Kanton St.Gallen
**Baudepartement**

**Amt für Raumentwicklung und Geoinformation**

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

**A-Post**
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
8890 Flums

28. Mai 2020

Geschäft Nr. 20-2862
**Gemeinde Flums: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Pfarreitreff**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

**Ausgangslage/Vorhaben**
a) Die katholische Kirchgemeinde Flums plant gegenüber der St. Justusstrasse ein neues, zweigeschossiges Pfarreiheim mit Foyer, Saal (200 Sitzplätze) sowie Gruppen-, Sitzungs- und Archivräumen. Der Neubau ersetzt ein Wohnhaus (Caritasheim) sowie drei Nebenbauten. Da von der Regelbauweise nach Bau- und Kernzonenreglement abgewichen werden soll, wurde ein Sondernutzungsplan erarbeitet. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Nrn. 162, 165 und 166 mit einer Gesamtfläche von 3'991 $m^2$. Das Areal liegt vollständig in der Kernzone KA-1 mitten im Dorf Flums und grenzt an die Marktstrasse, die St. Justusstrasse sowie an bestehende, überbaute Parzellen in der KA-1. Mit dem Sondernutzungsplan wird die zulässige Bebauung, die zweckmässige Erschliessung sowie eine attraktive Gestaltung des Aussenraumes im Plangebiet geregelt. Das Überbauungsgebiet wird von der Markt- und Turmstrasse her erschlossen. Die Parkierung ist sowohl ober- als auch unterirdisch geplant. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt ab der St. Justusstrasse. Es sind drei Baubereiche festgelegt, wobei der Pfarreitreff in den Baubereichen A (Hauptbau) und B (Zwischenbau) geplant ist.

b) Der Gemeinderat Flums hat den Sondernutzungsplan am 2. Dezember 2019 erlassen. Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Planerlass lag vom 10. Dezember 2019 bis 8. Januar 2020 öffentlich auf. Innert Auflagefrist ist laut Mitteilung der Gemeinde eine Einsprache eingegangen, welche der Gemeinderat Flums mit Entscheid

vom 14. April 2020 abgewiesen hat. Gleichzeitig mit dem Entscheid über die Einsprache hat der Gemeinderat Flums den Sondernutzungsplan Pfarreitreff festgesetzt.

**Erwägungen**

a) Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

b) Mit dem Sondernutzungsplan wird wie folgt von der Regelbauweise abgewichen:

| | KA-1: KernR | SNP Pfarreitreff |
|---|---|---|
| **Bauliche Veränderungen bei bestehenden Gebäuden im Bereich B (für das Ortsbild wichtige Gebäude)** | Umbau/Erneuerung best. Gebäude nur innerhalb des best. Volumens.<br>Ersatzbauten nur an gleicher Stelle und mit gleicher Grundfläche.<br>Veränderung von Standort und Gebäudeform bei Neubauten möglich, wenn Objekt verbessert und Verhältnisse gegenüber nachbarlichen Grundstücken nicht verschlechtert. | Abbruch Caritas-Wohnheim und 3 Nebenbaute<br>Ersatzbau an gleicher Stelle, jedoch über bestehende Gebäudegrundfläche hinaus<br>2 Pflichtbaulinien: Erhaltung Gassencharakter St. Justusstrasse und Anbau an Baute Assek. Nr. 712 auf Parzelle Nr. 3125 |
| **Gebäudehöhe** | 10 m | Baubereich A: 556.80 m.ü.M (4.50 m)<br>Baubereich B: 556.80 m.ü.M (4.50 m)<br>Baubereich C: Regelbauweise<br>NP gemäss Richtprojekt 452.30 m.ü.M |
| **Firsthöhe** | 14.50 m | Baubereich A: 558.80 m.ü.M (6.50 m)<br>Baubereich B: 556.80 m.ü.M (Flachdach)<br>Baubereich C: Regelbauweise<br>NP gemäss Richtprojekt 452.30 m.ü.M |
| **Dachgestaltung** | Symmetrisch geneigte Satteldächer mit 30-40°a.T. | Baubereich A: Satteldach mit 19-21°a.T.<br>Baubereich B: Flachdach<br>Baubereich C: Regelbauweise |
| **Grenzabstand Strassenabstand** | Allseitig 3.50 m<br>5 m (Gemeindestrassen)<br>4 m (Gemeindewege) | Unterschreitung Grenz-/Strassenabstand gegenüber St. Justusstrasse und Parz. Nr. 3125<br>Sicherung mit Pflichtbaulinien/Näherbaurecht |
| **Fensterformen** | Stehende Rechtecke mit Sprossen | Baubereiche A und B:<br>Stehende/liegende Rechtecke ohne Sprossen<br>Baubereich C: Regelbauweise |

c) Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. In Abweichung vom Rahmennutzungsplan kann eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zugelassen werden. Sondernutzungspläne dürfen jedoch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirken. Die Zustimmung zu einer höheren baulichen Nutzung setzt ausdrücklich eine Überbauung von hoher städtebaulicher/ortsbaulicher und architektonischer Qualität voraus. Für einen Sondernutzungsplan braucht es ein öffentliches Interesse. Zudem ist Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn zu nehmen. Die Erstbeurteilung des Sondernutzungsplans obliegt der Gemeinde Flums. Diese kommt zum Schluss, dass ein öffentliches Interesse vorliegt, die Abweichungen vertretbar sind und eine gute ortsbauliche Einpassung erreicht werden kann.

d) Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 26. Februar 2018 sind vollumfänglich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Bereits im Vorprüfungsverfahren wurde dem Projekt bzw. dem Sondernutzungsplan die hohe städtebauliche und architektonische Qualität

durch das Hochbauamt sowie durch die kantonale Denkmalpflege attestiert. Die Abweichungen liegen im für Sondernutzungspläne üblichen Rahmen.

e) Der "Vordere Dorfbach" fliesst durch das Plangebiet. Mit rechtskräftigem Entscheid P2019/95 vom 22. August 2019 stellte das Verwaltungsgericht fest, dass die Flumser "Dorfbäche", bestehend aus dem "Vorderen Dorfbach", dem "Hinteren Dorfbach" und dem "Vereinigten Dorfbach" keine Gewässer im Sinne der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung sind. Entsprechend sind keine Gewässerräume festzulegen. Um dennoch den Unterhalt der Leitung gewährleisten zu können, wird auf jeder Seite eine Abstandslinie von 5 m festgelegt.

f) Weil die Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; StrG) nicht aufeinander abgestimmt sind, kann die Genehmigung des Sondernutzungsplans nicht gleichzeitig mit der Genehmigung des Teilstrassenplans eröffnet werden. Das Tiefbauamt hat für letzteren die Genehmigung in Aussicht gestellt (siehe Beilage). Die Verfahrenskoordination ist damit hinreichend sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen: Der Sondernutzungsplan Pfarreitreff ist aus raumplanerischer Sicht geeignet, um eine besondere Bauweise und eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu ermöglichen. Die Umgebung und die Interessen der Nachbarschaft werden berücksichtigt. Der Perimeter ist zweckmässig abgegrenzt und die Grösse des Plangebiets mit rund 4'000 $m^2$ rechtfertigen ebenfalls einen Sondernutzungsplan. Mit dem Sondernutzungsplan wird keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirkt. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

**Verfügung**

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; GebT) verfügt das

**Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:**

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'400.--
3. Die Gesamtgebühr beträgt Fr. 1'540.--.

   Aufteilung der Gebühr:

   | | |
   |---|---|
   | *Amt für Raumentwicklung und Geoinformation* | *Fr. 1'400.--* |
   | *Amt für Umwelt (Anteil aus Geschäft Nr. 17-7219)* | *Fr. 140.--* |

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



Ralph Etter

**Beilagen**
- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- In Aussichtstellung der Genehmigung Teilstrassenplan vom 13. Mai 2020

**Kopie**
- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP (Planbeurteilung)
- Amt für Wasser und Energie - Wasserbau/Naturgefahren
- Hochbauamt
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst