



Gemeinde Törbel

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Revision der Nutzungsplanung



Urversammlung

08. Juni 2026



Philipp Schaller
Gemeindepräsident

Jörg Karlen
Gemeindeschreiber

Auftraggeberin

Gemeinde Töbel
Wegsolstrasse 17
3923 Töbel

Verfasserin Erläuternder Bericht Töbel

PLANAX AG
Ingenieure Geometer Raumplaner
Kantonsstrasse 73, 3930 Eyholz

Urs Juon, dipl. Kulturingenieur ETH, pat. Ing.-Geometer
Florian Abgottspon, dipl. Geograph
Carine Ceppi, MSc Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

1	GEGENSTAND UND ZIEL DER PLANUNG	6
1.1	Allgemeines	6
1.2	Planungsverlauf	6
2	RECHTLICHER RAHMEN	8
2.1	Vorgaben des Bundes	8
2.2	Gesetzliche Grundlagen	8
2.3	Kantonale Richtplanung	8
2.4	Kommunaler Nutzungsplan	9
3	AUSGANGSLAGE	10
3.1	Bevölkerungsentwicklung	10
3.2	Siedlungsstruktur	10
3.3	Grundversorgung und Wohnraumangebot	11
3.4	Natur- und Kulturlandschaft	12
3.5	Tourismus	12
3.6	Mobilität	12
4	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN	13
4.1	Ausgangslage und Zielsetzung	13
4.2	Strategie	13
5	RAUMKONZEPT - ANPASSUNG DER BAUZONE (C.1 / C.2)	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Bestehende Situation	15
5.3	Methodik zur Überprüfung der Bauzone	16
5.4	Reduktion der Bauzone für die Wohnnutzung	17
5.4.1	Dorf	18
5.4.2	Weiler (Brunnu, Burgu, Feld, Schüüfla, Bad)	18
5.4.3	Voralpe	19
5.5	Übersicht über die Anpassungen der Bauzone	19
5.5.1	Allgemeines	19
5.5.2	Dorf	20
5.5.3	Weiler (Brunnu, Burgu, Feld, Schüüfla, Bad)	21
5.5.4	Voralpe	21
5.5.5	Moosalpe	22
5.5.6	Weitere Planungsmassnahmen	22
5.5.7	Übersicht über die Flächenanteile	22
5.6	Dimensionierung der Bauzone	23

5.6.1	Allgemeines	23
5.6.2	Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze	23
5.6.3	Überbauungsdichte	24
5.6.4	Zusammenfassung	24
5.7	Nutzungsreserven	25
5.7.1	Allgemeines	25
5.7.2	Dorf	26
5.7.3	Weiler «Brunnu»	27
5.7.4	Voralpe	28
5.8	Siedlungsgebiet	28
5.9	Interessenabwägung	29
5.10	Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik	30
6	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	31
6.1	Bauzonen	31
6.1.1	Dorfzone D	31
6.2	Dorfzone D1	31
6.2.1	Dorferweiterungszone DEZ	31
6.2.2	Wohnzonen W2, W3	31
6.2.3	Wohnzone W3 «zum Chriz/ Hofmatte»	31
6.2.4	Strukturerhaltungszone SEZ	31
6.2.5	Gewerbezone G	32
6.2.6	Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Lager	32
6.2.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	33
6.2.8	Zone für touristische Aktivitäten TA	37
6.2.9	Freihaltezone FHZ	38
6.2.10	Verkehrszone innerhalb der Bauzone	38
6.3	Landwirtschaftszonen	38
6.3.1	Landwirtschaftszone 1. Priorität - «Landwirtschaftliche Vorrangflächen»	38
6.3.2	Landwirtschaftszone 2. Priorität - «Im Gesamtinteresse genutzte Agrarflächen»	38
6.4	Schutzzonen und Schutzobjekte	39
6.4.1	Allgemeines	39
6.4.2	Naturschutzzonen	39
6.4.3	Landschaftsschutzzonen	39
6.4.4	Schützenswerte Gebäude u. Ortsbilder, historische Verkehrswege, archäologische Stätten	39
6.5	Weitere Zonen	41
6.5.1	Zone für Sport und Erholung	41
6.5.2	Zone für erneuerbare Energie	41
6.5.3	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	43
6.5.4	Deponiezonen	43
6.5.5	Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	43
6.5.6	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	43
6.5.7	Zone mit späterer Nutzungszulassung -Erhaltung Kulturerbe ZSN-K	43
6.6	Flächenbezogene Festlegungen	44
6.6.1	Bereiche mit Planungspflicht	44
6.7	Überlagernde Zonen	44
6.7.1	Skisportzone	44

6.8	Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung	44
6.8.1	Wald, Hecken und Feldgehölze	44
6.8.2	Grundwasserschutzzonen und -areale	45
6.8.3	Gewässer und Gewässerraum	45
6.8.4	Suonen	45
6.8.5	Archäologische Schutzbereiche	45
6.8.6	Historische Verkehrswege	46
6.8.7	Naturgefahrenzonen	47
6.8.8	Wildtierkorridor, Vernetzungssystem Wildtiere, Wildruhezone	47
6.8.9	Lärmempfindlichkeitsstufen	47
7	INFRASTRUKTUR	48
7.1	Stand der Erschliessung	48
7.2	Verkehr	48
7.2.1	Strassen und Wege	48
7.2.2	Parkierung	48
7.2.3	Öffentlicher Verkehr	48
7.3	Infrastruktur der Ver- und Entsorgung	49
7.3.1	Wasserversorgung	49
7.3.2	Abwasserbeseitigung	49
7.3.3	Energieversorgung	49
7.3.4	Abfälle	49
7.4	Umweltschutz	50
7.4.1	Immissionen (Lärm und nichtionisierte Strahlung)	50
7.4.2	Belastete Standorte und Altlasten	50
8	BAU- UND ZONENREGLEMENT	51
9	ÜEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN	51
9.1	Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)	51
9.2	Kantonale Richtplanung	52
9.3	Konzepte Sachpläne des Bundes	52
10	MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG	53
11	Auflageverfahren der Gesamtrevision	54
11.1	Allgemeines	54
11.2	Einsprachen und Einigungsverhandlungen	54
12	AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG	54
13	WEITERES VORGEHEN	55

Anhänge

- Anhang 1:** Änderungen der Bauzone gemäss Raumkonzept
- Anhang 2:** Berechnungen Bauzonendimensionierung – Ausgangslage
- Anhang 3:** Berechnungen Bauzonendimensionierung – Neuer Zustand
- Anhang 4:** Checkliste Arbeitshilfe – Erläuternder Bericht RPV Art. 47
- Anhang 5:** Behandlung der Einsprachen

1 GEGENSTAND UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Törbel verfügt über eine am 19. Februar 1986 vom Staatsrat homologierte Nutzungsplanung.

In der Zwischenzeit traten insbesondere folgende neue Rechtsgrundlagen in Kraft:

- das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) am 1. Mai 2014
- das kantonale neue Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) am 15. April 2019
- das kantonale Baugesetz (BauG) und die kantonale Bauverordnung (BauV) am 1. August 2018.
- der kantonale Richtplan, genehmigt von Bundesrat am 1. Mai 2019

Diese neuen Rechtsgrundlagen machten eine Revision der Nutzungsplanung notwendig. In einem ersten Schritt wurde ein Raumkonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird jetzt eine Revision der Nutzungsplanung vorgenommen. Diese sieht insbesondere die Anpassung der Bauzone und des Bau- und Zonenreglements vor.

Im vorliegenden Bericht werden die Vorgehensschritte, die Methodik und die vorgeschlagenen Anpassungen im Zonennutzungsplan und im Bau- und Zonenreglement dargestellt.

1.2 Planungsverlauf

Im Sinne einer Übersicht können die wichtigsten Verfahrensschritte, die seit Beginn der Arbeiten zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wurden, wie folgt zusammengefasst werden:

- | | |
|----------------|--|
| – Sommer 1998 | Vorentwurf Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt inkl. Orientierungsversammlung (25. Mai 1998). |
| – Januar 1999 | Unterlagen gemäss Vorschlägen bereinigt und der Nutzungsplan dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. |
| – Oktober 2002 | Einreichung des Vorentwurfes der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur Vorprüfung. |
| – 29.12.2003 | 1. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung (1. Vorprüfung) |
| – 27.01.2006 | Einreichung des überarbeiteten Entwurfs der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur 2. Vorprüfung |
| – 12.02.2007 | 2. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung (2. Vorprüfung) |
| – 10.12.2007 | Einreichung des überarbeiteten Entwurfs der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur 3. Vorprüfung |
| – 19.11.2008 | 3. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung (3. Vorprüfung) |

- 12.08.2013 4. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung (4. Vorprüfung)
- 28.10.2014 Einreichung des überarbeiteten Entwurfs der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur 5. Vorprüfung
- 22.06.2016 5. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung (5. Vorprüfung)
- 27.03.2020 Einreichung des überarbeiteten Entwurfs der Nutzungsplanung an den Staatsrat zur 6. Vorprüfung
- 25.03.2021 6. Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung (6. Vorprüfung)
- 29.04.2022 Einreichung des überarbeiteten Entwurfs der Nutzungsplanung an die Dienststelle für Raumentwicklung (6. Vorprüfung angepasst)
- 22.08.2025 Synthesebericht der Dienststelle für Raumentwicklung zum Homologationsdossier
- 05.02.2026 öffentliches Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 kRPG
- 20.04.2026 öffentliche Auflage nach Art. 34 kRPG
- 10.06.2026 Auflage Urversammlung nach Behandlung der Einsprachen nach Art. 35 kRPG

2 RECHTLICHER RAHMEN

2.1 Vorgaben des Bundes

Gemäss Artikel 75 der Bundesverfassung legt der Bund Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der «zweckmässigen Nutzung des Bodens» und einer «geordneten Besiedelung des Landes», die durch die Kantone und Gemeinden umgesetzt wird.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung legt die zu berücksichtigenden Ziele (Art. 1 RPG) und die Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG) fest.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Nutzungsplanung bilden insbesondere:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG), Stand 01.01.2026.
- die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV), Stand 29.01.2020
- das kantonale Ausführungsgesetz zum RPG vom 23. Januar 1987 (kRPG), Stand 01.01.2026
- das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG)
- das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 9. September 2020 (AGZWG), Stand 01.02.2021
- das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965 (StrG), Stand 01.01.2025
- das kantonale Baugesetz vom 13. Februar 2025 (BauG), Stand 01.02.2026
- die kantonale Bauverordnung vom 12. März 2025 (BauV), Stand 01.01.2026
- die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV), Stand 01.11.2023

Im Weiteren gelten insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen im Bereich des Umwelt-, Gewässer-, Natur- und Heimatschutzes.

2.3 Kantonale Richtplanung

Die Kantone haben die kantonalen Richtpläne zu erarbeiten. Der kantonale Richtplan ist das eigentliche raumplanerische Koordinationsinstrument und für die Behörden verbindlich. Die konkrete Anwendung für die Überarbeitung der Nutzungsplanung besteht darin, dass

- a) die Grundlagen der kantonalen Richtplanung Aussagen in Bezug auf die Eignung des Bodens und den Stand der bisherigen Entwicklung liefern (Art. 6 RPG),
- b) das kantonale Raumentwicklungskonzept die Vorstellungen über die angestrebte räumliche Entwicklung festhält (Art. 8 RPG) und
- c) die Koordinationsblätter des kantonalen Richtplanes die zu respektierende Grundsätze und Verfahren in den verschiedenen Bereichen festlegen (Art. 8 RPG).

2.4 Kommunalen Nutzungsplan

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und das kantonale Ausführungsgesetz (kRPG) legen den Mindestinhalt des Nutzungsplanes fest. Der Nutzungsplan muss über das gesamte Territorium erstellt werden und mindestens folgende Nutzungszonen beinhalten:

- Bauzonen (Art. 15 RPG)
- Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG)
- Schutzzonen (Art. 17 RPG)

Das kantonale Recht kann weitere Zonen vorsehen (Art. 18 RPG). Das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) sieht insbesondere folgende Zonen vor:

- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 24 kRPG)
- Zonen für touristische Aktivitäten (Art. 24 kRPG)
- Zonen zur Ausübung von Sport und Erholung (Art. 25 kRPG)
- Zonen für Abbau und Deponien (Art. 26 kRPG)
- Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 27 kRPG)
- Zonen für Maiensässe und landschaftsprägende Bauten (Art. 32bis kRPG)

Zudem sieht das kRPG Zonen vor, deren Nutzung erst später möglich ist:

- Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (14 kRPG)
- Zone mit späterer Nutzungszulassung (Art. 11 kRPG)
- Zone mit unbestimmter Nutzung (Art. 11 kRPG)

Im Weiteren müssen im Nutzungsplan als Hinweis auch die Gebiete bezeichnet werden, deren Nutzung durch die Spezialgesetzgebung bestimmt wird. Dazu gehören insbesondere:

- das Waldareal
- die Gefahrenzonen (Lawinen, Steinschlag, Hochwasser)
- die Quellschutzzonen
- der Gewässerraum
- die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung

3 AUSGANGSLAGE

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Gemeindegebiet von Törbel ist geprägt durch Siedlungen auf verschiedenen Höhenstufen: So bestehen in den Gebieten Törbel Dorf, Fäld, Burgu, Brunnu, Ze Blattü, Bina und Fura kompaktere Siedlungsgruppen. Die Voralpe zeichnet sich dagegen durch kleinere Gebäudegruppen und verstreute Ferienhäuser aus. Auf der Moosalp besteht ein bescheidener Baubestand. Die zahlreichen Aussenweiler haben sich im Laufe der Zeit rückläufig zu Sekundärsiedlungen bzw. Ferienhauszonen entwickelt.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Törbel kann wie folgt dargestellt werden (Abb. 1):

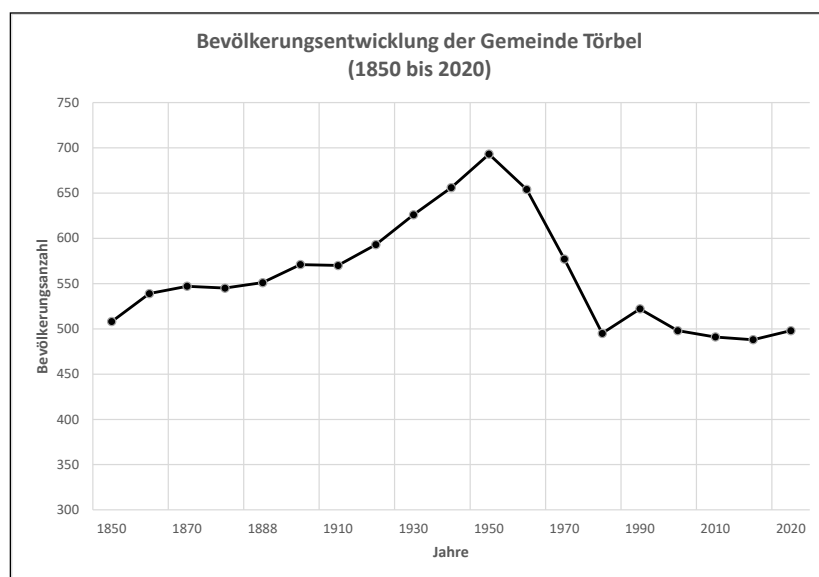


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung Törbel von 1850 bis 2020 (Quelle: kantonales Amt für Statistik, VS)

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Törbel weist in der Langzeitbetrachtung eine stagnierende Bevölkerungszahl mit dem Maximum in den 1950er Jahren auf. Bis in diese Jahre konnte eine stetige Bevölkerungszunahme verzeichnet werden. Seit den 1980er Jahren stagniert dieses Wachstum bei 500 Einwohnern, wobei in den vergangenen Jahren eine leichte Zunahme bemerkbar ist.

3.2 Siedlungsstruktur

In Törbel ist eine wertvolle Siedlungslandschaft erhalten geblieben. Die Gemeinde ist eine typische Terrassen- und Hanggemeinde mit verschiedenen Weilersiedlungen. Der Siedlungsbestand hat sich dabei auf das traditionelle, mehrstufige agrarische Betriebssystem ausgerichtet. Dabei entstanden Gebäude und Siedlungen auf verschiedenen Höhenstufen.

a) Dorf

Das Dorf Törbel bildet ein in sich geschlossenes Haufendorf mit terrassenartig gestaffeltem Gebäudebestand. Das Dorf ist im Inventar der Schützenswerten Objekte (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Im 16. und 17. Jahrhundert bestand das Hauptdorf vermutlich aus mehreren räumlich getrennten Häusergruppen. Neubauten haben sich hauptsächlich an den Siedlungsrändern angesammelt.

b) Weiler

In den Gebieten Fäld, Burgu, Brunnu, Ze Blattu, Bina und Fura bestehen kompaktere Siedlungen, die teilweise ständig bewohnt und etwas abseits vom Dorf gelegen sind.

Fäld und Burgu sind im ISOS als Ortsbilder von nationaler Bedeutung ausgewiesen.

c) Voralpe

In Distanz zum Dorf befinden sich verschiedene historisch entstandene kleinere Siedlungsgruppen oder ehemalige Ferienhauszonen (Ze Springu, Rindermattu, Eischbiel, Wichja, Wasmu, Niwu, Alpji, Schwendi, Uf der Bad, Isch, Riedflüo, Schüüfla).

In der Voralpe wurde in der Vergangenheit eine grössere Ferienhauszone ausgeschieden, in der sich heute auch Erstwohnungen befinden.

d) Moosalpe

Auf der Moosalpe entstanden infolge der genossenschaftlichen Alpung eine Alphütte und Käserei, sowie einzelne Steinhäuser. Das Gebiet stellt aufgrund der beiden bestehenden Restaurants und der Anbindung im regionalen Skigebiet der Moosalpregion den wichtigsten touristischen Standort der Gemeinde dar.

3.3 Grundversorgung und Wohnraumangebot

Im Dorfzentrum von Törbel befinden sich die öffentlichen Anlagen (Gemeindebüro, Schulanlagen, Turnhalle, etc.) und die Einrichtungen für die Grundversorgung des täglichen Bedarfs (Lebensmittelgeschäft, Bistro, etc.).

Die Bauentwicklung erfolgte in den letzten Jahren vor allem unterhalb der Kirche im Gebiet zum Chriz; dabei wurden vor allem Einfamilienhäuser gebaut, der Leerbestand von Wohnungen ist aktuell sehr tief. In der Gemeinde mangelt es insbesondere an Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen genügen, dies gilt auch für Eigentumswohnungen. Damit der Verbleib der Bevölkerung in der Gemeinde ermöglicht wird, ist die Schaffung eines Angebots von grosser Bedeutung.

Der Zweitwohnungsanteil beträgt in der Gemeinde Törbel rund 56%. Die Zweitwohnungen befinden sich insbesondere in den Ferienhauszonen im Voralpgebiet.

3.4 Natur- und Kulturlandschaft

Das Gemeindegebiet umfasst eine grosse Fläche, die einen grossen Höhenunterschied aufweist. Sie reicht vom tiefsten Punkt beim Milibach im Süden der Gemeinde auf 790 m.ü.M. bis zum Augstbordhorn mit 2971 m.ü.M.

Die Topografie ist sehr vielfältig. Neben den weitläufigen Wiesen auf der sonnenexponierten Terrasse um das Dorf, werden weite Teile der Gemeinde von Wäldern bedeckt. Ein grosser Bereich des Territoriums besteht aber aus unproduktiven Flächen und Felsen.

Im Gebiet der Moosalpe befinden sich ein Flach-/Hochmoor und ein Amphibienlaichgebiet mit nationaler Bedeutung. Zusammen mit den ausgeprägten Flächen der Trockenwiesen und -weiden (TWW) verfügt die Gemeinde Törbel damit über eine sehr vielfältige und beeindruckende Naturlandschaft.

Die typische Struktur der alpinen Berglandwirtschaft ist eine mehrstufige Bewirtschaftungsform, die aus verschiedenen Nutzungszonen und -stufen besteht. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird zum grössten Teil als Wies- und Weideland genutzt. Hinzu kommen die Sömmerungsweiden; Ackerbau findet nur in einem beschränkten Rahmen statt und ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Die landwirtschaftlich produktivsten Flächen befinden sich im Bereich der Voralpe. Im Verlaufe der letzten Jahrzehnte hat auch die Berglandwirtschaft einen grundlegenden Strukturwandel erfahren. Die Mechanisierung hat zu einer zeitgemässen Zentralisierung der Betriebe und damit zur Aufgabe zahlreicher Ökonomiegebäude geführt.

Die genossenschaftlich organisierte Bewirtschaftung der historischen Bewässerungskanäle (Suonen) reicht bis in das Jahr 1483 zurück. Die heute noch vorhandenen Suonen bilden ein zentrales Kulturgut der Gemeinde Törbel.

3.5 Tourismus

Das auf einer Sonnenterrasse gelegene Bergdorf zieht vor allem Gäste an, die Ruhe, Natur und authentische Walliser Kultur suchen. Wanderwege, traditionelle Suonen, die intakte Dorflandschaft sowie der Blick auf die umliegende Alpenwelt bilden die Grundlage des touristischen Angebots.

Die Gemeinde Törbel stellt zusammen mit der Gemeinde Bürchen das Skigebiet «Moosalp Region». Der Tourismus stellt in der «Moosalp Region» einen wichtigen Wirtschaftszweig dar.

3.6 Mobilität

Das ganzjährig bewohnte Siedlungsgebiet, die Voralpe und die Moosalpe sind mit Strassen gut erschlossen. Das Siedlungsgebiet entlang der Strasse wird zudem durch den öffentlichen Verkehr (Postautolinie) bedient.

4 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN

4.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Törbel konnte in den letzten Jahren aufgrund des grösseren und zeitgemässen Wohnraumbedarfs pro Person eine beachtliche Bautätigkeit für Neubauten und Gebäudesanierungen verzeichnen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Bautätigkeit auch mit einem leichten Bevölkerungszuwachs verbunden ist.

Die grosse Herausforderung für die Gemeinde Törbel besteht darin, die Bauzone gemäss den kantonalen Vorgaben anzupassen und gleichwohl die baulichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde zu wahren.

4.2 Strategie

Für die Entwicklung der Gemeinde Törbel im Bereich der Raumplanung werden folgende drei übergeordnete Strategien festgelegt:

- A: Siedlungsentwicklung gestalten
- B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten
- C: Verkehrs- und touristische Infrastruktur optimieren

Zu jeder übergeordneten Strategie sind Ziele festgehalten, welche mit den formulierten Teilstrategien erreicht werden sollen.

Strategie A: Siedlungsentwicklung gestalten

Ziele:

1. Törbel setzt auf eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und bietet eine hohe Wohn-, Lebens- und Umfeldqualität.
2. Törbel verfügt über intakte Ortsbilder und bewahrt das schützenswerte bauliche Erbe.
3. Törbel plant ihre Entwicklungspotenziale aktiv und in Kooperation mit den Grundeigentümern und der Öffentlichkeit.

Teilstrategien:

- Das Siedlungsgebiet so abgrenzen, dass keine Zersiedelung entsteht und die erwünschte Bauentwicklung umgesetzt werden kann
- In allen Dorfteilen raumplanerische die Voraussetzungen schaffen, dass Eigenheime und Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüche entsprechen, realisiert werden können
- Das wertvolle Ortsbild (ISOS von nationaler Bedeutung) und das schützenswerte bauliche Erbe erhalten und aufwerten.
- Erweiterungs- und Umbauten in den Dorfzonen sorgfältig und ihrer Umgebung angepasst planen und durchführen

Strategie B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten

Ziele:

1. Törbel verfügt über eine vielfältige traditionelle Kulturlandschaft, die von Einwohnern und Gästen als Landwirtschafts- und Erholungsraum genutzt und geschätzt wird.
2. Törbel bewahrt die schützenswerten Natur- und Kulturelemente und die eindrückliche Kulturlandschaft.

Teilstrategien:

- Die traditionelle Kulturlandschaft durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erhalten und pflegen.
- Die ursprünglichen Gebäude in der Kulturlandschaft (Wohngebäude, Stallscheunen, Stadel) als wichtige Elemente der Kulturlandschaft so weit als möglich erhalten, Umnutzungen und Unterhaltsarbeiten unter Wahrung der Identität der Gebäude und ihrer Umgebung sorgfältig durchführen
- Die vorhandenen Natur- und Kulturelemente von Bedeutung (Hoch- und Übergangsmoore, Trockenwiesen und –weiden (TWW) und historische Verkehrswege (IVS)) durch eine angepasste Bewirtschaftung bzw. Unterhalt erhalten.

Strategie C: Verkehrs- und touristische Infrastruktur optimieren

Ziele:

1. Törbel verfügt über eine bedürfnisgerechte Infrastruktur zur Sicherstellung der Grundversorgung, wo zweckmässig, in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.
2. In Törbel sind alle ganzjährig bewohnten Siedlungen mit Strassen hinreichend erschlossen, ausgenommen jene Quartiere, die auf autofreies Wohnen ausgerichtet sind.
3. Törbel Moosalp verfügt über eine attraktive touristische Infrastruktur für einen diversifizierten Ganzjahrestourismus.

Teilstrategien:

- Die bereits heute gut ausgebaute Infrastruktur der öffentlichen Bauten und Anlagen unterhalten und bei Bedarf anpassen
- Die Infrastrukturanlagen im Bereich der Versorgung (Wasser, Abwasser, Energie, etc.) unterhalten und erneuern und das bestehende Strassen- und Wegnetz bedarfsgerecht ausbauen und erneuern
- Die touristischen Transport- und Nebenanlagen im Skigebiet Moosalp bedarfs- und umweltgerecht anpassen
- Das touristische Angebot auf einen Ganzjahrestourismus ausrichten
- Die touristischen Transport- und Infrastrukturanlagen auf einen Ganzjahrestourismus ausrichten.

5 RAUMKONZEPT - ANPASSUNG DER BAUZONE (C.1 / C.2)

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Törbel verfügt insgesamt gemäss dem im Jahre 1986 beschlossenen Zonenplan eine beachtliche Bauzonenreserve. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens im Jahre 1998 wurden verschiedentlich Anträge für eine Erweiterung der Bauzonen gestellt.

Aufgrund der heutigen Ausgangslage und Randbedingungen wurde die Bauzone eingehend überprüft. Dabei wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- das Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kantonalen Richtplans;
- die neue Gesetzgebung über Zweitwohnungen, die den Bau von neuen Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % nur mehr unter besonderen Bedingungen zulässt;
- die erfolgte Bauentwicklung und Baunachfrage in den verschiedenen Dorfteilen während den letzten Jahren;
- die kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien (vgl. Kap. 4).

5.2 Bestehende Situation

In Bezug auf die Abgrenzung der Bauzone stellt die Weitläufigkeit des Territoriums der Gemeinde Törbel mit den verschiedenen Dorfschaften und Weilern eine grosse Herausforderung dar. Aufgrund der obgenannten neuen Randbedingungen kann die heutige Situation der Bauzonen im Überblick wie folgt beschrieben werden:

- Die Gemeinde Törbel verfügt aktuell über eine Bauzonenfläche, die aus heutiger Sicht grosszügig dimensioniert ist. Sie liegt im Allgemeinen über dem zukünftigen Bedarf und kann in Zukunft eine erwünschte kompakte Siedlungsstruktur in den verschiedenen Ortsteilen und Weilern gefährden.
- Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes können die grosszügig ausgeschiedenen Ferienhauszonen in Zukunft nicht mehr gemäss der ursprünglich vorgesehenen Bestimmung für den Bau von Ferienhäusern genutzt werden und müssen grundsätzlich überdenkt werden.

5.3 Methodik zur Überprüfung der Bauzone

Für die Überprüfung der Bauzone wurden für die Analyse der grösseren nicht überbauten Flächen der Bauzone (Bauzonenreserven) folgenden **Kriterien** festgelegt.

Kriterium	ungünstig	neutral	günstig
Gefahrenzone	rot	blau	gelb / keine
Erschliessungsstand	nicht erschlossen	teils erschlossen	erschlossen
Überbauungseignung	ungünstig	mittel	günstig
Ortsbild, Landschaft	hoch	mittel	tief
Nachfrage, Lage	tief	mittel	hoch

Aufgrund dieser Kriterien können die ortsspezifischen Gegebenheiten gut erfasst werden. Flächen, die sich eher im ungünstigen Bereich befinden, kommen prioritär als Reserve- bzw. Rückzonungsflächen in Frage.

Auf der Grundlage dieser Beurteilungskriterien werden die **Reserveflächen** der Bauzone verschiedenen **Zonen** zugewiesen bzw. Planungsmassnahmen vorgeschlagen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
a) Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN) (Art. 18 RPG, Art. 11 kRPG)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - nicht bzw. teilweise erschlossen sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind, - mittelfristig nachgefragt werden. → <i>als Reserve geeignet.</i>
b) Zone mit unbestimmter Nutzungszulassung (ZUN) (Art. 18 RPG, Art. 11 kRPG)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - in der Regel nicht erschlossen sind, - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen. → <i>Reservegebiete, die nach Möglichkeit nicht überbaut werden sollten bzw. deren künftige Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird</i>

Zone	Kriterien
c) Strukturerhaltungszone	Gebiete mit grossen Reserveflächen, in der heutigen Ferienhauszone, die <ul style="list-style-type: none"> - nur teilweise überbaut und zum Teil nicht oder nur minimal erschlossen sind, - in denen jedoch aufgrund der Lage, der minimalen Erschliessung und des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes eine weitere Überbauung mit Erstwohnungen nicht angezeigt ist. → <i>Bauzonen nach Art. 15 RPG, in denen der Bau neuer Gebäude nicht zugelassen ist.</i>
d) Freihaltezone	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb der Bauzone eine grössere, nicht überbaute Fläche umfassen, die aufgrund der Topographie oder des Landschaftsschutzes sich nicht für die Überbauung eignet. → <i>Die Flächen sind langfristig von einer Überbauung freizuhalten.</i>
e) Rückzonung in die Landwirtschaftszone	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - nicht erschlossen sind, - aufgrund der Topografie und Lage für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind, - praktisch keine Nachfrage haben. → <i>Eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet.</i>

5.4 Reduktion der Bauzone für die Wohnnutzung

Die Bauzone wurde aufgrund des oben erwähnten Beurteilungsschemas analysiert und die entsprechenden Änderungen der Bauzone vorgenommen. Diese können wie folgt beschrieben werden:

5.4.1 Dorf

Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung wird auf das Dorf gelegt. In den letzten Jahren konnte im Dorf eine erfreuliche bauliche Entwicklung festgestellt werden. Um auch in Zukunft dem Dorf die entsprechenden Entwicklungsperspektiven zu erhalten, sind folgende Massnahmen vorgesehen:

Lösungsvorschlag:

Dorf			
Bereich	Massnahmen	Begründung	Plan-Nr.
Bina, Halmere	Zone mit späterer Nutzungszulassung	Zur Überbauung geeignete, nicht erschlossene Gebiete am Siedlungsrand, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen	1
Dorfmatte, Rafgarto	Zone mit unbestimmter Nutzung	Parzellen am Siedlungsrand, Schutz des äusseren Ortsbildes ISOS oder der Landschaft	3
Diverse Randgebiete	Landwirtschaftszone	Nicht erschlossene und zur Überbauung nicht geeignete Gebiete in Hanglage am Siedlungsrand	4
Dorf	Freihaltezone	Umgebungsbereich der Dorfzonen, Schutz des Ortsbildes ISOS	6

5.4.2 Weiler (Brunnu, Burgu, Feld, Schüüfla, Bad)

Unter Berücksichtigung der Entwicklungsstrategie der Gemeinde und der beschränkten Baunachfrage in den Weilern ist vorgesehen:

Lösungsvorschlag:

Weiler Brunnu, Burgu, Feld, Schüüfla, Bad			
Bereich	Massnahmen	Begründung	Plan-Nr.
Schüüfla, Bad	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerbe	Maiensässzonen bzw. Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten	2
Ober Brunnu	Landwirtschaftszone	Nicht erschlossene und zur Überbauung nicht geeignete Gebiete in Hanglage am Siedlungsrand	4

Ober Brunnu	Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Lager	Bedarf für die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Gewerbe	7
-------------	--	--	---

5.4.3 Voralpe

In der Voralpe besteht eine grössere Ferienhauszone, in der sich auch Erstwohnungen befinden. Unter Berücksichtigung des Zweitwohnungsgesetzes, wonach neue Zweitwohnungen nicht mehr möglich sind, ist vorgesehen:

Lösungsvorschlag:

Voralpe			
Bereich	Massnahmen	Begründung	Plan-Nr.
Voralpe (Eischbiel, Ze Springu)	Strukturerhaltungszone	Gebiete mit grossen Reserveflächen in der heutigen Ferienhauszone. Neue Ferienhäuser sind nicht mehr möglich, für Erstwohnungen aufgrund der Lage nicht geeignet, bisheriger Zustand mit Infrastruktur soll erhalten bleiben, keine Neubauten	5

5.5 Übersicht über die Anpassungen der Bauzone

5.5.1 Allgemeines

In den nachfolgenden Übersichten werden die vorgesehenen Anpassungen der Bauzone für die verschiedenen Ortsteile in einer Übersicht dargestellt.

In der ersten Übersicht werden die im vorangehenden Kapitel vorgeschlagenen Reduktionen der bestehenden Bauzonen für die Wohnnutzung nach den neu zugewiesenen Zonen zusammenfassend dargestellt.

In der zweiten Übersicht sind die geringfügigen Erweiterungen bzw. Bereinigungen der Bauzone für die Wohnnutzung dargestellt.

In der dritten Übersicht sind jeweils die Umzonungen innerhalb der Bauzone aufgeführt. Es handelt sich insbesondere um eine Anpassung der bestehenden Nutzungszonen an die heutige Nutzung bzw. eine Zuweisung in eine Nutzungszone, die dem Zweck der Nutzung entspricht.

5.5.2 Dorf

Reduzierung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN)	Wohnzone	Bina, Halmere	Gebiete am Siedlungsrand, Bedarf über 15 Jahre (vgl. Kap. 6.5.6)	1
Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)	Wohnzone	Dorfmatte, Rafgarto	Parzellen am Siedlungsrand, Schutz des äusseren Ortsbildes ISOS oder der Landschaft (vgl. Kap. 6.5.5)	3
Landwirtschaftszone	Wohnzone	Leischa, Wegsol, Halmere, Stalderi	Nicht zur Überbauung geeignetes Gebiet	4
Freihaltezone	Wohnzone	Halmere, Fasnachtbiel	Schutz der bestehenden historischen Ortsbilder (vgl. Kap. 6.2.9)	6

Erweiterung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Wohnzone	Landwirtschaftszone	Fura	Bestehendes Gebäude	8

Weitere Änderungen der Bauzone				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Wieschti	Realisierung eines Ökohofes (vgl. Kap. 6.2.7)	10.1
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Ze Blatte	Bestehender Schiessstand, Parkplatz (vgl. Kap. 6.2.7)	10.2
Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Lager	Landwirtschaftszone	Wieschti	Bedarf für die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Gewerbe. (vgl. Kap. 6.2.6)	12
Freihaltezone-Erschliessung	Landwirtschaftszone	Wegsol	Sicherung der Erschliessung im Zusammenhang mit dem SNP	13

5.5.3 Weiler (Brunnu, Burgu, Fäld, Schüüfla, Bad)

Reduzierung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerbe	Dorfzone	Schüüfla, Bad	Maiensässzonen bzw. Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten	2
Landwirtschaftszone	Wohnzone	Ober Brunnu	Nicht zur Überbauung geeignetes Gebiet	4
Gewerbezone	Wohnzone	Ober Brunnu	Zuweisung der bereits gewerblich genutzten Fläche in eine zweckmässige Zone (vgl. Kap. 6.5.2)	7.1

Weitere Änderungen der Bauzone				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Gewerbezone	Landwirtschaftszone	Ober Brunnu	Zuweisung der bereits gewerblich genutzten Fläche in eine zweckmässige Zone (vgl. Kap. 6.5.2)	7.2
Dorfzone D1	Landwirtschaftszone	Burgu, Fäld	Bestehende Siedlung	9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Burgu, Fäld	Bestehende Kapellen	10.4

5.5.4 Voralpe

Reduzierung der Bauzone für die Wohnnutzung				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Strukturerhaltungszone	Ferienhauszone	Eischbiel, Ze Springu	Gebiet mit grossen Reservflächen in der heutigen Ferienhauszone (vgl. Kap. 6.2.4)	5.1
Strukturerhaltungszone	Dorfzone	Eischbiel, Ze Springu	Erhaltung bestehender Nutzung (vgl. Kap. 6.2.4)	5.2

5.5.5 Moosalpe

Weitere Änderungen der Bauzone				
Neue Zone	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Chalte Brunno	Realisierung eines Sees für Wässer- und Löschwasser (vgl. Kap. 6.2.7)	10.3
Zone für touristische Aktivitäten TA	Landwirtschaftszone	Chalte Brunno	Potential für die Weiterentwicklung der bestehenden touristischen Betriebe (vgl. Kap. 6.2.8)	11

5.5.6 Weitere Planungsmassnahmen

Weitere Planungsmassnahmen				
Massnahme	Heutige Zone	Gebiet	Begründung	Plan-Nr.
Zone für erneuerbare Energie	Landwirtschaftszone	Stächille	Potential für erneuerbare Stromproduktion (vgl. Kap. 6.5.2)	14
Planungspflicht, Sondernutzungsplan SNP	Wohnzone	Wegsol, Fura	Planungsbedarf aufgrund fehlender Erschliessung (vgl. Kap. 6.6.1)	15

5.5.7 Übersicht über die Flächenanteile

Aufgrund der vorgenannten Anpassungen wird die Bauzonen für die Wohnnutzung in der Gemeinde Törbel um rund **16.35 ha** auf ein Mass reduziert, das einerseits das Orts- und Landschaftsbild der ursprünglichen Siedlungen berücksichtigt und andererseits noch angepasste Bauentwicklungsmöglichkeiten in den verschiedenen Dorfteilen ermöglicht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgesehenen Zuweisungen der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung in eine Nichtbauzone flächenmässig zusammenfassend aufgeführt:

Reduktion der Bauzone die Wohnnutzung		
Zuweisung in	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	0.52 ha
	Gewerbezone	0.41 ha
	Freihaltezone	0.37 ha
	Zone mit unbestimmter Nutzung	1.40 ha
	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerb	0.21 ha
	Rückzonung in Landwirtschaftszone	2.27 ha
	Strukturerhaltungszone	11.10 ha
		16.28 ha

5.6 Dimensionierung der Bauzone

5.6.1 Allgemeines

Neben der qualitativen Analyse der Bauzone wird auch eine quantitative Analyse der Bauzone vorgenommen.

Die vom Kanton angewandte Methode zur Berechnung der Bauzonendimensionierung gibt den Gemeinden einen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Bauzonkapazität. Die Berechnung erfolgt auf der Basis folgender Parameter:

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

Nachfolgend werden diese Parameter, die der Dimensionierung der Bauzone der Gemeinde Törbel zugrunde liegen, kurz erläutert.

5.6.2 Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze

Ausgangspunkt für die Berechnung bildet die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze (EA) in der Bauzone für die Wohnnutzung. Dazu bestehen folgende Daten:

Ausgangslage: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Dienststelle für Statistik und Finanzausgleich (2023)	672 EA
DRE bestehende Bauzone (2025)	529 EA

Bemerkungen:

- Gemäss den Daten der Dienststelle für Statistik und Finanzausgleich verfügt die Gemeinde Törbel über 494 Einwohner (2023) und 178 Arbeitsplätze (2022), Total 672 EA.
- Gemäss den Daten der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE), die sich auf die Einwohner und Beschäftigten in der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung beziehen, sind es im Jahr 2025 529 EA.

Prognose: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Aktuell (2024)	529 EA
Prognose 15 Jahre	105 %
Zuwachs	+ 26
Zustand in 15 Jahren	555 EA

Bemerkungen:

- Ausgangslage bildet die aktuelle Anzahl an Einwohnern und Arbeitsplätzen (EA) in der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung.
- Gemäss den Angaben in der Arbeitshilfe zur kantonalen Richtplanung wird für die Gemeinde Törbel mit einer Bevölkerungsentwicklung von 105 % in den nächsten 15 Jahren gerechnet. Dies entspricht einer Zunahme um 26 von 527 auf 553 EA.

5.6.3 Überbauungsdichte

In Bezug auf die Überbauungsdichte, den Flächenbedarf pro Einwohner und Arbeitsplatz (EA) kann auf Folgendes hingewiesen werden:

Dichte: Flächenbedarf pro EA	
Effektive Dichte über gesamte Bauzone in Törbel	352 m ² /EA
Medianwert	441 m ² /EA

Bemerkungen:

- Die Gemeinde Törbel weist heute in der überbauten Fläche in der Bauzone einen Dichtewert von 352 m²/EA bzw. auf. Die Mediandichte für vergleichbare Gemeinden beträgt 441 m²/EA, d.h. die Bodenbeanspruchung pro Einwohner und Arbeitsplatz ist im Vergleich zu vergleichbaren Gemeinden tiefer.
- Die Gemeinde verfügt damit im bereits überbauten Gebiet gemäss dem Berechnungsmodell über kein theoretisches Innenverdichtungspotential.

5.6.4 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgesehenen Änderungen der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung und die Kapazitätsberechnung gemäss den Modellrechnungen des Kantons zusammenfassend, die gemäss dem Koordinationsblatt C.1 als ein Element bei der Festlegung der Bauzone heranzuziehen ist, dargestellt:

Bauzone für Wohnnutzung - Fläche	
- aktuell	37.3 ha
- neu	21.1 ha
- Strukturhaltungzone	11.1 ha
- Blockierung, Rückzonung	16.3 ha

Bauzone für Wohnnutzung - Auslastung	
- überbaut	19.0 ha
- nicht überbaut	2.0 ha

Bauzone für Wohnnutzung - Bedarf/ Auslastung	
- Bedarf 15 Jahre	1.0 ha
- Überschuss 15 Jahre	1.1 ha
- Überschuss 30 Jahre	-0.9 ha

Bemerkungen:

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 37.3 ha wird durch eine Reduktion von 5.8 ha und der Zuweisung von 11.1 ha in eine Strukturerhaltungszone, in der keine Neubauten zugelassen sind, auf 21 ha reduziert bzw. blockiert.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 19 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche, die zur Überbauung genutzt werden kann, beträgt 2 ha.
- Gemäss dem Berechnungsmodell beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 1.0 ha. Damit resultiert ein theoretischer Bauzonenüberschuss von 1.1 ha in 15 Jahren bzw. ein negativer Überschuss von -0.9 ha in 30 Jahren.
- Dabei kann noch festgestellt werden, dass im Gebiet «Fura, Wegsol» die Bautätigkeit durch die Planungspflicht vorläufig blockiert ist. Im Rahmen eines SNP müssen vorerst die Erschliessungsmöglichkeiten geklärt werden.

5.7 Nutzungsreserven

5.7.1 Allgemeines

Gemäss den obigen Ausführungen wurden die Aussenreserven unter Berücksichtigung der Kriterien bezüglich Naturgefahren, Erschliessung, Überbauungseignung, Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild sowie der Lage / Nachfrage weitgehend abgebaut.

Die Bauzonenreserven, die in den einzelnen Dorfteilen verbleiben, werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

5.7.2 Dorf

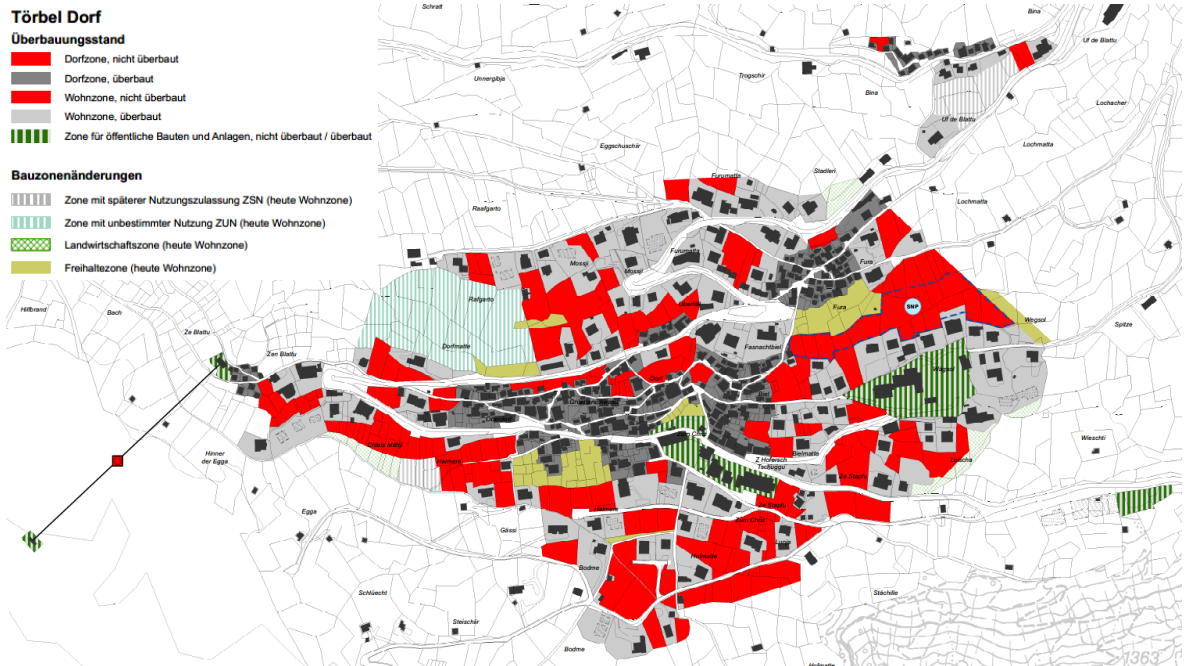


Abb. 2 Kartenausschnitt des Überbauungsstandes Törbel Dorf (nicht überbaute Parzellen sind in Rot, bzw. Violett beim Gewerbe dargestellt).

Bemerkungen zu den Bauzonenreserven:

- Bei den Bauzonenreserven in der Wohnzone handelt es sich um Baulücken innerhalb der Bauzone und um Bauparzellen, die an bestehende Gebäude angrenzen. Dadurch wird eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht, die nicht mit einer Zersiedlung verbunden ist.
- Im Gebiet «Fura / Wegsol» besteht eine Planungspflicht. Die Überbauung in diesem Gebiet ist dadurch blockiert. Voraussetzung für die Überbauung ist die vorgängige Klärung der Erschliessung dieses Gebietes im Rahmen eines SNP.

5.7.3 Weiler «Brunnu»

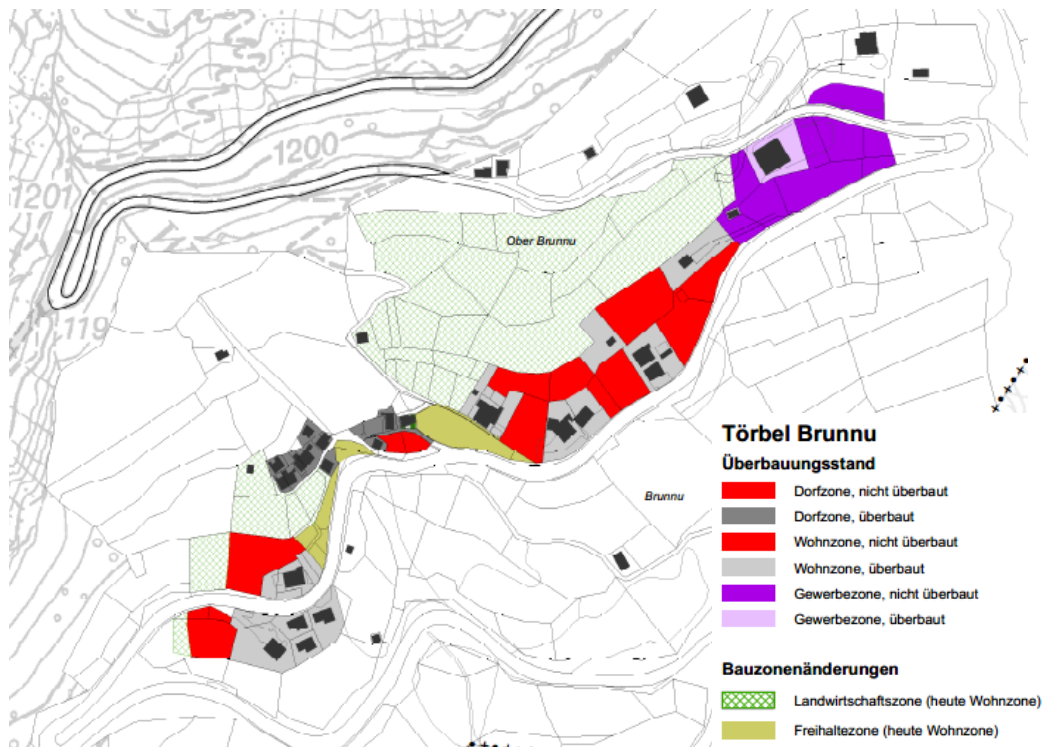


Abb. 3 Kartenausschnitt des Überbauungsstandes des Weiler «Brunnu» (nicht überbaute Parzellen sind in Rot, bzw. Violett beim Gewerbe dargestellt).

Bemerkungen zu den Bauzonenreserven:

- Bei den Bauzonenreserven in der Wohnzone handelt es sich um Baulücken innerhalb der Bauzone und um Bauparzellen, die an bestehende Gebäude angrenzen. Dadurch wird eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht, die nicht mit einer Zersiedlung verbunden ist.

5.7.4 Voralpe

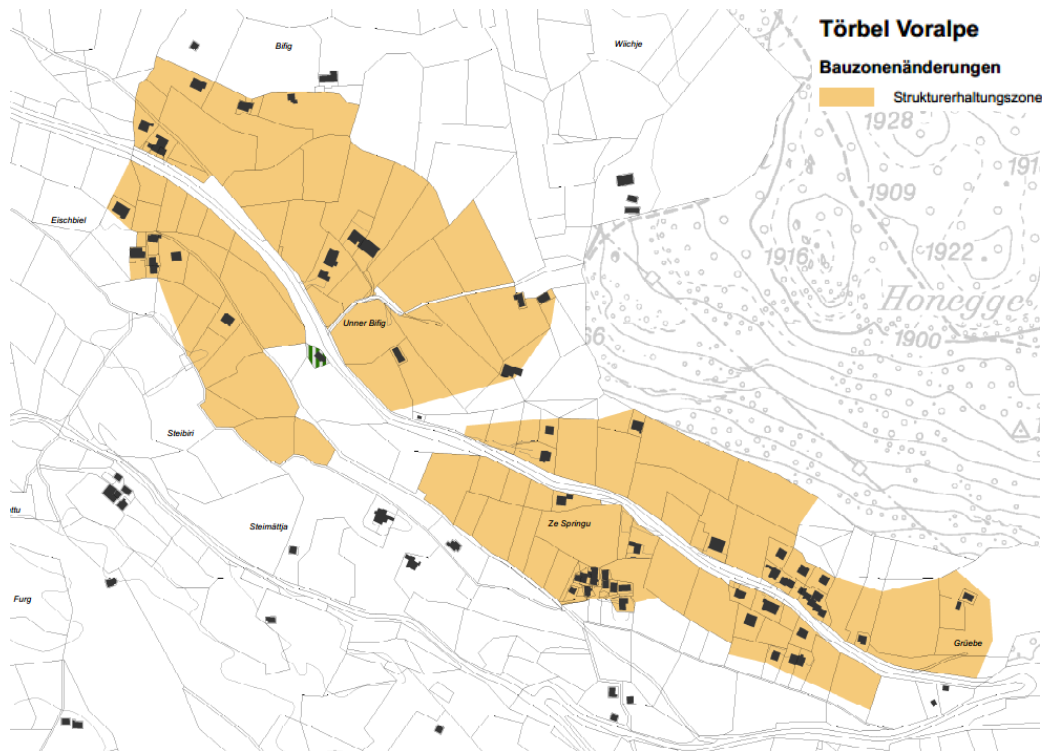


Abb. 4 Kartenausschnitt des Überbauungsstandes «Voralpe» (nicht überbaute Parzellen sind in Rot, bzw. Violett beim Gewerbe dargestellt).

Bemerkungen zu den Bauzonenreserven:

- Aufgrund der Zuweisung in eine Strukturierungszone gibt es keine Bauzonenreserven mehr.

5.8 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet umfasst die «Bauzonen» und die «Zonen mit späterer Nutzungszulassung (ZSN)», die eine Fläche für eine potenzielle Ausdehnung der Bauzone darstellt.

Eine Ausdehnung der Bauzone im Bereich der «Zone für spätere Nutzungszulassung (ZSN)» kann erfolgen, wenn die Auslastung der Bauzone für die Wohnnutzung in den nächsten 15 Jahren gemäss dem Berechnungsmodell mehr als 100 Prozent beträgt und ein nachgewiesener Bedarf aufgrund konkreter Bauvorhaben gegeben ist.

Die Zuweisung in die Bauzone erfolgt gemäss dem Genehmigungsverfahren nach Art. 33 ff kRPG.

5.9 Interessenabwägung

Bei der Festlegung von Raumplanungsmassnahmen muss eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt werden (Art. 4 RPV). Dabei 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.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden folgende drei Arten von Änderungen vorgenommen:

a) Rückzonungen / Blockierungen

Im Zentrum der Revision der Nutzungsplanung stehen die Rückzonungen bzw. die Zuweisungen in eine Nichtbauzone. Diese aus raumplanerischer Sicht notwendigen Planungsmassnahmen sind unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie und des Grundsatzes von Treu und Glauben sehr anspruchsvoll. Aus diesem Grund wurde die Beurteilung der nicht überbauten Flächen auf der Basis eines methodischen Vorgehens mit sachlichen Kriterien und einem entsprechenden Beurteilungsschema vorgenommen, so dass diese Massnahmen verständlich dargelegt werden können (vgl. Kap. 5.3).

b) Erweiterungen der Bauzone

Geringfügige Erweiterungen der Wohnzone wurden in verschiedenen Gebieten vorgenommen. Diese Gebiete sind überbaut und es handelt sich um Planbereinigungen, die keine bedeutenden Interessen tangieren.

c) Umzonungen innerhalb der Bauzone

Im Weiteren wurden verschiedene Umzonungen innerhalb der Bauzone vorgenommen, welche besser auf die heutige und die zukünftige Nutzung abgestimmt sind. Diese Umzonungen tangieren keine relevanten Interessen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Revision der Nutzungsplanung die nachfolgenden Interessen ausgewogen berücksichtigt.

- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzonen so auszuscheiden sind, dass keine Zersiedlung entsteht (Art. 15 RPG) und eine erwünschte Siedlungsstruktur gemäss der festgelegten Strategie zur Siedlungsentwicklung erreicht wird.

Auf der Basis eines methodischen Vorgehens mit sachlichen Beurteilungskriterien wurde die bestehende Bauzone stark reduziert. Es wurden 16.35 ha Bauland einer Nichtbauzone bzw. einer Strukturerhaltungszone zugewiesen, was 44 % der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung entspricht.

- Die Interessen der Grundeigentümer des breit gestreuten Grundeigentums (Realteilung), welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Eigenheimen auf ihren Grundstücken erhalten wollen und vielfach bei der Erbteilung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen haben.

In der Gemeinde Törbel verbleiben an geeigneten Standorten beschränkte Bauzonenreserven. Es handelt sich zum grossen Teil um Baulücken innerhalb des bebauten Gebietes.

- Das Interesse der Gemeinde, dass genügend Bauplätze zur Verfügung stehen, damit Eigenheime und Mietwohnungen realisiert werden können und dadurch eine zukunftsfähige Dorfentwicklung sichergestellt werden kann.

Von einer ausgewogenen Interessenabwägung kann schlussendlich dann gesprochen werden, wenn unter Mitwirkung der Bevölkerung der Urversammlung ein Dossier unterbreitet werden kann, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt und von der Bevölkerung verstanden und akzeptiert wird. Dies sollte mit vorliegendem Dossier erreicht werden können.

5.10 Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik

Die Überprüfung der Bauzone erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens mit einer sorgfältigen Interessenabwägung, die in allen Ortsteilen von Törbel die erwünschten Entwicklungsperspektiven ermöglichen. Das Vorgehen und das Ergebnis können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ausgangspunkt für die Überprüfung der Bauzone bildet die Formulierung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig mit jenen zur Natur- und Landschaft sowie der Tourismus- und Gemeindeinfrastruktur festgelegt wurden.
- Die nicht überbauten Bauzonenflächen (Bauzonenreserven) wurden, gestützt auf den kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt C.1), gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkatalogs und der festgelegten Siedlungsstrategie einer entsprechenden Zone zugewiesen.
- Mit den vorgenommenen Anpassungen, die für die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer eine grosse Herausforderung darstellen, erreicht die Gemeinde einen Auslastungsgrad, bei der die Bauzone nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.
- Innerhalb der verbleibenden Bauzone befinden sich keine grösseren freien Flächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedlung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung wird die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.

In Bezug auf die Thematik der aktiven Bodenpolitik kann Folgendes festgehalten werden:

Aufgrund des breit gestreuten Grundeigentums und dem angemessenen baulichen Entwicklungspotenzial sind die Voraussetzungen gegeben, dass die Bauparzellen auch für die Überbauung zur Verfügung stehen und der nachgefragte Wohnraumbedarf realisiert werden kann. Die Gemeinde unterstützt die entsprechenden Bauvorhaben.

Im Weiteren hat die Gemeinde im Gebiet „zum Chriz / Hofmatte“ die Parzellen von den privaten Bodeneigentümern erworben und das Gebiet durch eine Quartierstrasse erschlossen. Aufgrund dieser Massnahme können baureife Parzellen Interessierten angeboten werden.

Die Gemeinde Törbel erfuhr in den letzten Jahren eine erfreuliche bauliche Entwicklung, die für die Erhaltung und Weiterbestand des Dorflebens von zentraler Bedeutung ist. In den letzten 10 Jahren wurden im Schnitt 23 neue Wohnungen erstellt.

Im Weiteren ist die Gemeinde auch bemüht, dass alte Wohnungen bewohnt werden. Zum Teil entsprechen sind nicht mehr den heutigen Komfortansprüchen für die Nutzung als Erstwohnung. Mit sanften Renovationen besteht jedoch die Möglichkeit zweckmässige Lösungen umzusetzen. Die Gemeinde hat mit dieser Zielsetzung Wohnungen in bestehenden Häusern im alten Dorfkern gekauft.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

6.1 Bauzonen

6.1.1 Dorfzone D

Ziel und Zweck der Dorfzone ist der Erhalt der Eigenart des Dorfbildes und die Förderung einer zweckmässigen Sanierung. Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den bestehenden Bauten des Dorfkerns anzupassen. Die Dorfzone umfasst die traditionellen Dorfteile und Weiler und unterliegt einem erhöhten Schutz. Die Dorfzone wurde nicht verändert.

6.2 Dorfzone D1

In der Dorfzone D1 ist die Eigenart der ursprünglichen Siedlungsstruktur zu erhalten und der Charakter der einfachen Gebäude soll wahrnehmbar und vorherrschend bleiben. Die vollständige Umnutzung von Gebäuden ist möglich. Neubauten sind nicht zugelassen.

- Die Weiler «Burgu» und «Fäld» werden neu der Dorfzone D1 zugewiesen. Es handelt sich dabei um bestehende, zusammenhängende Siedlungsgebiete (Nr. 9).

6.2.1 Dorferweiterungszone DEZ

Die Dorferweiterungszone grenzt im Osten und Westen an die Dorfzone. Um einen harmonischen Übergang vom traditionellen Siedlungskern zu gewährleisten, müssen die Bauten in dieser Zone weitgehend mit denjenigen in der Dorfzone übereinstimmen. Die Dorferweiterungszone wurde nicht verändert.

6.2.2 Wohnzonen W2, W3

Unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sind die Wohnzonen in Bezug auf die zugelassenen Gebäudevolumen unterteilt in die Wohnzone W2 und W3. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Wohnzone wurde um rund 16.35 ha reduziert (vgl. Kap. 5).

6.2.3 Wohnzone W3 «zum Chriz/ Hofmatte»

In der Wohnzone W3 «zum Chriz / Hofmatte» wurden besondere Bestimmungen in Bezug auf die Gestaltung und die Materialien festgelegt.

6.2.4 Strukturerhaltungszone SEZ

Die Ferienhauszonen können aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr für die ursprüngliche Bestimmung genutzt werden und für Erstwohnungen sind diese Gebiete aufgrund der abgelegenen

Lage und der minimalen Erschliessung vielfach nicht geeignet. Es wurde daher folgende Anpassung vorgenommen:

- Die heutige Ferienhauszonen mit den Dorfzonen in «Eischbiel» und «Ze Springu» werden einer Strukturerhaltungszone zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine normale Wohnzone mit der Einschränkung, dass keine Neubauten zugelassen sind (Nr. 5.1, 5.2).

Im Sinne einer erwünschten zukünftigen Entwicklung ist es daher zweckmässig, diese Gebiete einer speziellen Zone zuzuweisen, bei der die bestehenden Gebäude und Infrastruktur im heutigen Rahmen weiterhin genutzt werden können.

6.2.5 Gewerbezone G

Die Gewerbezone ist ausschliesslich für Gewerbe- und betriebsbedingte Wohn- oder Verwaltungsbauten bestimmt.

- Im Gebiet «Ober Brunnu» befinden sich heute in der bestehenden Mischzone die Betriebsgebäude und –anlagen einer Bauunternehmung. Die Flächen werden unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung einer Gewerbezone zugewiesen. Die Zone wird heute zum grossen Teil betrieblich genutzt. Sie ist so dimensioniert, dass eine beschränkte Weiterentwicklung des Betriebes möglich bleibt (Nr. 7.1)

6.2.6 Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Lager

Die Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Lager bietet Raum für die Einstellung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten.

- Um diesem Bedürfnis für die Einstellung und Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und landwirtschaftsnahen Gewerbeaktivitäten gerecht zu werden, wird eine geeignete Fläche im Gebiet «Wieschi» ausgeschieden.

Neu: Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Lager «Wieschi» (Nr. 12)	
Zweck der Zone	Die «Zone für Gewerbe und landwirtschaftliche Lager» soll Raum bieten für die Einstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und die Ausübung von landwirtschaftlichen Gewerbeaktivitäten.
Bedürfnisnachweis und Standorteignung	Die Gemeinde Törbel verfügt über grosse landwirtschaftliche Flächen, die von Bauern im Haupt- und Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat in den letzten Jahren durch die zunehmende Mechanisierung einen grossen Wandel erfahren. Immer mehr und grössere Maschinen werden heute in der Landwirtschaft eingesetzt. Es besteht daher ein grosses Bedürfnis, diese Maschinen in geeigneten Räumen einzustellen. Es wird daher eine Lösung angestrebt, bei der dies an einem zentralen und geeigneten Ort realisiert werden kann. Es handelt sich um einen gut geeigneten Standort, der sich beim Dorfeingang direkt an der Strasse befindet.
Betroffene Interessen	Den Nutzungsintessen für eine zweckmässige Lagerung / Einstellung von landwirtschaftliche Maschinen und Material stehen folgende Schutzinteressen gegenüber:

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Beanspruchung von Landwirtschaftsfläche</u> Die beanspruchte Landwirtschaftsfläche umfasst ein beschränktes Mass von 0.24 ha. - <u>Anliegen des Landschaftsschutzes</u> Durch die Ausscheidung der Zone besteht die Möglichkeit des Baues eines entsprechenden Gebäudes. Das Gebäude kommt direkt an der Strasse zu liegen. Die Landschaft wird durch ein neues Gebäude, das sich durch eine gute architektonische Gestaltung und eine gute Eingliederung in die Landschaft auszeichnet, nur in einer kleinen Masse beeinträchtigt.
Interessenabwägung	Den berechtigten Nutzungsinteressen an einem gut erschlossenen Standort stehen die Schutzinteressen der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes entgegen, die jedoch in einem relativ kleinen Mass betroffen sind, da es nur um eine beschränkte Fläche von 0.24 ha handelt und eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden kann.

6.2.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA

Die Zonen für öffentliche Bauten werden in folgende Kategorien gegliedert.

- Die ZÖBA A, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt, ist vorbehalten für:
 - a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Kirchen, Schulen, Spitäler und Pflegeeinrichtungen, Verwaltungen usw.;
 - b) halböffentliche oder private Bauten von hohem öffentlichem Interesse wie Altersheime, geschützte Wohnungen, usw.
- Die ZÖBA B, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
 - a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, usw.;
 - b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Park & Ride-Anlagen, Festsäle, Theater, Sportplätze, usw.
 - c) halböffentliche oder private Einrichtungen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen, usw.
- Die ZÖBA S, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gilt, ist vorbehalten für:
 - Schiessstände

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) befinden sich verteilt in verschiedenen Ortsteilen und wurden aufgrund der bestehenden Nutzung wie folgt den entsprechenden Kategorien zugeteilt:

ZÖBA – A	Zweck
Zum Chriz	Kirche
Bielmatte	Schulhaus, Gemeindeverwaltung
Burgu, Fäld	neu: Kapellen (Nr. 10.4)
Brunnu	Kapelle
Voralpe (Unner Bifig)	Kapelle

ZÖBA – B	Zweck
Spitze	Sportplatz
Wieschti	neu: Ökohof (Nr. 10.1)
Moosalp (Chalte Brunno)	neu: Seebecken für Wasserwasser- und Löschwasserreserve (Nr. 10.3)

ZÖBA – S	Zweck
Ze Blattü	neu: Schiessstand (Nr. 10.2)

- In den Weilern «Burgu» und «Fäld» werden die bestehenden Kapellen einer ZÖBA-A zugewiesen (Nr. 10.4).

Es wurden zwei neue Gebiete der ZöBA-B zugeordnet:

- Im Gebiet «Wieschti» für die Realisierung eines Ökohofes (Nr. 10.1) und
- Im Gebiet «Chalte Brunno» auf der Moosalp für die Realisierung eines Seebeckens für die Regulierung des Wasserwassers und als Löschwasserbecken (Nr. 10.3).

Der Bedürfnisnachweis und die Standorteignung sind nachfolgend im Detail dargestellt.

Im Weiteren wurde eine ZöBA -S ausgeschieden

- Im Gebiet «Ze Blattü» wird der bestehende Schiessstand dieser Zone zugeordnet (Nr. 10.2).

Neu: ZöBA – B «Wieschi» (Nr. 10.1)	
Zweck der Zone	Die Zone ist für die Realisierung eines Ökohof vorgesehen
Standorteignung	Beim vorgesehenen Standort handelt es sich um einen Platz direkt an der Strasse, der durch eine frühere Terrainaufschüttung entstanden ist. Der Platz wird bereits heute als temporärer Lager- und Abstellplatz für Geräte und Material genutzt.
Betroffene Interessen	Durch die Ausscheidung einer ZöBA-B kann die heutige Nutzung in eine zweckmässige Nutzung überführt werden.
Interessenabwägung	Es sprechen keine anderen relevanten Interessen gegen die Zuweisung der Flächen in eine ZöBA-B.

Neu: ZöBA – B «Chalte Brunno» (Nr. 10.3)	
Zweck der Zone	Die Zone ist für die Erstellung eines naturnahen Sees als Wasserreserve für das Wässerwasser und Löschwasser bestimmt.
Bedürfnisnachweis	<p>Aufgrund der sonnenexponierten Lage ist die Bewirtschaftung der ausgedehnten Landwirtschaftsflächen auf eine zweckmässige und nachhaltige Bewässerung angewiesen. Mit dem Anlegen eines Seebeckens kann sichergestellt werden, dass immer genügend Wasser im gewünschten Zeitpunkt für die Bewässerung bereitgestellt werden kann.</p> <p>Im Weiteren kann das Seebecken als Löschwasserbecken genutzt werden, dem eine grosse Bedeutung bei der Brandbekämpfung zukommt.</p>
Standorteignung	<p>Der geplante See kommt an einem Standort zu stehen, der sich insbesondere durch folgende Vorteile aufweist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er könnte direkt an die bestehende Wässerwasserzuleitung zu liegen und kann somit an das bestehende Wässerwassersystem angeschlossen werden. - Er kann an eine bereits bestehende natürliche Terrainmulde angelegt werden.
Betroffene Interessen	<p>Neben den oben erwähnten Nutzungsinteressen können die Schutzinteressen wie folgt beschrieben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Landwirtschaft:</u> Es wird eine Fläche von rund 1.5 ha Landwirtschaftsboden beansprucht. - <u>Landschaftschutz:</u> Mit dem See wird die Kulturlandschaft verändert. Der See kann jedoch aufgrund der topographischen Gegebenheiten naturnah und ohne grosse Terraineinschnitte realisiert werden. - <u>Naturschutz:</u> Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in Bezug auf die Flora und Fauna keine besondere Bedeutung haben. Durch das Anlegen des Sees kann die ökologische Vielfalt erhöht werden.
Interessenabwägung	<p>Den berechtigten Nutzungsinteressen stehen keine relevanten Schutzinteressen gegenüber, zumal der Verlust vom landwirtschaftlichen Boden nicht ins Gewicht fällt und der See vor allem der Landwirtschaft dient.</p> <p>Da der See aufgrund der topographischen Gegebenheiten gut in die Landschaft eingefügt werden kann, ist die Realisierung des Sees mit keiner besonderen Landschaftsbeeinträchtigung verbunden. Es besteht sogar die Möglichkeit einer Aufwertung der Landschaft. Das gilt auch in einem gewissen Mass für Flora und Fauna, da ein neues Ökosystem entstehen wird.</p>

6.2.8 Zone für touristische Aktivitäten TA

Die Zone ist bestimmt für die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe, die Erstellung von Hotelbetrieben, sowie für touristische Infrastrukturanlagen.

- Eine Zone für touristische Aktivitäten ist im Gebiet «Chalte Brunno» vorgesehen.

Neu: Zone für touristische Aktivitäten «Chalte Brunno» (Nr. 11)	
Zweck der Zone	<p>Die Zone für touristische Aktivitäten ist vorgesehen für touristische Infrastrukturanlagen, die mit der touristischen Beherbergung im Zusammenhang stehen oder entsprechende Synergien ermöglichen.</p> <p>Die bestehende Infrastrukturanlagen (Restaurants und ein öffentlicher Parkplatz) werden einer geeigneten Zone zugewiesen.</p>
Bedürfnisnachweis und Standorteignung	<p>Im Gebiet «Chalte Brunne» befinden sich heute zwei stark frequentierte Restaurants und der zentrale Parkplatz. Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben zu können, muss sich dieser Ort an die zukünftigen Herausforderungen anpassen können und eine angemessene Weiterentwicklung muss möglich sein.</p> <p>Das Zentrum der touristisch beworbenen «Moosalp Region» liegt an diesem Standort. Die touristischen Strukturen mit der Moosalp Tourismus AG und den Moosalp Bergbahnen basieren darauf. Die «Zone für touristische Aktivitäten» beschränkt sich weitgehend auf die heute bestehenden Gebäude und Anlagen.</p>
Betroffene Interessen	<p>Durch die vorgesehene Zonenausscheidung sind folgende Interessen betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Touristische Entwicklung</u> Für die touristische Weiterentwicklung des Gebietes ist es wichtig, dass die bestehenden Infrastrukturanlagen (Restaurantsgebäude und Parkplatz) angepasst und allfällige Neubauten für die Beherbergung realisiert werden können. - <u>Landschaftsschutz</u> Aufgrund der bestehenden Infrastrukturen handelt es sich nicht um ein landschaftlich empfindliches Gebiet, zumal sich die Zone praktisch auf die bestehenden Infrastrukturanlagen beschränkt. Die potentiellen Auswirkungen auf die Umwelt werden minimal sein.
Interessenabwägung	<p>Den berechtigten Nutzungsinteressen stehen keine relevanten Schutzinteressen entgegen, zumal es sich lediglich um die Möglichkeit einer bedürfnisgerechten Erweiterung der bestehenden touristischen Bauten und Anlagen handelt.</p> <p>Eine gute Eingliederung von neuen Bauten und Anlagen in die bebaute und unbebaute Umgebung kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden.</p>

6.2.9 Freihaltezone FHZ

Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Strukturierung des inneren Ortsbildes und zur Freihaltung des äusseren Ortsbildes mit einem Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt sind.

- In den Gebieten «Fura», «Halmere» und «Dorfmatte» werden neue Freihaltezonen innerhalb der Bauzone im Dorf zum Schutz des Ortsbildes ausgeschieden (Nr. 6).
- Im Gebiet «Wegsol» wird zusätzlich eine Freihaltezone-Erschliessung zur Sicherung der Erschliessung im Zusammenhang mit dem SNP ausgeschieden (Nr. 13).

6.2.10 Verkehrszone innerhalb der Bauzone

Alle öffentlichen Verkehrsanlagen werden der Verkehrszone zugewiesen. Dabei wird im Zonennutzungsplan zwischen einer Verkehrszone innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden.

Kleinere private Zufahrtsstrassen werden der entsprechenden Dorf- oder Wohnzone zugewiesen.

6.3 Landwirtschaftszonen

6.3.1 Landwirtschaftszone 1. Priorität - «Landwirtschaftliche Vorrangflächen»

Die Flächen, die aufgrund der Topographie und / oder der Bodenqualität gut nutzbar sind, sind der Landwirtschaftszone I zugewiesen.

In der Gemeinde Törbel handelt es sich insbesondere um die Flächen in der Voralpe und zwischen Dorf und Feld.

6.3.2 Landwirtschaftszone 2. Priorität - «Im Gesamtinteresse genutzte Agrarflächen»

Die Landwirtschaftszone II umfasst «Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll».

Dieser Zone sind insbesondere die nicht bewaldeten Flächen der Hangflanken zugewiesen. Die Kulturlandschaft in den Talflanken, die nicht erschlossen sind, droht durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu verbuschen und zu verwalden.

Damit die ursprüngliche Kulturlandschaft erhalten werden kann, muss der Boden landwirtschaftlich genutzt werden. Nach Möglichkeit ist die traditionelle Bewirtschaftung aufrechtzuerhalten.

Landwirtschaftszonen II, zu denen auch die höher gelegenen Sömmerungsweiden gehören, befinden sich vor allem in den Gebieten «Moos» und «Bifig»

6.4 Schutzzonen und Schutzobjekte

6.4.1 Allgemeines

Die Schutzzonen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete) umfassen Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer, wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, Lebensräume wie Hecken, Feld- und Untergehölze für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

Entsprechend der landschaftlichen und naturkundlichen Vielfalt wurden seiner Zeit insbesondere auf der Basis des Sachplanes «Natur und Landschaft» der kantonalen Richtplanung die verschiedenen Schutzgebiete abgegrenzt.

6.4.2 Naturschutzzonen

Naturschutzzonen weisen floristische und / oder faunistische Besonderheiten und Seltenheiten auf. Deshalb sollen die hier vorkommenden Pflanzen und Tiere einen besonderen Schutz geniessen. Dabei geht es nicht bloss um den Schutz von einzelnen Lebewesen, sondern ihr ganzer Lebensraum muss vor störenden Eingriffen bewahrt bleiben.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Törbel wurde verschiedene Naturschutzzonen ausgeschieden (vgl. Teilbericht Natur- und Landschaftsschutzzonen):

- Naturschutzzonen von nationaler Bedeutung: TWW 7241,7243, 7244, 7246, 7248, 7250, 7254, 7257, 7641, HM 431, FM 1808, 1809, IANB 349
- Naturschutzzonen von regionaler Bedeutung: NR Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6

6.4.3 Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. Der beste Landschaftsschutz besteht darin, das Kulturland im traditionellen Sinne zu nutzen, bei neuen Infrastrukturanlagen Zurückhaltung zu üben und die notwendigen Anlagen optimal in die Landschaft einzufügen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Törbel wurden keine Landschaftsschutzzonen ausgeschieden (vgl. Teilbericht Natur- und Landschaftsschutzzonen).

6.4.4 Schützenswerte Gebäude u. Ortsbilder, historische Verkehrswege, archäologische Stätten

a) Schützenswerte Gebäude

Die Gemeinde wird in Zusammenarbeit mit der Dienststelle für Immobilien und Bauliches Erbe (DIB) die Inventarisierung, Klassierung und Unterschutzstellung der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung gemäss den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen erarbeiten und das entsprechende Genehmigungsverfahren durchführen.

Die Inventarblätter der schützenswerten Objekte werden in einem separaten Dokument aufgeführt. Die entsprechenden allgemeinen Schutzbestimmungen zu den einzelnen Einstufungen sind bereits im Anhang des Bau- und Zonenreglements integriert.

b) Schützenswerte Ortsbilder

Die Ortsbilder der Siedlungen in der Gemeinde Törbel sind gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Gebiete von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung eingestuft.

Im Weiteren sind die Ortsbilder auch im Sachplan «Ortsbild» der kantonalen Richtplanung erfasst. Diese Einstufung verpflichtet zu einem schonenden Umgang mit dem baulichen Erbe.

In der nachfolgenden Übersicht ist die Klassierung der Ortsbilder dargestellt.

Übersicht			
Ort	ISOS	Sachplan Ortsbild	Zonenzuweisung
Törbel	National		Dorfzone
Burge	National		Dorfzone D1
Feld	National		Dorfzone D1
Ze Blattü		lokal: wertvoll	Dorfzone
Bina		regional: bedeutend	Dorfzone
Ze Springu		lokal: wertvoll	Strukturerhaltungszone
Hojstettu		lokal: wertvoll	Dorfzone
Brunnu		lokal: wertvoll	Dorfzone
Eischbiel		lokal: wertvoll	Strukturerhaltungszone
Riedflüo		regional: bedeutend	Dorfzone
Bad		regional: bedeutend	ZSN-Kulturerbe
Schüfla		regional: bedeutend	ZSN-Kulturerbe

Das ISOS für das Dorf Törbel wurde im Jahre 1994 auf der Basis des Überbauungsstandes des Jahres 1985 erarbeitet. Es sieht eine nur sehr eingeschränkte bauliche Entwicklung im Norden des Dorfes vor.

Seit dem Jahre 1994 erfuhr die Gemeinde Törbel eine beachtliche bauliche Entwicklung, die für die Zukunft des Bergdorfes von zentraler Bedeutung war. Diese bauliche Entwicklung erfolgte

nur zum Teil gemäss den Empfehlungen des ISOS, da einerseits das Bewusstsein für den Ortsbildschutz weniger ausgeprägt war und andererseits die notwendige bauliche Entwicklung nicht möglich gewesen wäre.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung besteht nun die Zielsetzung darin, die Empfehlungen des ISOS unter Berücksichtigung der inzwischen erfolgten Überbauung so weit als möglich und sinnvoll Rechnung zu tragen. Es wurden folgende Zuweisungen der heutigen Bauzone in eine Nichtbauzone vorgenommen:

Massnahmen zu Gunsten des Ortsbildschutzes	
Gebiete	Zonenzuweisung
Fura, Dorfmatte, Halmere	neue Freihaltezonen (vgl. Nr. 6)
Rafgarto, Dorfmatte	Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN), (vgl. Nr. 3)
Bina, Halmere	Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN), (vgl. Nr. 1)
Halmere, Stalderi, Leischa	Rückzonung in Landwirtschaftszone (vgl. Nr. 4)

c) **Schützenswerte Kulturgüter**

Auf dem Gebiet der Gemeinde Törbel sind im Kulturgüterschutzinventar mit Objekten von regionaler Bedeutung (KGS-Inventar 2021) 3 Gebäude klassiert.

Es handelt sich um folgende KGS-Inventare: Mühle, Walke (KGS 07134), Im Feld, Schutzengelkapelle (KGS 07130) und Kirche St. Theodor (KGS 07133).

6.5 Weitere Zonen

6.5.1 Zone für Sport und Erholung

Die Zone für Sport und Erholung ist für die Infrastrukturen für sportliche Aktivitäten und zur Erholung vorgesehen.

Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sind einer Zone für Sport und Erholung zugeordnet. Die Gemeinde Törbel verfügt im Gebiet «Spitze» über einen Fussballplatz.

6.5.2 Zone für erneuerbare Energie

Diese Zone ist für die Installation einer Photovoltaik-Grossanlage zur Stromerzeugung bestimmt. Es gelten die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

- Eine Zone für erneuerbare Energie ist im Gebiet «Stächille» vorgesehen (Nr. 14).

neu: Zone für erneuerbare Energie «Stächille» (Nr. 14)	
Zweck der Zone	Die Zone soll der Produktion von erneuerbarer Energie dienen.
Bedürfnisnachweis und Standorteignung	<p>Aufgrund seiner Exposition eignet sich das Gelände in Törbel sehr gut zur Gewinnung von Sonnenenergie. Im Hinblick auf Notwendigkeit den Anteil an erneuerbaren Energien auszubauen, wurden entsprechende Abklärungen getroffen.</p> <p>Aufgrund dieser Vorabklärungen wird das Gebiet «Stächille» unterhalb des Dorfes für die Gewinnung von Sonnenenergie als geeignet beurteilt (vgl. Beilage 0.4, Bericht Pronat Umweltingenieure AG vom 2.12.2016).</p> <p>Zudem ist die Planung einer freistehenden PV-Anlage in Törbel zweckmässig, da die erhaltenswerte Dachlandschaft in der Dorfzone für die Anbringung von PV-Anlagen auf bestehenden Gebäuden nicht geeignet ist.</p>
Betroffene Themenbereiche	<p>Der vorgesehene Standort befindet sich in einer unproduktiven Fläche im «übrigen Gemeindegebiet». Die geplante Anlage betrifft folgende Themenbereiche.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Naturgefahren</u> (erhebliche Lawinengefahr). Es handelt sich um eine isolierte Gefahrenzone, die durch das Abrutschen von Schnee entstehen kann. Die geplante Infrastruktur hat aber eine stabilisierende Wirkung, was der Lawinengefahr entgegenwirkt. Die Gefahrenzone stellt daher für die geplante Solaranlage keine Einschränkung dar. - <u>Naturschutz</u> (Naturschutzzone von regionaler Bedeutung). Der vorgesehene Standort kommt am Rand einer Naturschutzzone zu stehen, so dass eine Anpassung des Perimeters angezeigt ist. Es handelt sich dabei jedoch um eine geringfügige Anpassung einer ausgedehnten Naturschutzzone, die einen Grossteil des Talhanges umfasst. Die geplante Anlage werden sehr geringe Auswirkungen auf Flora und Fauna haben. - <u>Landschaftsschutz</u>. Die neue «Zone für erneuerbare Energie» kommt in ein unproduktives, nicht exponiertes Gebiet zu stehen, das von wenigen Standorten einsehbar ist und daher das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.
Interessenabwägung	<p>Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Klimapolitik besteht ein sehr grosses Interesse an der Produktion von erneuerbarer Energie durch Solaranlagen, die vor allem Winterstrom produzieren können.</p> <p>Am vorgesehenen Standort eignet sich gut für die Realisierung einer Solaranlage, die einen grossen Anteil an Winterstrom zu produzieren vermag.</p> <p>Diesem Nutzungsinteresse stehen keine relevanten andere Interessen, insbesondere in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz, gegenüber. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können diese Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen berücksichtigt werden (vgl. Beilage 4).</p>

6.5.3 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone

Die Verkehrszonen umfassen die öffentlichen Verkehrsanlagen wie Kantons- und Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Es wird neu unterschieden zwischen Verkehrszonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone und entsprechend mit unterschiedlicher Farbe im Zonennutzungsplan dargestellt.

6.5.4 Deponiezonen

Deponiezonen dienen der Entsorgung von Abfällen, die keiner Material- oder Energiezurückgewinnung zugeführt werden können. Die Bestimmungen der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) regelt die Ablagerung von Abfällen.

Törbel betreibt südöstlich des Dorfes im Gebiet «Burgachra» eine Deponie für sauberes Aushubmaterial.

6.5.5 Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN

Bestehende Bauzonen, deren Überbauung zurzeit nicht prioritär ist, bedeutende Erschliessungsmassnahmen erfordern und/oder landschaftlich exponiert, wurden einer Zone mit unbestimmter Nutzung zugewiesen. Diese Zone ist eine Nichtbauzone. Über die Nutzung dieser Gebiete soll in einer späteren Phase aufgrund der dann bestehenden Randbedingungen und Entwicklungsvorstellungen entschieden werden.

- Das Gebiet «Dorfmatte/Rafgarto» wird einer Zone mit unbestimmter Nutzung zugewiesen (Nr. 3).

6.5.6 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN

Die Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN umfasst Flächen der Bauzone, die an sich als Bauland geeignet sind, jedoch über den Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen (vgl. Kap. 5.3). Diese Flächen können bei nachgewiesenem Bedarf der Bauzone zugewiesen werden. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht.

- Bauzonen der mit späterer Nutzungszulassung werden insbesondere in den Aussenbereichen angeordnet, so in den Gebieten «Bina» und «Halmere» (Nr. 1).

6.5.7 Zone mit späterer Nutzungszulassung -Erhaltung Kulturerbe ZSN-K

Diese Zone bezeichnet jene Gebiete, welche als Maiensässzonen bzw. Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind. Die definitive Zonenzuweisung erfolgt in einer zweiten Phase nach dem Vorliegen des entsprechenden Koordinationsblattes A.5 des kantonalen Richtplanes.

- Diese Zone bezeichnet neu die Gebiete «Schüüfla» und «Bad», welche als Weiler- und Erhal-

tungszonen bzw. Maiensässzonen und Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind (Nr. 2).

6.6 Flächenbezogene Festlegungen

6.6.1 Bereiche mit Planungspflicht

Zonen mit überlagerter Planungspflicht zur Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes (SNP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung unüberbauter oder unternutzter Areale.

- In der Gemeinde Törbel wird im Gebiet «Wegsol/ Fura» ein Bereich mit Planungspflicht ausgeschieden, da die Überbauung dieses Gebietes mit einem zweckmässigen Erschliessungskonzept koordiniert werden muss (Nr. 15).

6.7 Überlagernde Zonen

6.7.1 Skisportzone

Die Skisportzone umfasst die Flächen, die für Skipisten, touristische Transportanlagen, Gästefrakturen, technische Infrastrukturen und technische Beschneigung vorgesehen sind.

Das Skigebiet der Moosalpregion befindet sich auf dem Territorium der Gemeinden Törbel und Bürchen. Die Moosalp Bergbahnen AG hat sich intensiv mit der zukünftigen Entwicklung des Skigebietes auseinandergesetzt und gestützt darauf, einen Erschliessungsplan für das gesamte Skigebiet erarbeitet. Auf der Basis des Erschliessungsplanes wurde im Nutzungsplan der Gemeinde Törbel die Skisportzone ausgeschieden und zwischen «technisch beschneite» und «natürlich beschneite» Skipisten unterschieden.

6.8 Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung

Gemäss Art. 11 Abs. 3 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum RPG sind im Nutzungsplan Gebiete, deren Nutzung von der Spezialgesetzgebung bestimmt wird, als Hinweis darzustellen. Es handelt sich insbesondere um die nachfolgend aufgeführten Gebiete:

6.8.1 Wald, Hecken und Feldgehölze

Der Wald ist durch die Forstgesetzgebung geschützt. Die Waldflächen werden im Nutzungsplan ausgewiesen.

Für die Waldflächen im Bereich der Bauzonen wurde eine Waldfeststellung vorgenommen. Die Waldflächen sind in den Grundbuchplänen festgehalten. Sie wurden in den Nutzungsplan übertragen. Sämtliche Konflikte mit der Bauzone konnten bereinigt werden. Das übrige dynamische Waldgebiet wurde aufgrund von Übersichtsplänen und Luftbildaufnahmen in den Zonennutzungsplan eingezeichnet.

6.8.2 Grundwasserschutzzonen und -areale

Für sämtliche gefassten und ungefassten Quellen auf dem Gemeindeterritorium von Törbel wurden die Quellschutzzonen gemäss dem entsprechenden Verfahren ausgeschieden. Diese Quellschutzzonen wurden mit ihrer Unterteilung in die Zonen 1 - 3 in den Nutzungsplan übernommen.

Zudem wurden Gewässerschutzbereiche Au bezeichnet und in den Zonennutzungsplänen übertragen.

6.8.3 Gewässer und Gewässerraum

Der Gewässerraum für oberirdische Gewässer bezeichnet den Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist.

Er wird gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes bestimmt. Für die Seitenbäche wurde der Gewässerraum ausgeschieden und im Zonennutzungsplan übertragen. Die Gemeinde Törbel verfügt über vom Staatsrat am 02. Februar 2022 genehmigte Gewässerräume.

6.8.4 Suonen

Die Suonen (Wässerwasserleitungen) sind ein zentrales Element des soziokulturellen Erbes des Wallis. Sie haben eine wichtige Bedeutung für die traditionelle und moderne Landwirtschaft und die Natur und Landschaft. Zudem haben die Suonen eine wichtige Bedeutung für den Tourismus.

Die Suonen sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der traditionellen Baumethoden und Materialien zu erhalten.

Im Nutzungsplan wurden folgende Suonen bezeichnet, die sich im Gemeindegebiet Törbel befinden bzw. durch das Gemeindegebiet von Törbel führen:

- Kantonale Bedeutung: Staldneri
- Regionale Bedeutung: Augstborderi, Springeri
- Lokale Bedeutung: Fälderi

6.8.5 Archäologische Schutzbereiche

In der Gemeinde Törbel sind in den Gebieten «Schüfla» (6296_2021_002) und «Biela» (6296_2020_001) archäologischen Schutzbereiche ausgeschieden, welche am 25.05.2022 homologiert wurden. Diese Schutzbereiche sind auf dem Nutzungsplan dargestellt. Zudem sind im Gebiet «Ze Springu-Hostettu» und «Burgu» verschiedene Stätten ausgewiesen, die im Nutzungsplan übernommen wurden.

Bei Baugesuchen im archäologischen Schutzbereich weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in der archäologischen geschützten Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist die für Archäologie zuständige Dienststelle des Kantons zu konsultieren.

6.8.6 Historische Verkehrswege

Auf dem Gebiet der Gemeinde Törbel befinden sich 3 Wegabschnitte, die gemässe dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung sind:

Übersicht			
Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Beschrieb
VS 25.2.1	Törbel – Embd Tschongbach	national	Hist. Verlauf, teilweise viel Substanz
VS 21.1 / 21.2	Visp -Zeneggen – Törbel, Saumweg	national	Hist. Verlauf, teilweise viel Substanz
VS 25.11	Üssers Milibach - Kalpetran	national	Hist. Verlauf, mit viel Substanz

Diese Wege sind im Zonennutzungsplan dargestellt. Nicht übertragen wurden die letzten 70 m des IVS-Objekte VS 25.2.1 (historischer Verlauf mit Substanz) innerhalb der Bauzone. Die Einstufung entspricht aus Sicht der Gemeinde nicht der Realität, da bereits Zerfallerscheinungen vorhanden waren und in der Vergangenheit diverse unsachmässige Wiederinstandstellungsarbeiten am Weg durchgeführt worden sind. Aus diesem Grund erachtete es die Gemeinde als unumgänglich, den Weg im Rahmen des Erschliessungsprojektes Zum Chriz/Hofmatte und unter Abwägung der Interessen, umzuleiten. Die Gemeinde zeigt sich aber bereit, auf dem darauffolgenden Abschnitt mit viel Substanz in Richtung Tschongbach Ersatzmassnahmen durchzuführen (da in diesem Bereich diverse Schäden vorhanden sind).

Zudem wurden auf dem Gemeindegebiet folgende historische Verkehrswege mit regionaler/lokaler Bedeutung ausgeschieden und auf den Nutzungsplänen übernommen:

Übersicht			
Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Beschrieb
VS 246.1	Stalden – Brunnen – Törbel Maultierweg	lokal	Hist. Verlauf, mit Substanz
VS 246.3	Stalden - Törbel, Fahrweg	lokal	Hist. Verlauf
VS 246.3.1	Stalden - Brunnen	regional	Hist. Verlauf, mit viel Substanz
VS 246.3.2	Brunnen – Burgachra - Flie	regional	Hist. Verlauf mit viel Substanz
VS 238	Bürchen – Törbel	lokal	Hist. Verlauf, mit (viel) Substanz

6.8.7 Naturgefahrenzonen

Die neuen Gefahrenzonen wurden gemäss den aktualisierten Gefahrenkarten auf den Zonennutzungsplan übertragen. Es wurden die Gefahrenzonen in Bezug auf Lawinen, Hochwasser und geologische Gefahren gemäss ihrer Gefährdungsstufe (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung) auf dem Plan dargestellt.

Die Bauzone ist nicht von Naturgefahren mit erheblicher Gefährdungsstufe (rot) betroffen.

6.8.8 Wildtierkorridor, Vernetzungssystem Wildtiere, Wildruhezone

Die rechtskräftige Wildruhezone «Märfälli» und die Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung (VS 46a) und (VS 93) wurden als Hinweise im Nutzungsplan übertragen.

Im Weiteren befindet sich ein «Vernetzungssystem Wildtiere» mit einer nationalen Verbindungsachse nördlich und mit einer regionalen Verbindungsachse südwestlich des Siedlungsgebietes.

6.8.9 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden gemäss den Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt. Sie legen die maximal zugelassenen Lärmbelastungen in den verschiedenen Zonen fest.

7 INFRASTRUKTUR

7.1 Stand der Erschliessung

Im Rahmen der Überprüfung der Bauzone bildete der Erschliessungsstand der Parzellen ein Beurteilungskriterium der Beurteilungsmatrix. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anpassungen der Bauzone ist die neue Bauzone mit Ausnahme der Gebiete «Moosji» und «Fura» erschlossen. Es sind diesbezüglich folgende Massnahmen vorgesehen (vgl. Plan 4):

- «Moosji»: Mit einer Zufahrtsstrasse soll eine Optimierung der Erschliessung in diesem Bereich erreicht werden
- «Wegsol»: Im Gebiet Wegsol/ Fura soll im Rahmen eines SNP die zweckmässige Erschliessung und Bebauung geregelt werden.

Nachfolgend ist der Stand der Infrastrukturanlagen noch näher dargestellt.

7.2 Verkehr

7.2.1 Strassen und Wege

In den letzten zwei Jahrzehnten wurde die Bauzone mit verschiedenen Strassen erschlossen, so z.B. die Strasse nördlich Raftgarten, die Strasse Feld – Dorf, die Strasse Schulhaus – Fura und die Strasse zum Chriz. Die angepasste Bauzone ist damit grundsätzlich erschlossen.

Für eine Optimierung der Erschliessung des bestehenden, bereits weitgehend überbauten Gebiets ist im Bereich Mossji eine zusätzliche Zufahrtsstrasse geplant.

7.2.2 Parkierung

Die Parkplatzsituation kann heute in Törbel, dank eines funktionierenden Parkplatzregimes, allgemein als genügend bezeichnet werden. Dies beinhaltet auch die Parkzone Moosalpe.

Beim Wohnungsbau realisieren die Privaten in der Regel eigene Parkplätze. Erwünscht ist dabei die Realisierung von zentralen gemeinschaftlichen Parkieranlagen.

7.2.3 Öffentlicher Verkehr

Die verschiedenen Gebiete von Törbel werden durch die Postautolinie mit einem guten Fahrplanangebot bedient.

7.3 Infrastruktur der Ver- und Entsorgung

7.3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Quellen in Walkerhalde, Walkertola, Zwischbach, Steinige Bodmen und Melchbodmen gespeist. Diese Quellen, deren Fassung in den letzten Jahren optimiert wurden, liefern zusammen eine minimale Quellschüttung von 13,2 l/sec im Januar und 96.0 l/sec im Juli/August.

Die Gemeinde Törbel verfügt damit über Quellwasser, das den eigenen Bedarf übersteigt. Zurzeit laufen Abklärungen inwieweit das überschüssige Quellwasser in der Region an Gemeinden mit fehlendem Quellwasser abgegeben werden kann.

Durch das bestehende Reservoir wird die feuerpolizeilich notwendige Löschwasserreserve für das Siedlungsgebiet unterhalb des Reservoirs (1700 m.ü.M.) gewährleistet. Für sämtliche Gebäude in diesem Bereich der Bauzone ist damit der Feuerschutz sichergestellt. Nicht gewährleistet ist die Brandreserve für die Voralpe.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasserleitungsnetz entsorgt das ständig bewohnte Siedlungsgebiet von Törbel. Die Kanalisationsleitungen sind inzwischen bis in die Moosalpe erstellt. An dieses Leitungsnetz sind auch die Siedlungsgebiete Voralpen und Ze Springu angeschlossen.

Das Abwasser wird der zentralen Abwasserreinigungsanlage im Ackersand zugeführt.

7.3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung der Gemeinde Törbel wird durch das gemeindeeigene Elektrizitätswerk sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist heute, mit Ausnahme des Teilstücks Brunn, im Besitz der Gemeinde.

7.3.4 Abfälle

Die Abfallbewirtschaftung ist in der Gemeinde Törbel zweckmässige geregelt. In den verschiedenen Ortsteilen befinden sich Sammelstellen in geeigneten Standorten in «Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)».

Im Weiteren besteht eine Deponiezone im Gebiet «Burgachra».

7.4 Umweltschutz

7.4.1 Immissionen (Lärm und nichtionisierte Strahlung)

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurden keine neuen Bauzonen ausgedehnt. Es werden lediglich unbedeutende Umzonungen und Planbereinigungen vorgenommen, die in Bezug auf die Lärmimmissionen nicht relevant sind.

Es bestehen keine relevanten Quellen elektromagnetischer Strahlung, wie Hochspannungsleitungen, Mobilfunkantennen oder andere Sendeanlagen, welche die Bauzone durchqueren bzw. die bebaute Bauzone betreffen. Es besteht keine Belastung durch nichtionisierende Strahlung, welche die Wohnqualität beeinträchtigen könnten.

7.4.2 Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet Törbel befinden sich mehrere belastete Standorte, die im kantonalen Geoportal aufgeführt sind. Diese Standorte sind nachfolgend aufgeführt. In Bezug auf den Zonennutzungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Nr.	Parzelle	Typ	Status	Stufe
D-6296-435-00	5765, 2242	Ablagerungsstandort	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Keine Standortuntersuchung
D-6296-436-00	5060	Ablagerungsstandort	Belastet, keine schädlichen oder zu lästigen Einwirkungen zu erwarten	Keine Standortuntersuchung
D-6296-437-00	5723, 5060	Ablagerungsstandort	Belastet, keine schädlichen oder zu lästigen Einwirkungen zu erwarten	Keine Standortuntersuchung
D6296-438-00	2139, 2107	Ablagerungsstandort	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Historische Voruntersuchung
E-6296-005-00	5763	Schiessanlage	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Keine Standortuntersuchung

8 BAU- UND ZONENREGLEMENT

Das Bau- und Zonenreglement wurde auf der Grundlage des neuen kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung neu erarbeitet.

Bestimmungen, die bereits in einem anderen Gesetz geregelt sind, werden nicht in das Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Das Bau- und Zonenreglement stellt eine Ergänzung des kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung dar.

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem heutigen Reglement stellt der Verzicht auf eine Nutzungsziffer (Ausnutzungsziffer) dar. Durch die Festlegung der maximalen Gebäudevolumen und eines grossen und kleinen Grenzabstandes kann eine zweckmässige auf das Dorf angepasste Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.

9 ÜEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN

9.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)

Gemäss dem kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) aus dem Jahre 2014 ist die Gemeinde Törbel dem Raumtyp «Talflanken und Seitentäler» zugeordnet. Für diesen Raumtyp wird die erwünschte Raumentwicklung wie folgt beschrieben:

- Die typischen Ortschaften, die sich in die traditionelle Kulturlandschaft einfügen, prägen das Bild des Wallis und haben eine wichtige touristische Bedeutung.
- Die Dörfer zeichnen sich durch kompakte Ortskerne aus, welche die bauliche und kulturelle Identität prägen. Zeitgemässe Bauten fügen sich in die renovierte und umgenutzte alte Bausubstanz ein.
- Eine lokale Grundversorgung sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit tragen zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort bei.
- Die lokale Wirtschaft nutzt in optimaler und nachhaltiger Weise die endogenen Potenziale und stützt sich insbesondere auf den Tourismus, die Landwirtschaft, das Gewerbe und die Wasserressourcen.
- Der Agrotourismus und ein auf die Natur und Kultur ausgerichteter sanfter Tourismus ergänzen das Angebot bestehender Wintersportgebiete.
- Die Kulturlandschaften mit Rebflächen, Alpweiden und Suonen sind geprägt durch die lange Tradition der menschlichen Bewirtschaftung. Sie haben deshalb einen hohen ökologischen und landschaftlichen Wert. Die Bewirtschaftung erhält die abwechslungsreiche offene und bewaldete Landschaft mit hoher Biodiversität und verhindert die ungebremste Ausbreitung des Waldes.

Die Revision der Nutzungsplanung ist auf diese Entwicklungsvorstellungen abgestimmt und bildet ein wichtiges Instrument für deren Umsetzung.

9.2 Kantonale Richtplanung

Die Gemeinde Törbel verfügt über eine RPG (1980) – konforme Nutzungsplanung. Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung ist vor allem die Anpassung der Bauzone. Für die Bearbeitung ist insbesondere das Kapitel C «Siedlung» des kantonalen Richtplanes relevant. Die übrigen Themenbereiche des kantonalen Richtplanes wurden überprüft und bei Bedarf die entsprechenden Anpassungen vorgenommen.

In der Checkliste im Anhang 4 ist dargestellt, in welchen Kapiteln die Themen des kantonalen Richtplanes im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung bearbeitet wurden.

9.3 Konzepte Sachpläne des Bundes

Bei der Revision der Nutzungsplanung werden die Bundesinventare berücksichtigt, welche die Gemeinde Törbel betreffen, namentlich

- die Trockenwiesen und Weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- die Flach- und Hochmoore von nationaler Bedeutung
- die Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
- die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS),
- die historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS),

10 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung muss eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt werden (Art. 4 RPG)

Die Bevölkerung wurde in einem Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 kRPG über die zu erarbeitenden Pläne, die damit verfolgten Ziele und das Vorgehen bei der Gesamtrevision informiert (vgl. Kap. 3.2 Verfahrensschritte).

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen 17 schriftliche Eingaben bei der Gemeinde ein. Zudem wurden 15 Besprechungen mit Grundeigentümern durchgeführt. Bei diesen Besprechungen konnten die Überlegungen, die zum Entwurf des Raumkonzeptes führten, dargelegt werden. Im Allgemeinen wurde diesen Erwägungen Verständnis entgegengebracht.

Die Bemerkungen der Grundeigentümer und Organisationen wurden im Detail geprüft und das Ergebnis den antragstellenden Personen schriftlich mitgeteilt. Aufgrund dieser Überprüfung und weiterer Abklärungen wurden folgende Planänderungen vorgenommen:

a) Wohnzonen

Bei den Wohnzonen wurden geringfügige Anpassungen im Hinblick auf eine zweckmässige Nutzung vorgenommen, namentlich in den Gebieten «Hofmatte», «Rafgarten» und «Bina».

b) Zone für spätere Nutzungszulassung (ZSN)

Im Gebiet «Halmere» wurde ein Teil der vorgesehenen Rückzonungsflächen einer Zone für späterer Nutzungszulassung (ZSN) zugewiesen.

c) Strukturerhaltungszone

Die Dorfzonen in «Ze Springu» und «Eischbiel» wurde an Stelle einer «Zone mit späterer Nutzungszulassung» der Strukturerhaltungszone zugeordnet.

d) Freihaltezone

Im Gebiet «Wegsol» wird im Hinblick auf eine zukünftige die Eschliessung des SNP – Perimeters eine Freihaltezone ausgeschieden.

11 Auflageverfahren der Gesamtrevision

11.1 Allgemeines

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus Nutzungsplänen, Bau- und Zonenreglement wurden zusammen mit dem erläuternden Bericht ab dem 20. April 2026 während 30 Tagen öffentlich auf dem Gemeindebüro Törbel sowie auf der Webseite aufgelegt. Die Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 73 vom 15. April 2026 publiziert.

11.2 Einsprachen und Einigungsverhandlungen

Während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen sind bei der Gemeinde 11 schriftliche Einsprachen eingegangen. Die Gemeinde hat mit den EinsprecherInnen die Einigungsverhandlungen durchgeführt.

Der Gemeinderat hat anlässlich eines Zirkularbeschlusses am 08. Juni 2026 über die Einsprachen entschieden. Die Entscheide wurden den Einsprechern vor der Urversammlung zugestellt (vgl. Übersichtstabelle Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat in Anhang VI).

Die Behandlung der Einsprachen führte zu zwei kleinen Anpassungen gegenüber dem Dossier der öffentlichen Auflage:

- Gebiet Bina: Die Parzelle 991 wird aufgrund der Ablehnung der Einsprache auf Wunsch der Einsprecherin vollständig der ZSN zugewiesen.
- Gebiet Dorfmatte: Die Parzelle 91 verbleibt teilweise in der Wohnzone.

12 AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG

Im Rahmen der Gesamtrevision werden verschiedentlich Rückzonungen bzw. Zuweisungen in eine Nichtbauzone vorgenommen. Es handelt sich ausschliesslich um Gebiete, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre überschreiten und gemäss dem Kriterienkatalog nicht der Bauzone zuzuweisen sind. Es wird davon ausgegangen, dass für diese Planungsmassnahmen keine Entschädigungen zu leisten ist.

Im Weiteren wurde eine geringfügige Erweiterung der Bauzone vorgenommen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eigentliche Neueinzonungen, sondern um Plananpassungen.

Diese Planbereinigungen, die insbesondere bereits überbaue Parzellen betreffen, stellen für die betroffenen Grundeigentümer keine wesentlichen Vorteile dar. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Plananpassungen nicht mit einer Mehrwertabgabe gemäss Art. 10b ff KRPG verbunden sind.

13 WEITERES VORGEHEN

Die weiteren Verfahrensschritte können wie folgt dargestellt werden:

- Beschlussfassung durch die Urversammlung vom 30. Juni 2026
- Publikation UV-Beschluss während 30 Tagen
- Einreichen des Dossiers zur Homologation an den Staatsrat

Törbel / Eyholz, 08. Juni 2026

Anhang 1

Änderungen der Bauzone gemäss Raumkonzept

NEUE STRUKTUR DER BAUZONE			
Wohnzonen	Dorfzone D	4.42 ha	
	Strukturerhaltungszone SEZ überbaut	(2.5) ha	
	Dorferweiterungszone DEZ / Wohnzone W2/ W3	16.66 ha	
Total Bauzonen für Wohnnutzung			21.08 ha
übrige Bauzonen	Öffentliche Bauten und Anlagen	4.03 ha	
	Gewerbezone	0.47 ha	
	Landwirtschaftliche Lager und Gewerbe	0.24 ha	
	Zone für touristische Aktivitäten	1.36 ha	
	Zone für Sport und Erholung	0.35 ha	
	Zone für erneuerbare Energie	1.44 ha	
	Total Bauzonen ohne Wohnnutzung		
Total Bauzonen			28.97 ha
ÄNDERUNGEN DER BAUZONE			
Reduktion der Bauzone die Wohnnutzung			
Zuweisung in	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	0.52 ha	
	Gewerbezone	0.41 ha	
	Freihaltezone	0.37 ha	
	Zone mit unbestimmter Nutzung	1.40 ha	
	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerb	0.21 ha	
	Rückzonung in Landwirtschaftszone	2.27 ha	
	Strukturerhaltungszone	11.10 ha	16.28 ha
Weitere Änderungen der Bauzone			
Umzonung in	Wohnzone	0.01 ha	
	Dorfzone	0.69 ha	
	Gewerbezone	0.06 ha	
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.83 ha	
	Zone für touristische Aktivitäten	1.36 ha	
	Zone für erneuerbare Energie	1.44 ha	
	Zone für landwirtschaftliche Lager und Gewerbe	0.24 ha	
	Freihaltezone Erschliessung	0.31 ha	6.39 ha
Zusammenfassung der Änderungen			
	Total Bauzone für Wohnnutzung	21.08 ha	56 %
	Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung	16.28 ha	44 %
Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung			37.36 ha
	Total Bauzone ohne Wohnnutzung	7.89 ha	
	Erweiterung	-6.39 ha	
Total ursprüngliche Bauzone ohne Wohnnutzung			1.50 ha

Anhang 2

Berechnung Bauzonendimensionierung - Ausgangslage

Ausgangsdaten				
	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	ha	ha	ha	ha
Wohnzonen	ha	ha	ha	ha
Mischzonen	ha	ha	ha	ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	42.9 ha	25.1 ha	ha	17.8 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	505 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	105 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	530 (EA)			
Dichte				
heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{25.1 \text{ ha}}{505 \text{ EA}}$	= 497 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA		relevant	441 m ² / EA
Kapazität				
EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3		+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	= Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$		$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$	
	$\frac{25.1 \text{ ha}}{441 \text{ m}^2 / \text{EA}}$		$\frac{17.8 \text{ ha}}{441 \text{ m}^2 / \text{EA}}$	
	569	- 505 = 64		
		1/3		
505	+	21	+	404
			=	930 EA
Theoretischer Überschuss				
930 (EA Kapazität)	-	530 (EA 2030)	=	400 (EA Überschuss)
400 (EA Überschuss)	x	441 m ² / EA	=	17.6 ha
Bedarf für 15 Jahren				
530 (EA 2030)	-	505 (EA 2012)	=	25 (EA Zunahme)
25 (EA Zunahme)	x	441 m ² / EA	=	1.1 ha
Auslastung 15 Jahre				
930 (EA Kapazität)	=	100 %		
530 (EA in 15 Jahren)	=			57.0 %
Auslastung 30 Jahre				
930 (EA Kapazität)	=	100 %		
556 (EA in 30 Jahren)	=			59.7 %

Anhang 3

Berechnung Bauzonendimensionierung – Neuer Zustand

Ausgangsdaten				
	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	4.4 ha	4.4 ha	0.0 ha	0.0 ha
Wohnzonen	16.6 ha	14.6 ha	3.2 ha	2.0 ha
Mischzonen	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
Strukturerhaltungszone	█ (11.1) ha	█ (2.5) ha	█ (1.0) ha	█ (7.5) ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	21.0 ha	19.0 ha	3.2 ha	2.0 ha
Einwohner 2022+ Arbeitsplätze 2012	527 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	105 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	553 (EA)			
Dichte				
heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	= $\frac{19.0 \text{ ha}}{527 \text{ EA}}$	=	361 m ² / EA
Mediandichte	441 m ² / EA		relevant	361 m ² / EA
Kapazität				
EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	=	Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{19 \text{ ha}}{361 \text{ m}^2 / \text{EA}}$	$\frac{2.0 \text{ ha}}{361 \text{ m}^2 / \text{EA}}$		
	526 - 527 = -1 1/3			
527	+	+ 56	=	583 EA
Theoretischer Überschuss				
583 (EA Kapazität)	-	553 (EA 2030)	=	29 (EA Überschuss)
29 (EA Überschuss)	x	361 m ² / EA	=	1.1 ha
Bedarf für 15 Jahren				
553 (EA 2030)	-	527 (EA 2012)	=	26 (EA Zunahme)
26 (EA Zunahme)	x	361 m ² / EA	=	1.0 ha
Auslastung 15 Jahre				
583 (EA Kapazität)	=	100 %		
553 (EA in 15 Jahren)	=			95.0 %
Auslastung 30 Jahre				
583 (EA Kapazität)	=	100 %		
580 (EA in 30 Jahren)	=			99.5 %

Anhang 4

Checkliste Arbeitshilfe – Erläuternder Bericht RPV Art. 47

Nr.	Thema	Kantonaler Richtplan (kRP)	Gemeinde Planungsmassnahme betroffen?	Kapitel im Bericht Art. 47 RPV
A.10	Landwirtschaft	Koordinationsblätter A.1, A.2, A.3, A.4, A.8	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.2
A.20	Wald	Koordinationsblätter A.6, A.7	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.5.1
A.30	Natur und Landschaft	Koordinationsblätter A.8, A.9, A.10, A.11	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.3.2 - 6.3.3
A.40	Fließgewässer und Seen - Gewässerraum	Koordinationsblätter A.12, A.13, A.15	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.5.3
A.50	Naturgefahren	Koordinationsblatt A.16	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.5.4
B.10	Tourismus	Koordinationsblätter B.1, B.2	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.1.8
B.20	Camping	Koordinationsblatt B.3	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	-
B.30	Skigebiete	Koordinationsblatt B.4	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.6.1
B.40	Golfplätze	Koordinationsblatt B.5	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	-
B.50	Freizeitlangsamverkehr (FLV)	Koordinationsblatt B.6	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	7.1
C.10	Bauzonen für die Wohnnutzung (Dimensionierung und Mobilisierung)	Koordinationsblatt C.1	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	5.1 – 5.10
C.12	Strukturerhaltungszone	Koordinationsblatt C.1	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.1.3
C.20	Bauzonenqualität	Koordinationsblätter C.2, A.8	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.1
C.30	Kulturelles Erbe: Schützenswerte Ortsbilder und Gebäude, historische Verkehrswege und archäologische Stätten	Koordinationsblatt C.3	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.3.4
C.40	Arbeitszonen**	Koordinationsblatt C.4	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	6.1.46
C.50	Störfallvorsorge	Koordinationsblatt C.6	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	-
C.60	Verkehrsentensive Einrichtungen (VE)	Koordinationsblatt C.7	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	-
C.70	Öffentliche und militärische Anlagen	Koordinationsblätter C.8, C.9	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	6.1.7
D.10	Mobilität und Transportinfrastruktur	Koordinationsblätter D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.7, D.8	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	7.1
D.20	Seilbahninfrastrukturen des öffentlichen Verkehrs	Koordinationsblatt D.6	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	-
E.10	Wasser (Bewirtschaftung / Versorgung / Schutz)	Koordinationsblätter E.1, E.2	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	7.2.1, 7.2.2

Revision Nutzungsplanung Törbel – Urversammlung: Erläuternder Bericht

E.20	Energie (Versorgung / Transport / Verteilung)**	Koordinationsblätter E.3, E.7	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	7.2.3
E.30	Energie (Produktionsinfrastruktur)**	Koordinationsblätter E.4, E.5, E.6	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	7.2.3
E.40	Mineralische Materialien (Materialentnahmestellen, Deponien und Standorte zur Verwertung mineralischer Abfälle)	Koordinationsblätter E.8, E.9	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	-
F.10	Umwelt (Altlasten, Lärm, nicht-ionisierende Strahlung, Luft, Lichtverschmutzung, Boden, UVP)	Querschnittsthema	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	7.3

Anhang 5

Behandlung der Einsprachen

Törbel: Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat anlässlich der Sitzungen vom 01. Juni 2026 bzw. 05. Juni 2026

Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2026
1	Parz. 1319	Aufteilung in Wohnzone und Landwirtschaftszone, anstatt Zuweisung in Strukturerhaltungszone	⇒ Parzelle ist erschlossen	01.06.2026, 13:30 Uhr	<p>⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. 1319 befindet sich im Gebiet Zen Springen. Da grosse Flächen an Bauzone ausgezont werden müssen, eignet sich die Ferienhauszone in der Voralpe gut für die Zuweisung in eine Strukturerhaltungszone. Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes keine Zweitwohnungen mehr möglich, für Erstwohnungen nicht geeignet. - Unter Anbetracht der Gleichbehandlung wäre eine Einzonung nicht vertretbar.
2	Parz. 991	Bestand der Parz. 991 in der Wohnzone	⇒ Auszonung nicht nachvollziehbar	01.06.2026, 14:00 Uhr	<p>⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da sich die Parz. 991 laut ZNP von 1978 in einer Ferienhauszone befindet, ist das Vorgehen gemäss Gemeinderat verhältnismässig. - Die Alternative wäre eine Auszonung in die Landwirtschaftszone, da sich die Bina ausserhalb des eigentlichen Dorfes befindet. - Die Zuweisung in ZSN im Gebiet Bina kann mit dem Puffermodell erklärt werden. - Verhandlung: Die Einsprecherin wünscht, dass bei einer Ablehnung der Einsprache die gesamte Parzelle einer ZSN zugewiesen wird.
3	Parz. 5077, 5078, 5837, 5838	Zuweisung der Parzellen 5077, 5078, 5837, 5838 in eine Strukturerhaltungszone anstatt in eine Landwirtschaftszone	⇒ Bestehende Gebäude	01.06.2026, 14:30 Uhr	<p>⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neuschaffung von Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets ist nicht möglich.

Nutzungsplanung Törbel: Einsprachebehandlung Gemeinderat vom 01. und 05. Juni 2026

Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2026
					<ul style="list-style-type: none"> - Für die bestehenden Gebäude besteht die Besitzstandsgarantie.
4	Parz. 963	Bestand der Parz. 963 in der Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Parzelle ist vollständig erschlossen ⇒ Es fehle an Parkplätzen in diesem Gebiet 	01.06.2026, 15:00 Uhr	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist - Da sich die Parz. 963 laut ZNP von 1978 in einer Ferienhauszone befindet, ist das Vorgehen gemäss Gemeinderat verhältnismässig. - Die Alternative wäre eine Auszonung in die Landwirtschaftszone, da sich die Bina ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets befindet. - Die Zuweisung in ZSN im Gebiet Bina kann mit dem Puffermodell erklärt werden.
5	Pro Natura	Schutzbemühungen zur südlichen Weinbergtulpe sowie den weiteren Natur- und Landschaftswerten konkretisieren und rechtsverbindlich aufnehmen	⇒ Sicherstellung, dass Natur- und Landschaftsschutzanliegen angegangen werden	01.06.2026, 15:30 Uhr	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Einsprache ist durch Rückzug erledigt. - Verhandlung: Die Gemeinde sichert Pro Natura schriftlich zu, ein kommunales Inventar der Natur- und Landschaftswerte, basierend auf der Wegleitung der zuständigen Dienststelle, zu erstellen und die damit zusammenhängenden Schutzvorschriften in das Bauzonenreglement aufzunehmen. Bis zum 31. Dezember 2026 hat die definitive Beschlussfassung vonseiten des Gemeinderats zu erfolgen. Die Erstellung des Inventars und die Anpassung des BZR haben im Rahmen einer Teilrevision zu erfolgen und stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt der Urversammlung.
6	Parz. 1192, 1193	Bestätigung zur weiterhin bestehenden Möglichkeit von An- und Umbauten in der Strukturerhaltungszone	⇒ Bauvorhaben	05.06.2026, 13:30 Uhr	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Einsprache ist durch Rückzug erledigt. - Die Gemeinde bestätigt, dass Änderungen an bestehenden Bauten sowie Um- und Anbauten in der Strukturerhaltungszone im Gebiet Eischbiel auch nach der geplanten ZNP-Revision möglich bleiben.

Nutzungsplanung Törbel: Einsprachebehandlung Gemeinderat vom 01. und 05. Juni 2026

Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2026
					<ul style="list-style-type: none"> - Zudem hat die Gemeinde im Baudossier des Einsprechers bereits eine positive Vormeinung abgegeben.
7	Parz. 453	Bestand der Parz. 453 in der Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Fehlende parzellenscharfe Interessenabwägung ⇒ ISOS begründet kein absolutes Bauverbot ⇒ Innenentwicklung gemäss Raumplanungsgesetz ⇒ Vertrauensschutz ⇒ Rechtsgleichheit ⇒ Bundesgerichtliche Anforderung an Rückzonungen ⇒ Materielle Enteignung 	05.06.2026, 14:30 Uhr	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist - Die Parz. 453 wird einer FHZ zugewiesen, da die Parzelle praktisch unbebaubar und schwer zu erschliessen ist. - Zudem befindet sich die Parzelle am alten Dorfkern, weshalb der Ortsbildschutz eine wichtige Rolle spielt. - Da die aktuelle ZNP nicht RPG-konform ist, ist davon auszugehen, dass keine Entschädigung geschuldet ist.
8	Parz. 992	Bestand der Parz. 992 in der Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Keine ausreichende Grundlage für eine Auszonung ⇒ Geplante Überbauung ⇒ Rechtsgleichheit 	05.06.2026, 16:00 Uhr	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist - Da sich die Parz. 992 laut ZNP von 1978 in einer Ferienhauszone befindet, ist das Vorgehen gemäss Gemeinderat verhältnismässig. - Die Alternative wäre eine Auszonung in die Landwirtschaftszone, da sich die Bina ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets befindet. - Die Zuweisung in ZSN im Gebiet Bina kann mit dem Puffermodell erklärt werden.
9	Parz. 91	Bestand der Parz. 91 in der Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Verdichtung ⇒ Problemlos erschliessbar ⇒ Rechtsgleichheit 	05.06.2026, 16:45 Uhr	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Einsprache wird teilweise gutgeheissen, im Sinne der Einigungsverhandlung - Die Parz. 91 bleibt teilweise in der Wohnzone, da eine Erschliessung und Bebauung nach nochmaliger Überprüfung machbar erscheinen. - Die Parzelle befindet sich in der Nähe des Dorfzentrums.

Nutzungsplanung Törbel: Einsprachebehandlung Gemeinderat vom 01. und 05. Juni 2026

Nr.	Einsprecher	Begehren	Begründung	Verhandlung	Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2026
10	Parz. 654	Bestand der Parz. 654 in der Wohnzone	⇒ Dienstbarkeitsvertrag	27.05.2026, 19:00 Uhr	⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist - Die Parzelle 654 verbleibt nur dank der Zuweisung in ein SNP-Gebiet in der Bauzone.
11	Parz. 649, 650	Bestand der Parz. 649 und 650 in der Wohnzone	⇒ Lage ⇒ Grösse der Parzelle ⇒ Erschliessung	27.05.2026, 18:00 Uhr	⇒ Die Einsprache wird abgelehnt, soweit darauf einzutreten ist - Die Parzellen 649 und 650 verbleiben nur dank der Zuweisung in ein SNP-Gebiet in der Bauzone.

Törbel, 08. Juni 2026

Der Präsident:

Philipp Schaller

Der Gemeindeschreiber:

Jörg Karlen