



Botschaft des Gemeinderates zum Traktandum 2 der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024

Änderung Zonenplan und Baureglement:

Umzonung ZPP1 und Grünzone Rumi West (Parzelle Nr. 221)

Ausgangslage und Ziel

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 221 möchte in absehbarer Zeit die ZPP 1 «Rumi-West», welche den Grossteil der Parzelle belegt, überbauen. Diese Absicht liegt auch im Interesse der Gemeinde Farnern. Aktuell befindet sich auf dem Areal ein Wohngebäude. Der restliche Bereich der ZPP 1 ist noch nicht überbaut und stellt eine grosse Baulandreserve dar. Durch die Nutzung von Baulandreserven kann die Gemeinde die Siedlungsentwicklung sicherstellen und den Handlungsspielraum für künftige Ortsplanungsrevisionen erhalten.

In diesem Zusammenhang stellen sich Fragen zur Aktualität der ZPP-Bestimmungen aus dem Jahr 2010. Gemeinde und Grundeigentümer befürworten eine nach den heutigen raumplanerischen Grundsätzen geforderte Überbauung und streben die Überführung des ZPP-Areals in die Regelbauzone Wohnzone zweigeschossig an. Auch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stimmte dieser Sichtweise auf Voranfrage im Jahr 2022 zu.

Aufgrund zahlreicher kritischer Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde nach der Mitwirkung jedoch davon abgesehen. Beim Stand kantonaler Vorprüfung war angedacht, eine neue «Wohnzone *» auszuscheiden, welche die gleiche Masse wie in der ZPP 1 umfasst. Nichtsdestotrotz sollte die ZPP aufgehoben und der Regelbauzone zugewiesen werden. Im Vorprüfungsbericht äusserte das AGR Bedenken, ob mit einer eingeschossigen Bauweise die gesetzliche Mindestdichte erreicht werden kann. Nach dem Ergebnis der kantonalen Vorprüfung fand ein Wechsel der Grundeigentümerschaft statt. Zusammen mit einem Architekturbüro wurde ein mögliches Überbauungskonzept erstellt, welche eine zweigeschossige Bauweise vorsieht und sorgfältig mit der landschaftlich sehr wertvollen Lage am Hang über dem Dorf umgeht. An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 18.03.2024 wurde dieses Überbauungskonzept der Bevölkerung vorgestellt.

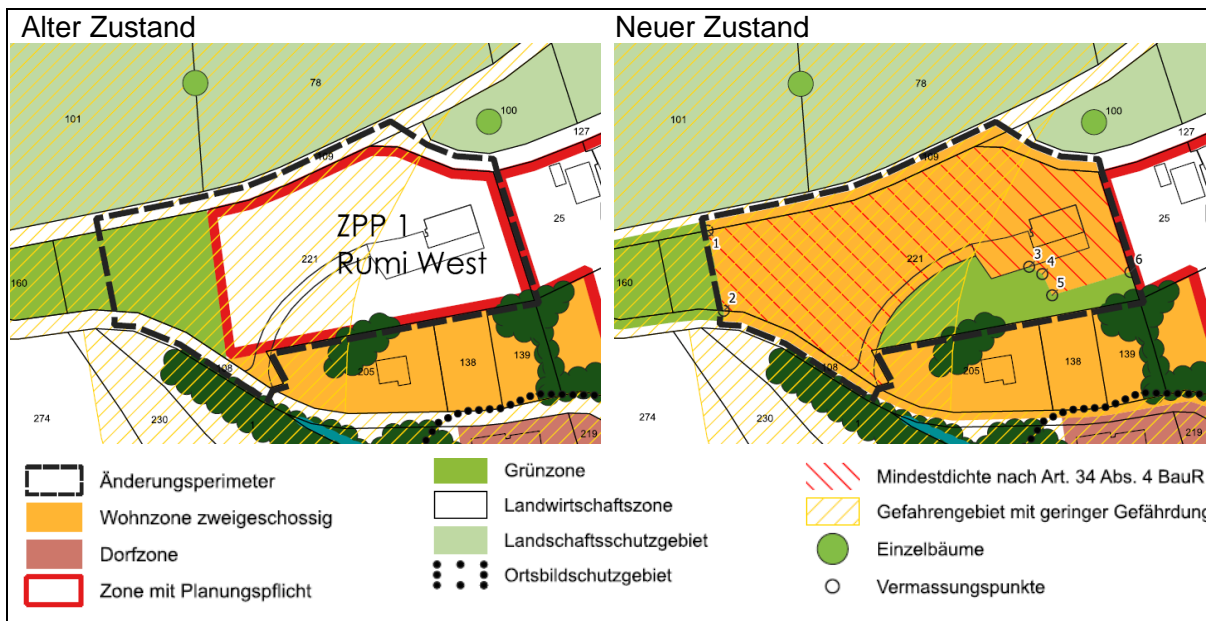
Das bestehende Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 221 soll erhalten bleiben. Um den Charakter der baulichen Umgebung weiter zu wahren, ist seitens Grundeigentümerschaft vorgesehen die Überbauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern (EFH) zu realisieren.

Änderung Baureglement

Mit der Aufhebung der ZPP 1 «Rumi-West» wird diese im Anhang des Baureglements (BauR) gestrichen. Ebenso wird der entsprechende Verweis im Artikel 36 BauR gelöscht. In Art. 34 BauR wird ein neuer Absatz 4 aufgenommen, welcher neben den allgemeinen Bestimmungen der Wohnzone, explizit für die Parzelle Nr. 221 zusätzliche Bestimmungen zur gesetzlich minimalen Nutzungsdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch mind. 0.40), zur Gebäudelänge (max. 25m oberirdisch und max. 35m im Zusammenhang mit Unterniveaubauten) und Bestimmungen zur Dachgestaltung (nur Pultdächer zulässig) festlegt.

Änderung Zonenplan

Der bisher in der ZPP 1 liegende Teil der Parzelle Nr. 221 wird in die Wohnzone umgezont. Zudem werden 876 m² auf der unmittelbar westlich der ZPP 1 gelegene Grünzone ebenfalls in die Wohnzone umgezont. Die Umzonung der Grünzone wird flächengleich durch die Umzonung der Fläche südlich der Erschliessungsstrasse und des bestehenden Wohngebäudes von der Wohnzone in die Grünzone kompensiert. Der Änderungsperimeter ist schwarz umrahmt.



Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die ZPP 1 «Rumi-West» wird weder von einem Ortsbilschutzgebiet, einer Baugruppe, von schützenswerten Objekten, von Gewässern noch von Landschaftsschutzgebieten tangiert. Die Entlassung der ZPP 1 aus der Planungspflicht wird sich somit auf das Orts- und Landschaftsbild von Farnern nicht negativ auswirken.

Verfahren

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 08.09.2022 bis 07.10.2022 statt. Dabei ging eine Eingabe mit zahlreichen Unterschriften ein. Die Unterlagen wurden basierend darauf für die kantonale Vorprüfung überarbeitet. Der Vorprüfungsbericht ging am 15.05.2023 ein. Die anfänglichen Bedenken seitens AGR, ob mit einer eingeschossigen Bauweise die Minstdichte erreicht werden kann, können mit der nun ermöglichten 2-geschossigen Bauweise der Wohnzone gelöst und gleichzeitig ein wichtiger Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden.

Die Informationsveranstaltung zum vorgesehenen Überbauungskonzept fand am 18.03.2024 statt. Die Planung lag im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 05.04.2024 bis 05.05.2024 öffentlich auf. Es sind fünf Einsprachen eingegangen, welche an Einspracheverhandlungen am 13.05.2024 besprochen wurden. Die Hauptanliegen der Einsprachen stellten die Auswirkung der Planung auf den Aussichtspunkt beim Gedenkstein (Parzelle Nr. 160), die mit der Aufhebung der ZPP 1 verbundenen neu mögliche baupolizeilichen Masse gemäss Regelbauzone, die flächengleiche Umlegung der Grünzone sowie die Erschliessung dar. Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen und drei Einsprachen aufrechterhalten.

Falls die Gemeindeversammlung der Änderung zustimmt, wird die Planung im Anschluss dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren prüft das AGR die Rechtmässigkeit der Planung und entscheidet über die offenen Einsprachen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Änderung des Zonenplans und des Baureglements betreffend der Umzonung ZPP1 und Grünzone Rumi West zu genehmigen.