

Zonenplanänderung ZPP «Rumi West» – Mitwirkungsbericht

Nr.	Absender/in	Anliegen (sinngemäss zusammengefasst)	Stellungnahme
1	Unterzeichnet von 50 Personen	<p>Grünzone und Aussichtspunkt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der direkt westlich der Parzelle 221 gelegene Aussichtspunkt ist einer der schönsten Plätze der Gemeinde. ▪ Im heute gültigen Zonenplan wurde zwischen dem Aussichtspunkt und der Bauzone bewusst ein Bereich als Grünzone definiert, damit die Bauten eine gewisse Distanz zum Aussichtspunkt wahren. Mit der vorgeschlagenen Änderung und den beabsichtigten, zweistöckigen Gebäuden in unmittelbarer Nähe des Aussichtspunktes, würde dieser schöne Ort, welcher sich im Besitz der Einwohnergemeinde Farnern befindet, immens an Attraktivität verlieren. ▪ Die geplante Bauzonenerweiterung in Richtung des Aussichtspunktes ist nicht im Interesse der Einwohner von Farnern. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich zwischen Aussichtspunkt und Bauzone, welcher gemäss Mitwirkungsangabe dazumal bewusst als eine Distanz zum Aussichtspunkt geschaffen wurde, liegt auf der Parzelle Nr. 221 und im Privatbesitz. Nur der Aussichtspunkt befindet sich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Farnern. Dieser bleibt weiterhin frei. ▪ In der aufgelegenen Zonenplanänderung würde weiterhin ein Abstand von 14 m zur Gemeinde-Parzelle eingehalten werden. ▪ Bleibt die Bauzone so ausgeschieden, wie sie dies heute ist, ist eine sinnvolle Überbauung am Hang nicht realisierbar. Deshalb wird eine Umzonung der Grünzone als Voraussetzung für eine sinnvolle Überbauung gesehen und von der Gemeinde für richtig empfunden.
		<p>Überbauungsdichte auf Gebiet heutiger ZPP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor erst 11 Jahren wurde das Gebiet Rumi als "Zone mit Planungspflicht" im heute gültigen Zonenplan aufgeführt. Die strengeren Auflagen sollen, gemäss dem Baureglement von Farnern, eine "sorgfältige Überbauung des exponierten Hanges" bezwecken. Die Besonderheiten dieser Zone wurden damals erkannt und deshalb mit zusätzlichen Auflagen bezüglich Gebäudehöhe und Überbauungsdichte belegt. ▪ Ein Streichen dieser Auflagen wäre ein immenser und irreversibler Verlust für dieses Gebiet. Die geplante Umzonung der Parzelle 221 würde ein dichtes Bebauen mit mehreren Mehrfamilienhäusern erlauben. Die im Erläuterungsbericht erwähnte Absicht, das bestehende Gebäude zu belassen und die Parzelle "vorwiegend mit Einfamilienhäusern" zu überbauen, ist absolut unverbindlich. ▪ Zudem steht diese Absicht im krassen Widerspruch zu dem gemässen Bericht angestrebten, verdichteten Bauweise, der Aufstockung der Gebäudehöhe und dem Festlegen einer minimalen Ausnützungsziffer. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gemeinderat hat zusammen mit der Grundeigentümerschaft aufgrund der Mitwirkungsangabe entschieden, auf eine Aufzonung in die Wohnzone 2 zu verzichten und scheidet daher eine neue Wohnzone* aus. Dabei werden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer oberirdisch die gleichen Masse, wie sie heute bereits in der ZPP bestehen, übernommen. Die Gebäude- und Geschosshöhe erhöhen sich somit nicht. ▪ Mit der Umzonung in die W* muss für den Bereich aber neu gemäss Art. 34 BauR eine max. Geschossflächenziffer oberirdisch (Minstdichte) von 0.4 eingehalten werden. Diese Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.4 ist jedoch nicht wesentlich mehr als die aktuell in der ZPP vorherrschende max. Ausnützungsziffer von 0.40. Rechnet man die Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer um, entspricht diese einer GFZo von 0.44. ▪ Bei Zonenplanänderungen, die Baulandreserven >1500 m² betreffen, ist gemäss der gültigen Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung und gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) der haushälterische Umgang mit dem Boden verbindlich sicherzustellen und deswegen eine minimale Nutzungsdichte zwingend festzulegen (beim Gemeindetyp «Hügel- und Berggebiete = min. GFZo von 0.40).

Nr.	Absender/in	Anliegen (sinngemäss zusammengefasst)	Stellungnahme
			Die Festlegung einer Mindestdichte ist entsprechend gesetzlich vorgeschrieben.
		Überbauungsstudie <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bevölkerung von Farnern muss transparent aufgezeigt werden, wie eine maximal mögliche Überbauung des Gebiets aussieht, falls der Änderung zugestimmt würde. Dies ist in visualisierter Form aufzuzeigen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im aktuellen Stand ist eine Überbauungsstudie mit umfassenden Plänen und Visualisierungen noch nicht stufengerecht, da nicht mit vollständiger Sicherheit festgelegt werden kann, wie die ZPÄ letztendlich erfolgt und welche Vorbehalte seitens Kantons zu erwarten sind. Für die spätere öffentliche Auflage und den Beschluss wird eine mögliche Skizze ausgearbeitet.
		Bauliche Umgebung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausserhalb der Dorfzone wurden die Gebäude bisher fast ausnahmslos eingeschossig gebaut. Diese umsichtige Bauweise hat den einmaligen Charakter des Dorfes wesentlich geprägt. Die Weiterentwicklung des Zonenplans darf den Dorfcharakter nicht nachteilig verändern. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 9 BauR regelt, dass sich Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden sind, dass sie zusammen mit dem Bestand einen positiven Beitrag zur Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes leisten. Dieser Artikel bleibt unabhängig der Zonenplanänderung bestehen und muss bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden.
		Auswirkungen Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine verdichtete Überbauung des Gebiets Rumi wird auch zu spürbar mehr Verkehrsbewegungen führen. Die enge Dorf- und Zufahrtsstrasse ins Rumi ist nicht auf eine dichte Besiedelung ausgelegt. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine neue Überbauung führt zwangsläufig zu etwas mehr Verkehr. Stand jetzt kann dies noch nicht quantifiziert werden. ▪ Da aber mit Einfamilienhäusern geplant wird, darf angenommen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen kaum merklich vergrössert. Zudem könnte bereits heute ohne Probleme gebaut werden.
		Gemeindefinanzen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zusätzliche Finanzbelastung für den Ausbau der Infrastrukturen (Wasserversorgung, Strassen etc.), Schulen, Unterstützungsbeiträge und weitere Bereiche dürfen nicht unerwähnt bleiben. Ein starkes Wachstum der Einwohnerzahl und die damit verbundenen Mehrauslagen, bergen die Gefahr einer unkontrollierbaren und nachteiligen Entwicklung der Gemeindefinanzen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme ▪ Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen können u.E. mit dem heutigen Stand noch nicht abgeschätzt werden.
		Beurteilung heutiger Zustand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wäre unverständlich, wenn die Vorschriften so angepasst werden, dass die Grundeigentümer und Investoren ihre Gewinne maximieren können. Mit dem aktuellen Zonenplan kann bereits heute ein gelungenes und rentables Projekt realisiert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmungen werden gemäss Entscheid Gemeinde nun nicht mehr verändert.