

Nutzungsplanung der Gemeinde Törbel



Präsentation vom 04. Februar 2026 – Informationsveranstaltung, Auflage
Mitwirkungsverfahren

Inhalt

1. Allgemeines
2. Rückblick
3. Erarbeitung Vorprüfungsressort
 - Zonennutzungspläne
 - Bau- und Zonenreglement
 - Erläuternder Bericht
4. Weiteres Vorgehen / Verfahren

1. Allgemeines

Ausgangslage

- **Stand Nutzungsplanung**
 - Bau- und Zonenordnung 1984 und 1986 homologiert
- **Neue gesetzliche Randbedingungen**
 - Zweitwohnungsgesetz (Initiative 2012, Gesetz Januar 2016)
 - Revision Raumplanungsgesetz (RPG) (Mai 2014)
 - kant. Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG, Mai 2019)
 - Kantonaler Richtplan (Mai 2019) – Koordinationsblatt C.1
 - kant. Baugesetz (BauG Januar 2018 / Revision Januar 2026)
 - kant. Bauverordnung (BauV, Januar 2018 / Rev. Januar 2026)

2. Rückblick

Raumkonzept

- **Mehrfache Überarbeitungen der Nutzungsplanung**
 - Einarbeitung der Rückmeldungen der kantonalen Verwaltung unter Federführung der Dienststelle für Raumentwicklung

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier

Dossier der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

- Zonennutzungspläne (ZNP)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Erläuternder Bericht
- Teilbericht Natur- und Landschaftsschutzzonen

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Kriterien für die Analyse der grösseren noch **nicht überbauten Flächen (Reservefläche):**

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



«ungünstige» Gebiete sind prioritäre Reserve- bzw. Rückzonungsflächen

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Optionen für die Zuweisung der **Reserveflächen** aufgrund einer **qualitativen** Gesamtbeurteilung:

- Verbleib in der Bauzone

- Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN)
- Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN)
- Freihaltezone
- Strukturerhaltungszone
- Rückzonung in Landwirtschaftszone

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Kriterien für die Zuweisung der Flächen:

- **Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN:**
nicht bzw. teilweise erschlossen, als Bauland geeignet, Randlage, mit Ortsbild und Landschaft verträglich, mittelfristig nachgefragt
-> als Reserve geeignet
- **Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN:**
als Bauland geeignet, nicht bzw. teilweise erschlossen, im Hinblick auf Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangend, geringe Nachfrage, Ferienhausnutzung ausgeschlossen
-> Reservegebiete für die weitere Zukunft bzw. deren künftige Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

- **Freihaltezone FHZ:**
innerhalb der Bauzone eine grössere, nicht überbaute Fläche umfassen, die aufgrund der Topographie und des Landschaftsschutzes sich nicht für die Überbauung eignet.
-> *die Flächen sind langfristig von einer Überbauung freizuhalten.*
- **Strukturerhaltungszone SEZ:**
Gebiete in der heutigen Ferienhauszone, die nur teilweise bebaut und erschlossen sind, keine weiteren Überbauungen vorgesehen
-> *Bauzonen nach Art. 15 RPG, in denen der Bau neuer Gebäude nicht zugelassen ist.*

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

- **Rückzonung in die Landwirtschaftszone:**
 - nicht erschlossen, aufgrund Topographie für Überbauung und Erschliessung nicht geeignet, kaum Nachfrage
- => *Überbauung auch in Zukunft nicht zweckmässig*

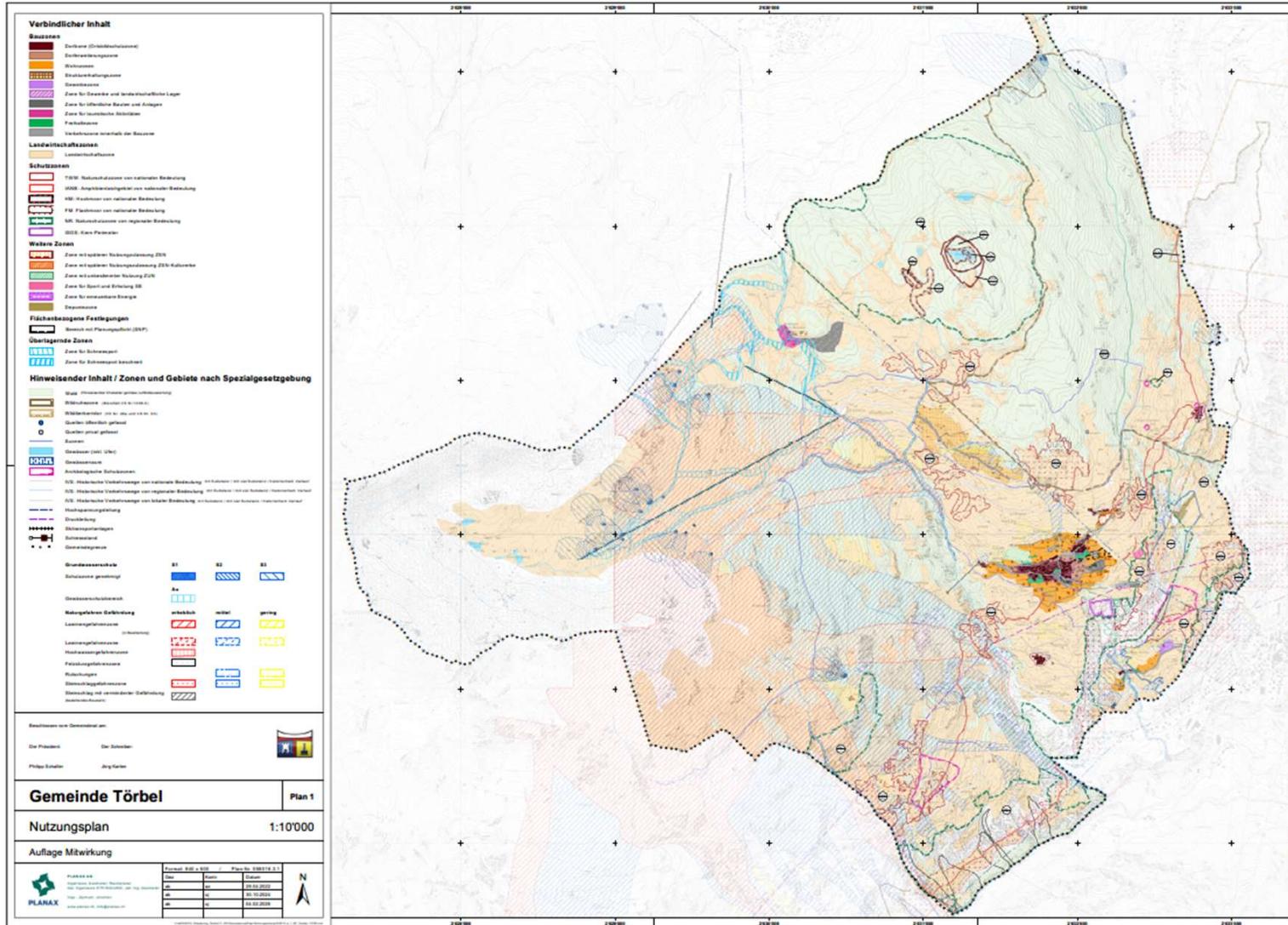
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

3.1 Zonennutzungspläne

- Bauzonen
- Landwirtschaftszonen
- Schutzzonen
- weitere Zonen
- Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung

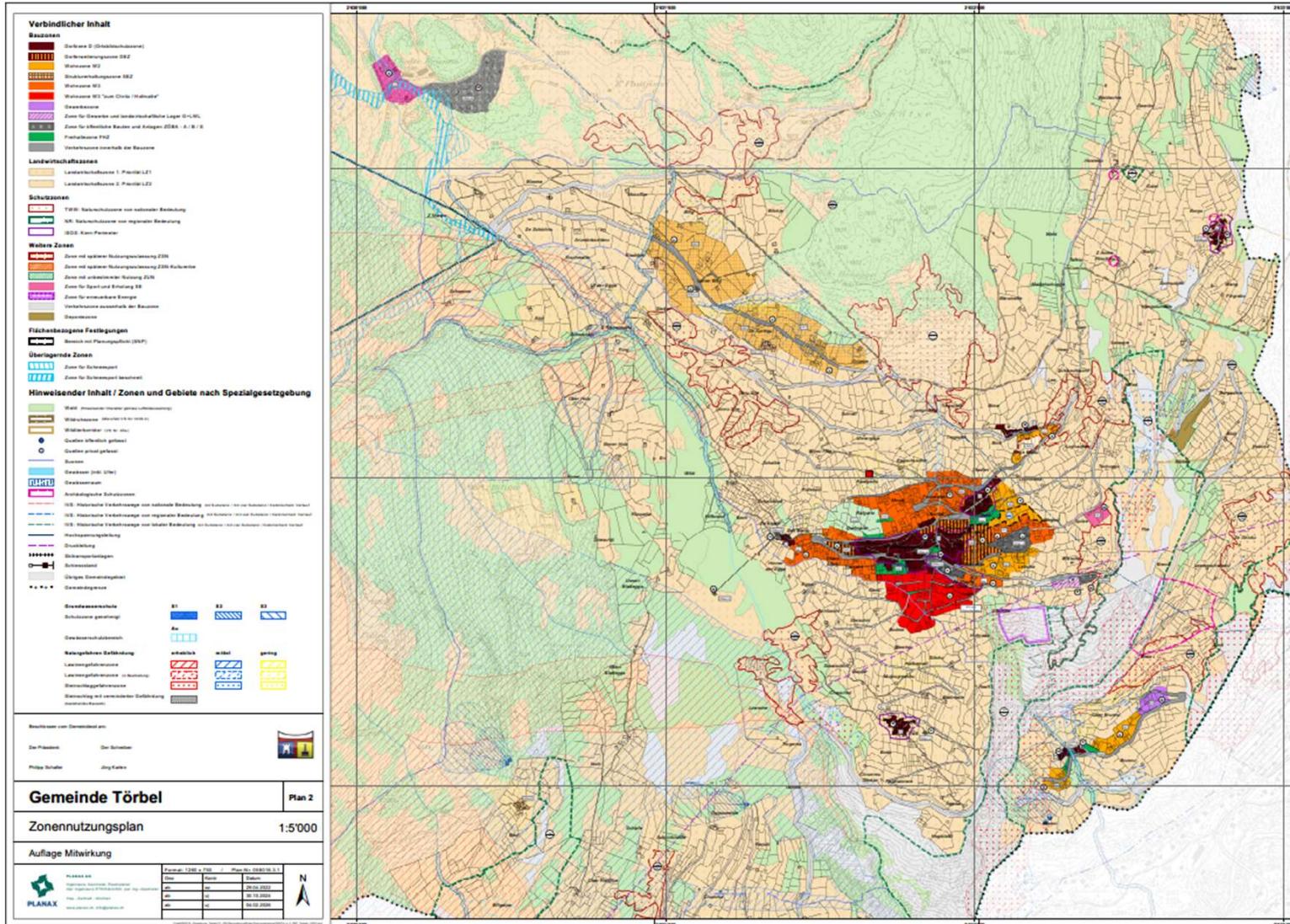
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Nutzungsplan (1:10'000):



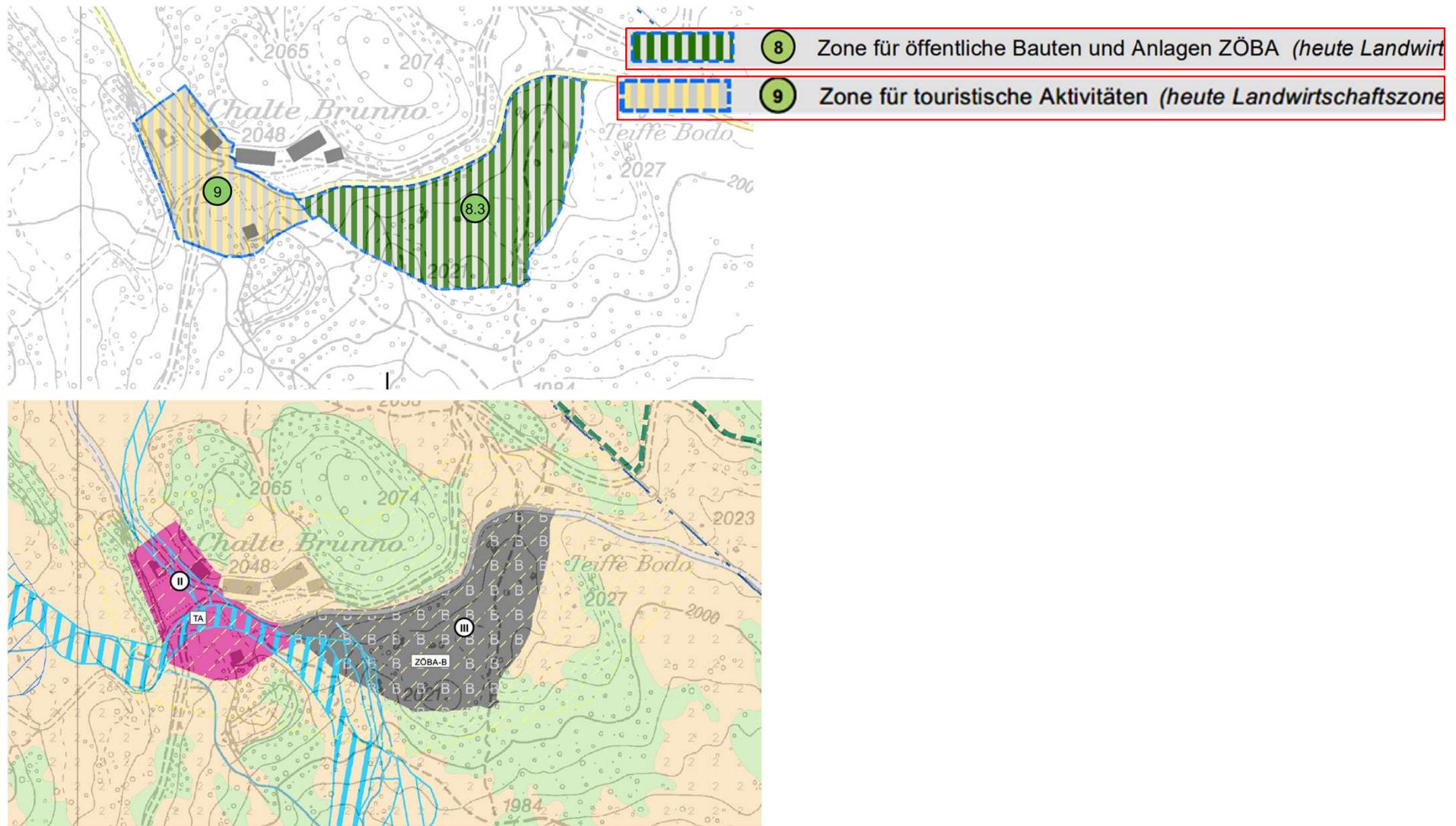
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonennutzungsplan (1:5'000): Dorf



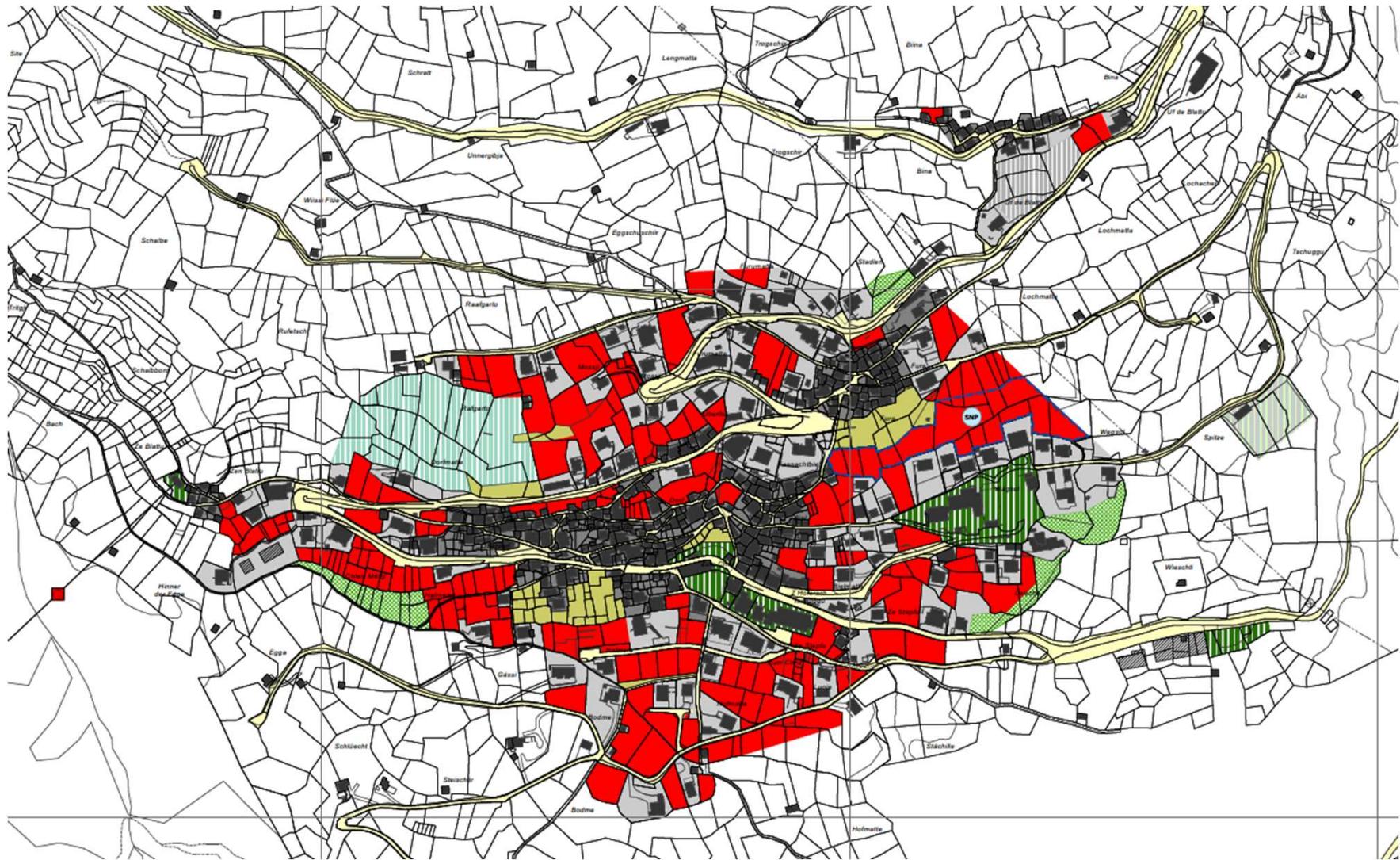
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonennutzungsplan (1:5'000): Moosalpe



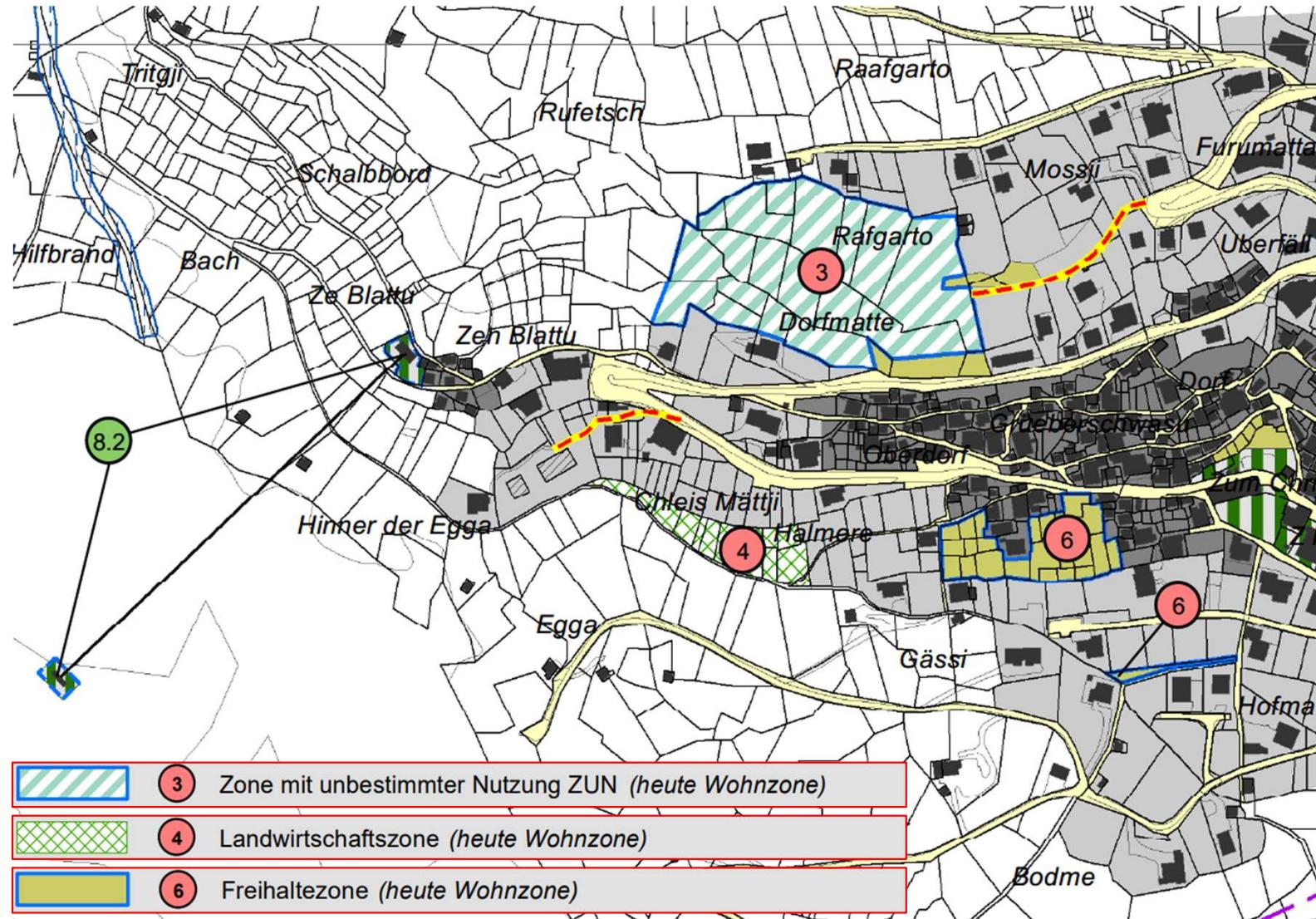
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Überbauungsstand (1:2'000) - Dorf:



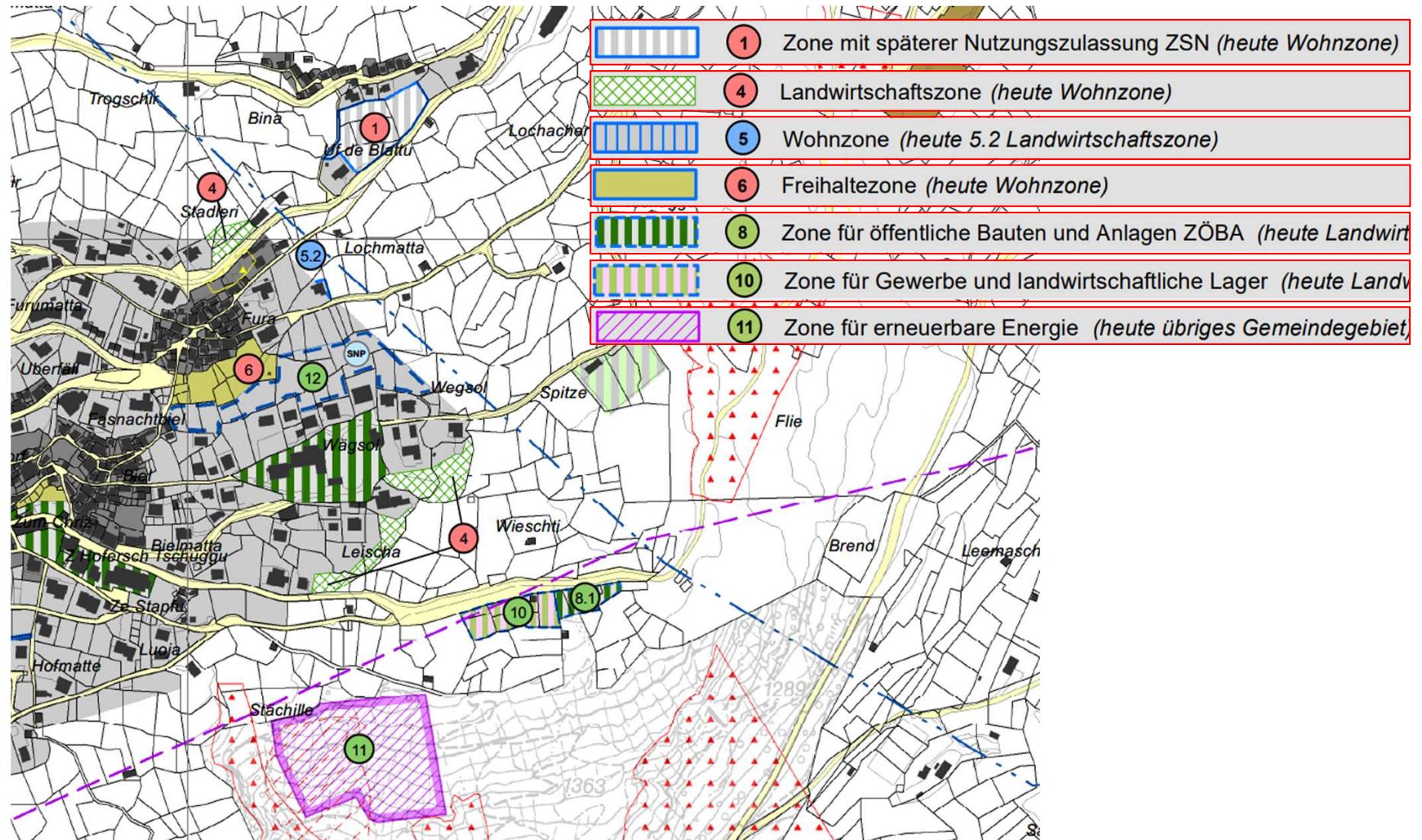
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonenänderungen (1:5'000) - Dorf:



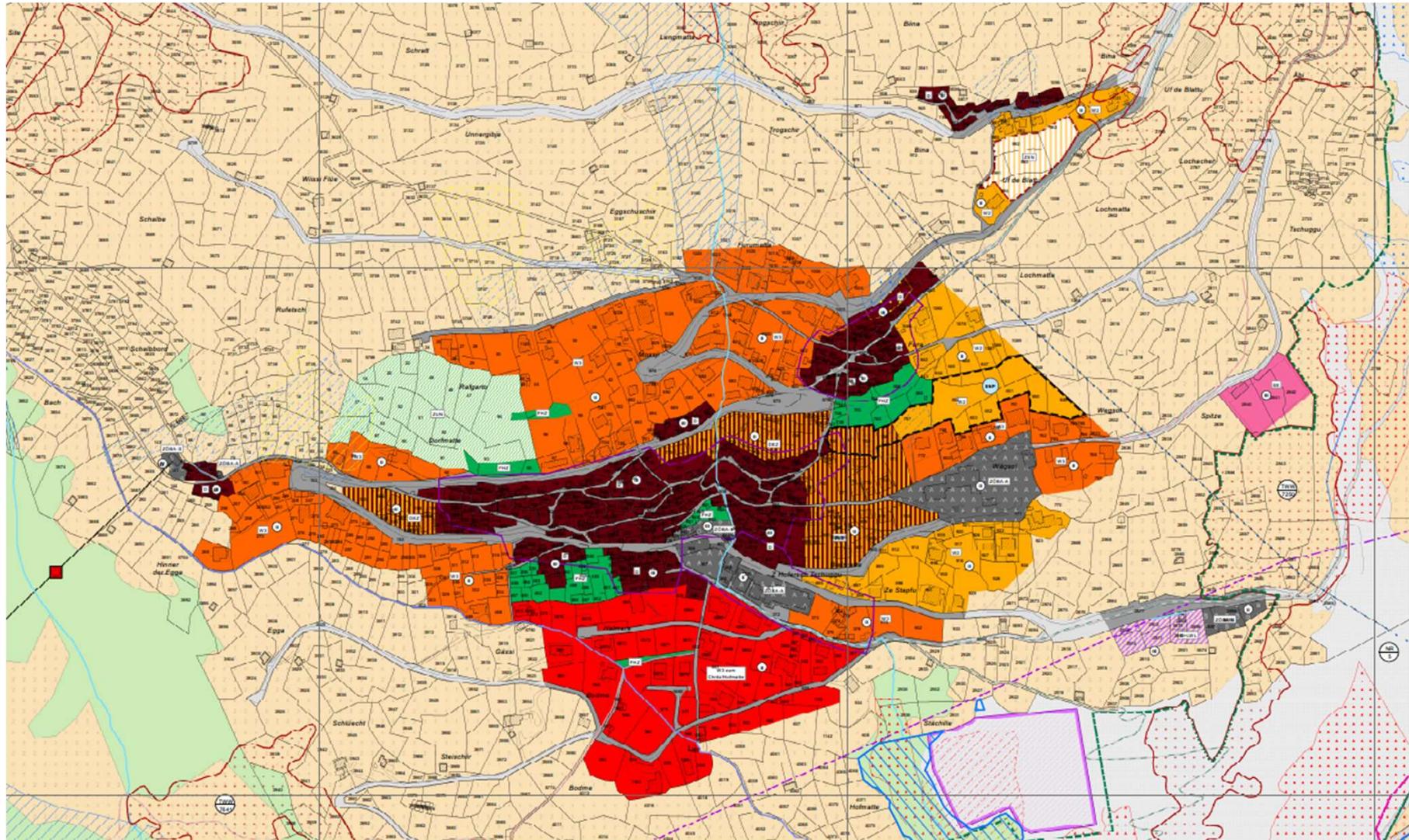
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonenänderungen (1:5'000) - Dorf:



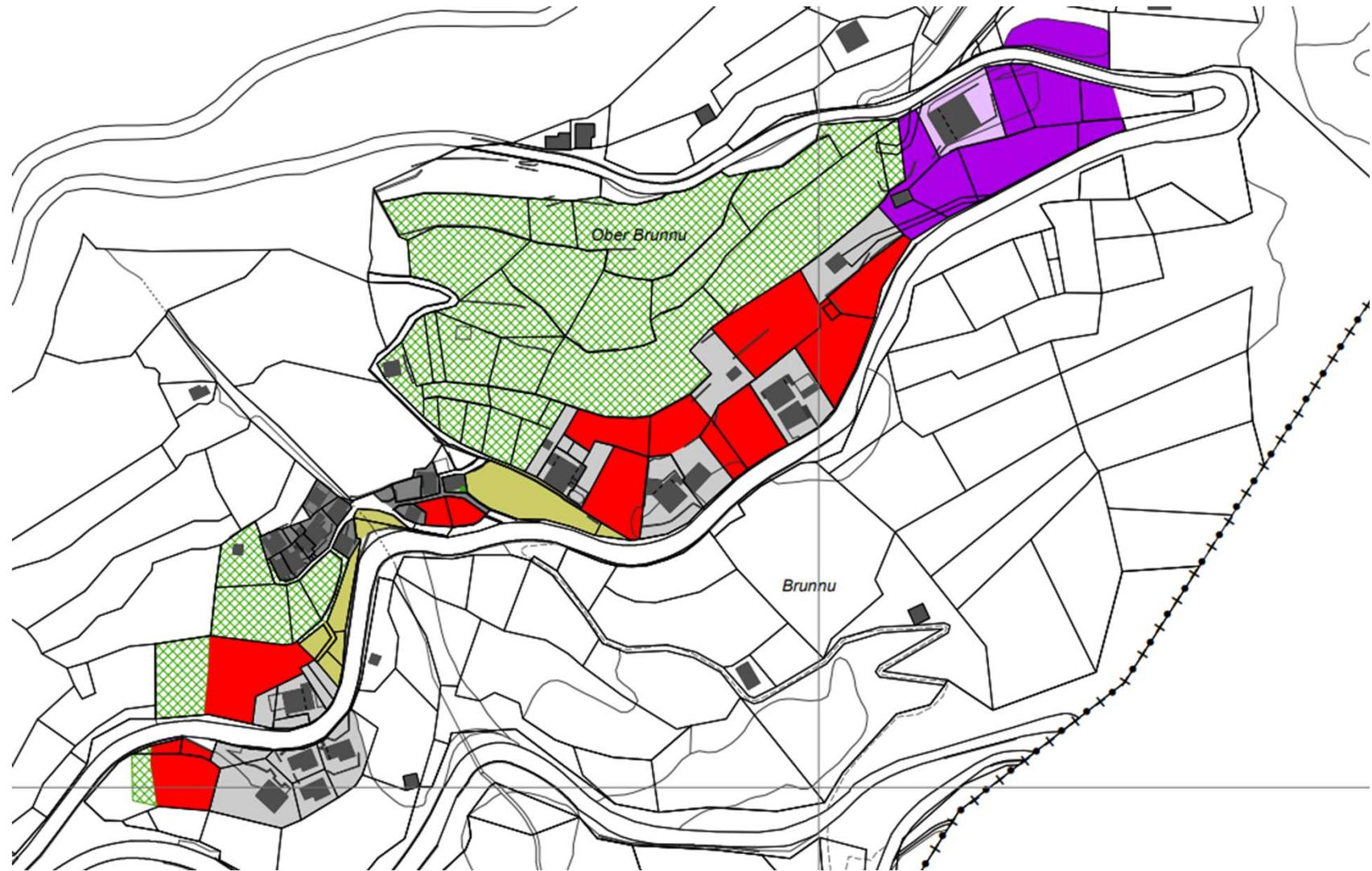
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonennutzungsplan (1:2'000) - Dorf:



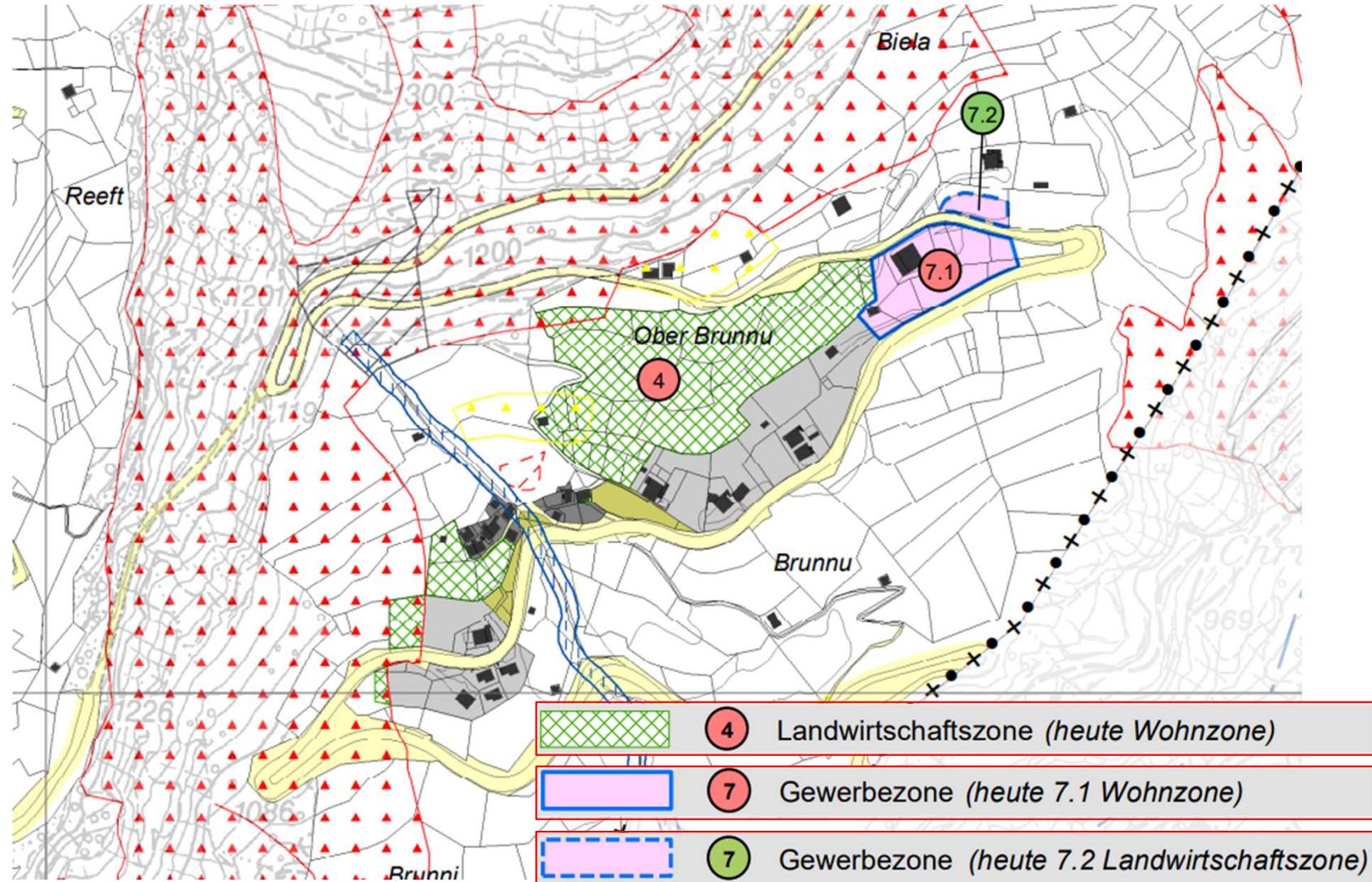
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Überbauungsstand (1:2'000) - Brunnen:



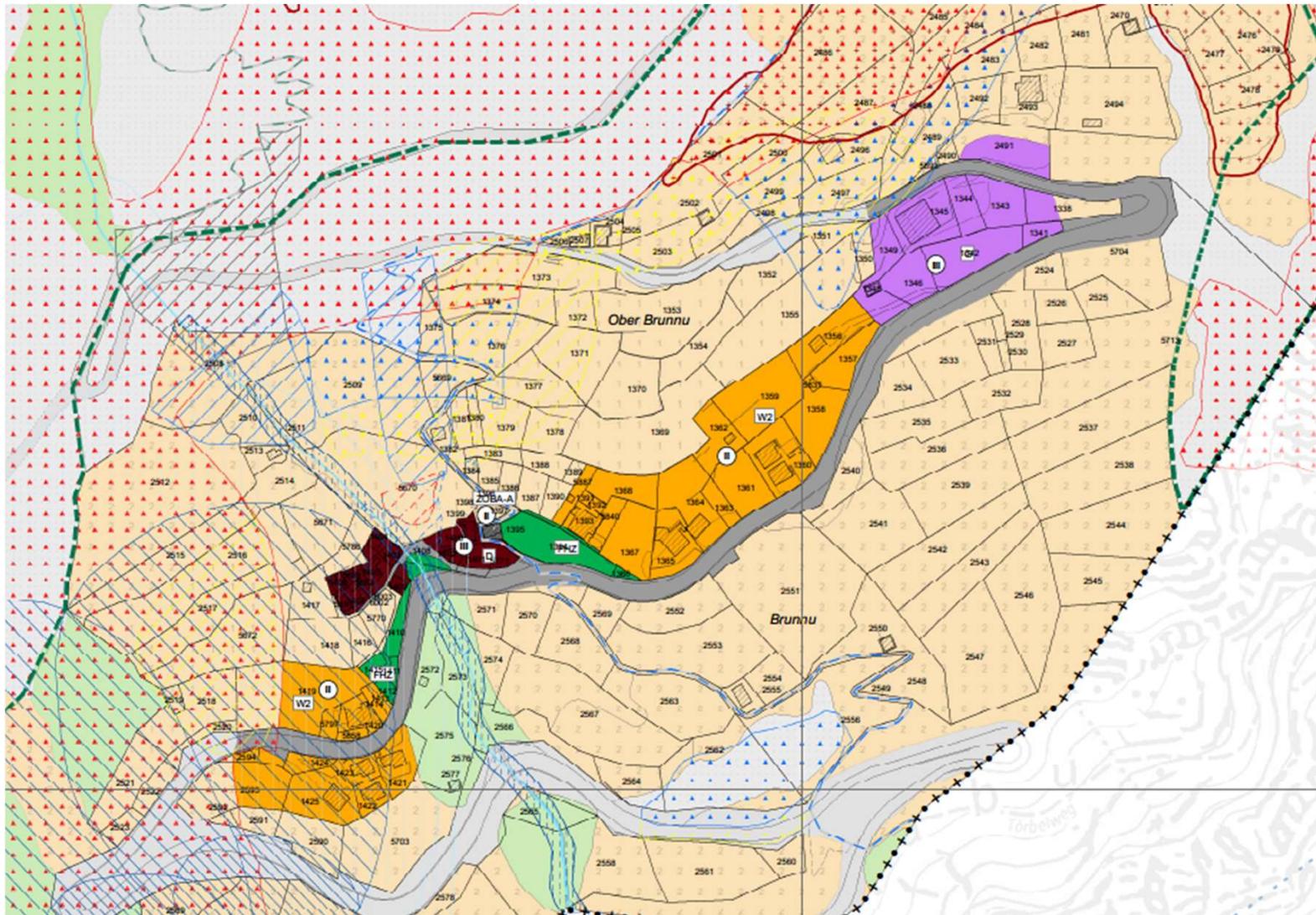
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonenänderungen (1:5'000) - Brunnen:



3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonennutzungsplan (1:2'000) - Brunnen:



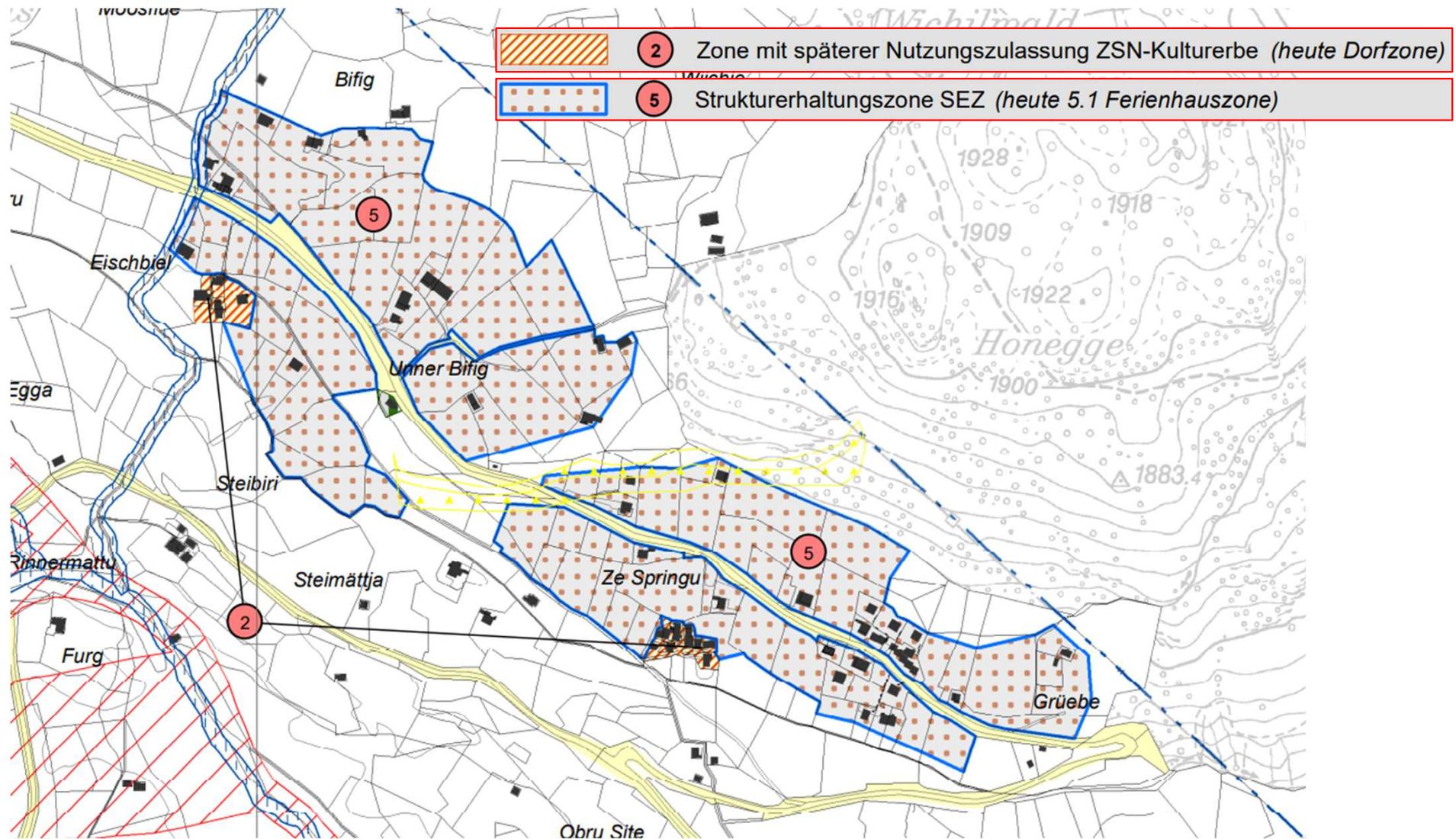
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Überbauungsstand (1:2'000) - Voralpe:



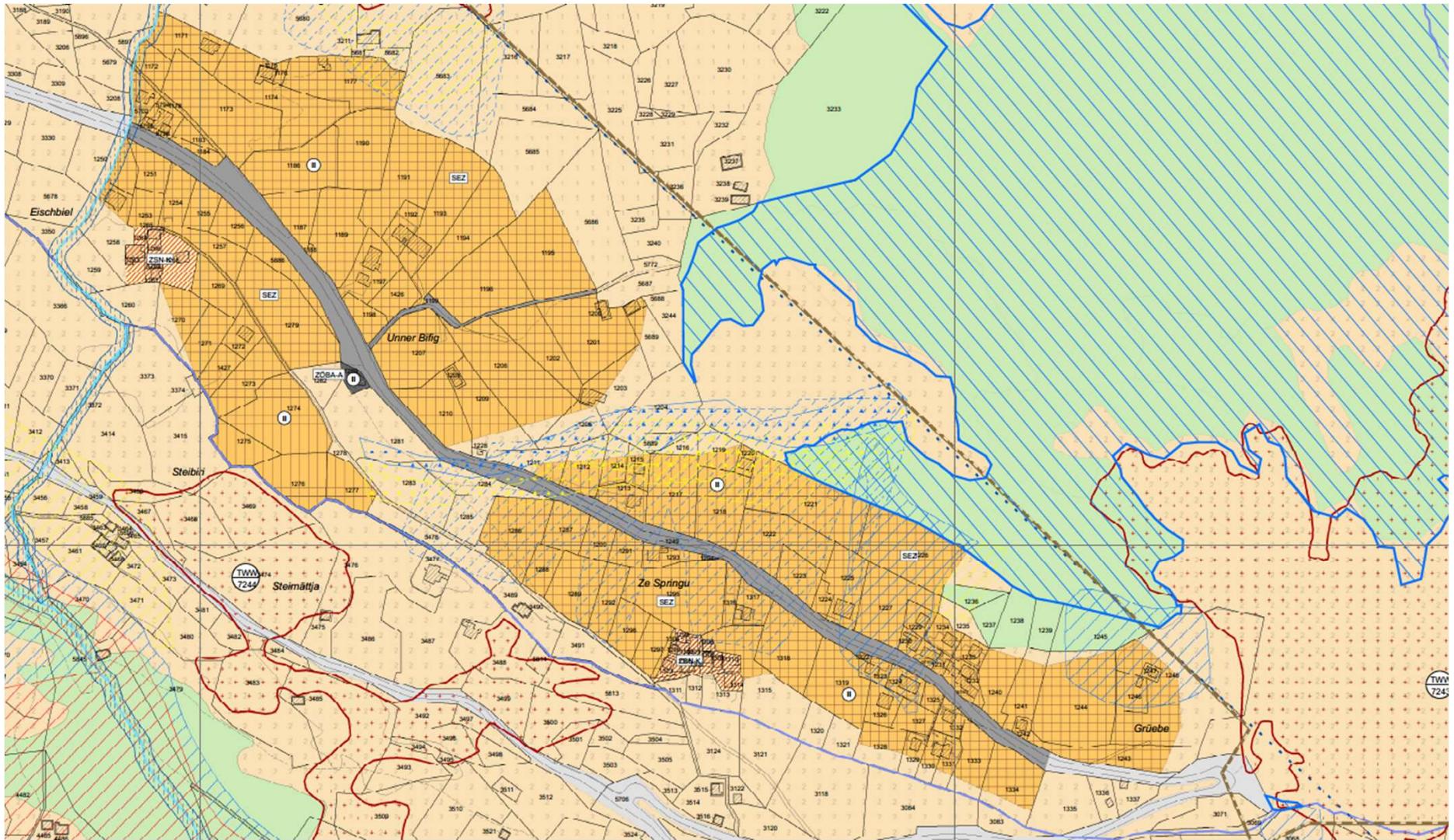
3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonenänderungen (1:5'000) - Voralpe:



3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zonennutzungsplan (1:2'000) - Voralpe:



3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Reduktion der Bauzone die Wohnnutzung

Zuweisung in	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN	0.39 ha
	Gewerbezone	0.41 ha
	Freihaltezone	0.37 ha
	Zone mit unbestimmter Nutzung	1.49 ha
	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN-Kulturerbe	0.50 ha
	Rückzonung in Landwirtschaftszone (Strukturerhaltungszone)	2.61 ha 10.79 ha - 16.56 ha

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Weitere Änderungen der Bauzone

Umzonung in	Bauzone	0.01 ha
	Gewerbezone	0.06 ha
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.82 ha
	Zone für touristische Aktivitäten	1.36 ha
	Zone für erneuerbare Energie	1.44 ha
	Zone für landwirtschaftliche Lager und Gewerbe	0.24 ha + 5.69 ha

Zusammenfassung der Änderungen

Total Bauzone für Wohnnutzung	20.71 ha	56 %
Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung	16.56 ha	44 %

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - ZNP

Zusammenfassung Anpassung Bauzone

Bauzone für Wohnnutzung - Fläche			
- aktuell	37.3 ha		
- neu	20.7 ha		
- Blockierung, Rückzonung		10.8 ha	5.8 ha

Bauzone für Wohnnutzung - Auslastung			
- überbaut	19 ha		
- nicht überbaut		1.7 ha	

Bauzone für Wohnnutzung - Bedarf/ Auslastung			
- Bedarf 15 Jahre		1.0 ha	
- Überschuss 15 Jahre			0.7 ha

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - BZR

3.2 Bau- und Zonenreglement (BZR)

- Anpassung des BZR aufgrund des kant. Baugesetz (BauG) und der kant. Bauverordnung (BauV)
- insbesondere Verfahren und Bauvorschriften sind neu kantonal geregelt
- Inkrafttreten 1.1.2018 / Revision 1.1.2026
- Frist neu für Anpassung BZR 31.12.2030

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - BZR

Neue Zuständigkeiten gemäss BauG

Gemeinden

- Zuständig in der Bauzone
=> Baugesuche an Gemeinde

Kanton

- Zuständig ausserhalb der Bauzone
=> Baugesuche an Kanton

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - BZR

wichtige Änderungen im neuen BZR aufgrund BauG

- **Höhenmasse (Art. 11 BauG)**
 - Neu Gesamthöhe und Aushubhöhe
- **Planverfasser (Art. 40 BauG)**
 - Pläne durch ausgewiesenen Fachmann
 - Ausnahme unbedeutende Bauten (Art. 8 BauV)

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - BZR

3.2 Bau- und Zonenreglement (BZR)

I. Allgemeine Bestimmungen

II. Zonenreglement

2.1 Übersicht über Zonen und Bereiche

2.2 Bauzonen

2.3 Landwirtschaftszonen

2.4 Schutzzonen und Schutzobjekte

2.5 weitere Zonen

2.6 überlagernde Zonen

2.7 Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - BZR

III. Bauvorschriften

3.1 Allgemeines

3.2 Abstände und Baulinien

3.3 Gebäudemasse

3.4 Geschosse

3.5 Gebäude-, Dachgestaltung

3.6 Antennen, Reklamen und Solaranlagen

3.7 Verkehrsanlagen

3.8 Einordnung und Umgebungsgestaltung

IV. Baubewilligung und Baupolizei

V. Schlussbestimmungen

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - BZR

Zone	VG	Gh+ Ah (m)	GL (m)	kA (m)	gA (m)	GB (m)	Bau- weise	ES
Dorfzone D	2-4	13.00	-	1/3 Fh; min. 3.00	1/3 Fh; min. 3.00	VKF	offen / geschl.	III
Dorferweiterungszone DE	2-4	13.00	-	1/3 Fh; min. 3.00	1/3 Fh; min. 3.00	VKF	offen	II
Wohnzone W2	1-3	11.50	18.00	1/3 Fh; min. 3.00	2/3 Fh; min. 5.00	VKF	offen	II
Wohnzone W3	2-4	13.00	20.00	1/3 Fh; min. 3.00	2/3 Fh; min. 5.00	VKF	offen	II
Wohnzone W3 „zum Chriz / Hofmatte“	2-4	15.00	20.00	1/3 Fh; min. 3.00	2/3 Fh; min. 5.00	VKF	offen	II
Strukturerhaltungszone				1/3 Fh; min. 3.00	2/3 Fh; min. 5.00	VKF	offen	II
Gewerbezone G	max.3	13.00	20.00	1/3 Fh; min. 3.00	1/3 Fh; min. 3.00	VKF	offen	III
Zonen für Gewerbezone und landwirtschaftl. Lager	max. 3	13.00	20.00	1/3 Fh; min. 3.00	1/3 Fh; min. 3.00	VKF	offen	III
Zone für touristische Aktivitäten ZTA	max. 3	13.00	20.00	1/3 Fh; min. 3.00	1/3 Fh; min. 3.00	VKF	offen / geschl.	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	-	-	-	1/3 Fh; min. 3.00	1/3 Fh; min. 3.00	VKF	offen / geschl.	II - IV
Zone für Sport und Erhol- lung SE	-	-	-	1/3 Fh; min. 3.00	1/3 Fh; min. 3.00	VKF	-	III

Abkürzungen:

VG = Vollgeschoß,

Gh+Ah = Gesamthöhe mit Aushub,

GL = Gebäudelänge,

kA = kleiner Grenzabstand,

gA = grosser Grenzabstand,

Fh = Fassadenhöhe gemäss Definition

IVHB,

GB = Gebäudeabstand gemäss

Brandvorschriften VKF,

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier - Bericht

3.3 Erläuternder Bericht (Art. 47 RPV)

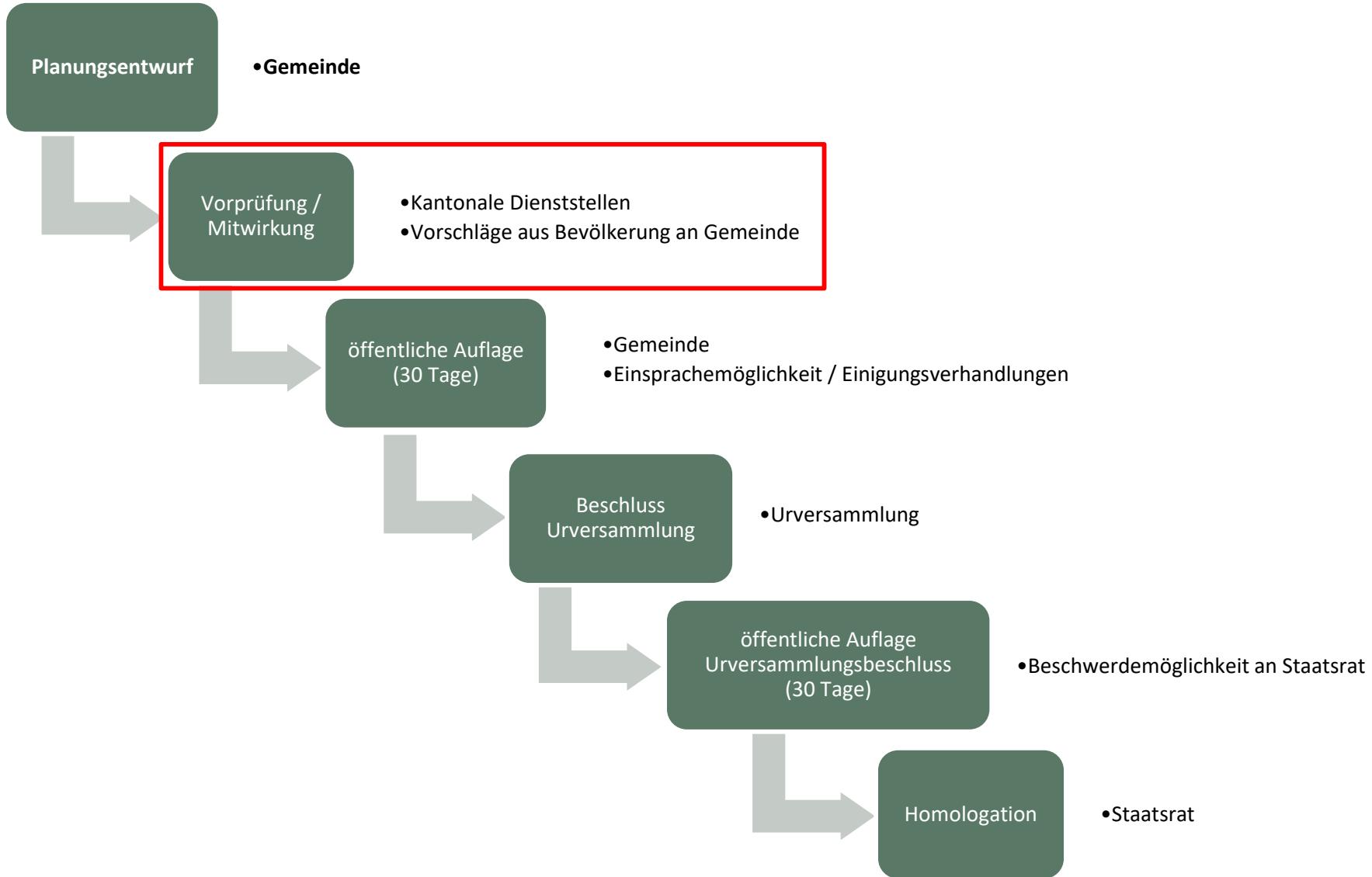
- Ziele, Kommunale Entwicklungsvorstellungen und Strategien
- Abstimmung mit übergeordneten Planungen (Sachpläne des Bundes, kantonaler Richtplan)
- Erläuterungen zu den Planungsmassnahmen (Nutzungsplan und Bau- und Zonenreglement)
- Aufzeigen der verbleibende Nutzungsreserven
- Resultate der Mitwirkung der Bevölkerung und Interessensabwägung

3. Erarbeitung Vorprüfungsdossier

Lösung der Gesamtrevision, die

- ausgewogen ist, Kompromiss mit Abwägung aller Interessen,
- zweckmässige, erwünschte räumliche Entwicklung sicherstellt,
- Blockierungs- und Rückzonungsflächen umfasst, die nur beschränkt als Bauzone nutzbar sind,
- die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

4. Weiteres Vorgehen / Verfahren



Schlussbemerkungen

Fragen