger Zusammenarbeit ein Raum- und Erschliessungskonzept zu erstellen. Das vorliegende Konzept zur Abgrenzung des Siedlungsgebiets wurde mit der Dienststelle für Raumentwicklung an mehreren Sitzungen besprochen und vorgeprüft.

Das vorliegende Dossier wird nun der Bevölkerung von Stalden präsentiert und das Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) eingeleitet.

...

Vorgesehene Anpassungen der Bauzone

Dorfzentrum

Charakterisierung der Bauzone:

- Das Dorf Stalden verfügt im Bereich des Bahnhofs und der Kirche über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Im Nordosten des Dorfes ist zum Schutz des Ortsbildes eine ausgedehnte Freihaltezone ausgeschieden.
- Die Bauzone zwischen der Durchfahrtsstrasse ist hauptsächlich als Mischzone (Wohn- und Geschäftszone) ausgeschieden worden. Dieser Bereich ist dicht überbaut.
- Die Bauzone in den Gebieten Weng, Milibach, Chilchachra wird zum Teil von einer roten Gefahrenzone (Steinschlag) überlagert und teilweise aufgrund der Topografie für eine Überbauung nicht geeignet.
- Entlang der Strasse Richtung Töbel (Lochre — Merje) besteht eine grössere zusammenhängende Wohnzone mit Neubauten in einer lockeren Bebauungsweise. Zum Teil sind gut geeignete Bauzonenflächen nur teilweise erschlossen.
- Im Illas besteht oberhalb der Dorfzone eine Aussenreserve, die aufgrund der ungenügenden Erschliessung bis heute nicht überbaut ist.

Lösungsvorschlag:

- Zuweisung der durch die roten Gefahrenzonen überlagerten Bauzonenflächen (Weng, Milibach) in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung.
- Zuweisung der nicht erschlossenen Wohnzone im Illas in eine Wohnzone der 2. Erschliessungsetappe und Rückzonung der unmittelbar an die Strasse angrenzenden unüberbauten Bauzone in die Landwirtschaftszone.
- Ausscheidung eines Perimeters mit befristeter Überbaumöglichkeit im Gebiet Chrizacher. In diesem Gebiet ist eine konkrete Bauabsicht bei der Gemeinde eingegangen. Falls innerhalb der Frist von 5 Jahren keine Überbauung realisiert ist, so wird der Bereich der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Rückzonung der aufgrund der Topografie nicht als Bauzone geeigneten Hanglagen (Weng, Hofergrabu) in die Landwirtschaftszone.
- Umzonungen aufgrund der bestehenden bzw. beabsichtigten Nutzungen in eine Wohn- und Gewerbezone (Gesundheitszentrum, Schreinerei Dorfeingang, ehemalige Poststelle, Garage Schwick).

Ackersand — Milachru — Neubrück / Riti

Charakterisierung der Bauzone:

- In Achersand besteht eine locker überbaute Wohnzone mit Neubauten östlich der Kantonsstrasse. Im östlichen Bereich befinden sich für eine Bauentwicklung geeignete Parzellen, die nur zum Teil erschlossen sind.
- Im Weiler Milachru befinden sich im östlichen Teil geeignete Bauparzellen, die nur zum Teil erschlossen sind. Die Hanglagen sind aufgrund der Topographie zur Überbauung nicht geeignet.
- In Neubrück / Riti umschliesst eine zum grossen Teil nicht erschlossene Bauzone den Weiler Riti, dessen Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) klassiert ist.
- Im Weiteren befindet sich in Achersand eine ausgedehnte Industrie- und Gewerbezone, die zum grossen Teil überbaut ist. Teile der Zone sind durch eine rote Gefahrenzone (Hochwasser) überlagert.

Lösungsvorschlag:

- Zuweisung der durch die rote Gefahrenzone überlagerten Bauzonenflächen in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung.
- Zuweisung der Aussenraumreserven in Riti in eine Wohnzone der 2. Erschliessungsetappe und Ausscheidung einer Freihaltezone unmittelbar nördlich und südlich angrenzend an die Dorfzone.
- Rückzonung der steilen Hanglagen im Weiler Milachru in die Landwirtschaftszone
- Umzonungen aufgrund der bestehenden bzw. beabsichtigten Nutzung (Wohn- und Gewerbezone in Ackersand, Dorfzone in Milachru).

Aussensiedlungen Chinegga / Polleru / Reschti / Liechtbiel / Pheich

Charakterisierung der Bauzone:

- Um diese historisch entstandenen Weiler, die noch ganzjährig bewohnt sind, sind Dorfzonen ausgeschieden, die bei Bedarf eine angemessene Bauentwicklung ermöglichen (unter Einhaltung einschränkender Bauvorschriften).
- In den Weilern Pheich und Liechtbiel sind zum Teil Bauzonenflächen ausgeschieden, die landschaftlich sensibel sind.

Lösungsvorschlag:

- Rückzonung der landschaftlich sensiblen Gebiete in den Weilern Liechtbiel und Pleich.

Riedji

Charakterisierung der Bauzone:

- Im Riedji besteht eine grosse zusammenhängende Ferienhauszone. Im Zentrum dieser Zone ist eine Dorfzone vorhanden, welche im Osten von einer Freihaltezone ergänzt wird.
- Die Ferienhauszone ist praktisch unüberbaut, besitzt jedoch ein gewisses touristisches Potential, welches im Rahmen der Gesamtrevision nachgewiesen werden soll.
- Das Wasserschloss befindet sich in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Lösungsvorschlag:

- Zuweisung der Ferienhauszone in eine Zone für touristische Aktivitäten
- Zuweisung des Wasserschlosses in eine Gewerbezone

...

Verbleibende Innen- und Aussenraumreserven

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Struktur der Bauzone sowie die vorgeschlagenen Änderungen:

vorgesehene Änderungen der Bauzone für die Wohnnutzung		
Von Wohnzone in	2. Erschliessungsetappe	- 1.59 ha
	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	- 1.88 ha
	Zone für touristische Aktivitäten TA	- 6.87 ha
	Wohnzone mit befristeter Überbaumöglichkeit	- 0.60 ha
	Freihaltezone FHZ	- 0.19 ha
	Landwirtschaftszone (Rückzonung)	- 3.43 ha
Einzonung in	Dorfzone	+ 0.05 ha
	Mischzone (von FHZ / ZÖBA)	+ 0.66 ha
Umzonung von	Wohnzone in Mischzone	(0.91) ha
	ZÖBA / VZ / FHZ in Arbeitszone	(1.16) ha
	Arbeitszone in Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	(0.98) ha
Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung		13.85 ha

Durch die vorgeschlagenen Anpassungen werden 13.85 ha bzw. 29 % der Bauzone für die Wohnnutzung vorläufig blockiert bzw. definitiv zurückgezont.

Kapazitätsberechnung

Die vom Kanton vorgeschlagene Methode zur Berechnung der Bauzonendimensionierung gibt den Gemeinden einen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Bauzonkapazität. Die Berechnung erfolgt auf der Basis folgender Parameter und ist im Plan 7 dargestellt:

- der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze (EA),
- dem Flächenbedarf pro EA (Dichte) und
- der Bauzonfläche für die Wohnnutzung.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgesehenen Änderungen der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung und die Kapazitätsberechnungen gemäss den Modellrechnungen des Kantons zusammenfassend dargestellt:

Bauzone für Wohnnutzung - Fläche			
- aktuell	48.1 ha		
- neu	34.2 ha		
- Rückzonung & Blockierung			13.9 ha

Bauzone - Auslastung			
- überbaut	28.9 ha		
- nicht überbaut		5.3 ha	
- Bedarf 15 Jahre			1.4 ha (2.5 ha)
- Überschuss 2030			3.9 ha (2.8 ha)
- Überschuss 2045			2.5 ha (0.3 ha)

Aus der obigen Tabelle wird folgendes ersichtlich:

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 48.1 ha wird um 13.9 ha auf 34.2 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 29 %.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 28.9 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche beträgt 5.3 ha.
- Gemäss dem Berechnungsmodell beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 1.4 ha. Der theoretische Überschuss im Jahre 2030 beläuft sich auf 3.9 ha bzw. 2.5 ha im Jahre 2045.
- Bei einer Berechnung mit der Mediandichte vergleichbarer Gemeinden von 441 m²/EA resultiert für das Jahr 2030 ein theoretischer Überschuss von 2.8 ha und ein Bedarf von 2.5 ha.

Der theoretische Überschuss lässt sich wie folgt begründen:

- Die Bauzone der Gemeinde Stalden erstreckt sich über verschiedene Siedlungen und Ortsteile, in denen für die Gemeindeentwicklung wichtige Bauzonenreserven belassen werden müssen.
- Die verbleibenden unbebauten Flächen sind in Bezug auf die Zersiedelungsproblematik unproblematisch.
- Der verbleibende theoretische Überschuss von 3.3 bzw. 2.0 ha ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zur gesamten Rück- und Blockierungsfläche der bestehenden Bauzone von rund 29 % und unter Berücksichtigung der Interessenabwägung vertretbar.

Erschliessungsplanung

Ausgangssituation

Die Haupteerschliessung der Bauzone der Gemeinde Stalden bildet die Hauptstrassen in die Vispertäler und nach Töbel. Dadurch ist das Dorf wie auch die Weiler (Aussenquartiere) für den Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Durch die im Bau stehende Umfahrungsstrasse wird das Dorf Stalden vom Verkehr stark entlastet. Dadurch werden Voraussetzungen für eine Neugestaltung der Hauptstrasse durchs Dorf geschaffen.

Erschliessungsprojekt

Der Schwerpunkt der Erschliessungsplanung liegt bei der Neugestaltung der Hauptstrasse durch das Dorf. Es kann ein Strassenraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

Im Weiteren sind zum Teil relativ kurze unterschiedlich priorisierte Strassenergänzungen vorgesehen mit denen Wohnzonen attraktiv erschlossen werden können. Die Realisierung der einzelnen Strassen sollen mit unterschiedlicher Priorität realisiert werden:

a) 1. Etappe:

- Achersand — das Erschliessungsprojekt ist bereits im Detail ausgearbeitet.
- Oberi Merje
- Strich

b) 2. Etappe:

- Chilchachra, Milachru
- Illas, Riti

Mitwirkung der Bevölkerung und Interessenabwägung

Allgemeines

In der Raumplanung gilt es zwei wichtige Prinzipien zu beachten: die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) und die Interessenabwägung (Art. 3 RPV).

Bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung muss zum einen eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt werden und zum anderen eine Lösung erreicht werden, welche die verschiedenen Interessen berücksichtigt.

Bei der Interessenabwägung ist eine gesamthafte Abwägung aller räumlichen wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen vorzunehmen. Dazu zählen neben den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung auch öffentliche Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie private Interessen. So steht es unter anderem im kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt 0.1, Vorgehen Gemeinden).

Mitwirkung der Bevölkerung

Der vorliegende Entwurf eines Raumkonzeptes sieht in Bezug auf den Zonennutzungsplan bedeutenden Massnahmen zur Blockierung bzw. Rückzonung von Teilen der Bauzone vor.

Der Gemeinderat beabsichtigt daher, mit dem vorliegenden Dossier die Bevölkerung über die Vorgaben, die Zielsetzungen und vorgenommene Methodik zur Erarbeitung des Raum- und Erschliessungskonzeptes eingehend zu informieren. Die Zielsetzung besteht darin, bei der Bevölkerung das nötige Verständnis und die Akzeptanz für den vorliegenden Entwurf der Bauzonenanpassung zu erreichen.

Interessenabwägung

- Bei der Erarbeitung der vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere in Bezug auf die Blockierung bzw. Rückzonung der bestehenden Bauzone, muss eine sorgfältige Interessenabwägung durchgeführt werden. Es stehen insbesondere folgende Interessen im Raum:
- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzone so festzulegen ist, dass keine Zersiedelung entsteht und eine erwünschte Siedlungsentwicklung gemäss der festgelegten Strategie zur Siedlungsentwicklung erreicht werden kann.

- Die Interessen der Grundeigentümer, welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Eigenheimen auf ihren Grundstücken erhalten wollen und vielfach bei der Erteilung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen haben.
- Das Interesse der Gemeinde, dass in der Bauzone genügend potentielle Bauplätze zur Verfügung stehen, damit die Jugend und Zuzüger die Möglichkeit haben, Eigenheime zu realisieren und im Dorf zu bleiben.

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt das Dossier „Entwurf Raum- und Erschliessungskonzept“ gemäss den vorliegenden Unterlagen der Planax AG. Der Gemeinderat Stalden verpflichtet sich, das hiermit verabschiedete Raum- und Erschliessungskonzept ab sofort gebührend zu respektieren und in seiner Baubewilligungspraxis anzuwenden.

...

Der Präsident:
sig. Joël Fischer

Die Schreiberin:
sig. Nadine Summermatter-Juon

Für getreuen Auszug:

Stalden, 1. September 2021

GEMEINDE STALDEN

Der Präsident:



Die Schreiberin:

