Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltdepartement

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
8890 Flums

28. Januar 2025

Geschäft Nr. 24-8505
Gemeinde Flums: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Sondernutzungsplan «Felsenpark»**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

1 Ausgangslage und Vorhaben

a) Das Grundstück Nr. 1933 ist der zweigeschossigen Wohnzone W2-A zugewiesen und umfasst eine Fläche von 7'854 m^2. Es grenzt allseitig an W2-A-Zonen, welche bis auf die nordöstliche Seite überbaut sind. Das Plangebiet ist durch die Felsenstrasse sowie den Büntenkirchweg erschlossen und mit einem Landhaus inkl. Nebengebäude überbaut. Die Gebäude sind von einem parkähnlichen Garten umgeben.

b) Das Wohnhaus inkl. Nebenbaute soll abgebrochen und das Areal mit 4 dreigeschossigen MFH überbaut werden (50 Wohnungen, Dach-/Attikageschoss nicht zulässig, Flachdächer). Es ist eine autofreie Siedlung mit guten Fusswegverbindungen (arealintern und zum Dorfzentrum) sowie Veloabstellplätzen (genügende Anzahl, geeignete Standorte) vorgesehen. Bis auf die Besuchenden-Parkplätze im Randbereich der Überbauung sollen die Parkplätze unterirdisch in einer Sammelgarage angeordnet werden (U-Form). Der bestehende Baumbestand wird weitgehend erhalten und mit zusätzlichen Hochstammbäumen sowie einem grünen Aussensaum ergänzt.

c) Mit dem Sondernutzungsplan «Felsenpark» wird zusammenfassend wie folgt von der Regelbauweise abgewichen (Kap. 5.12 und 5.14, Seiten 34/35 Planungsbericht):
- Erhöhung Anzahl Vollgeschosse von 2 auf 3 (Baubereiche A1 bis A3 und B)
- Kein Attikageschoss erlaubt, Flachdach-Pflicht (sämtliche Baubereiche)

- Erhöhung Gebäudehöhe von 7.50 m auf 10 m (Baubereiche A1 bis A3 und B)
- Erhöhung Ausnützungsziffer von 0.50 auf 0.60 (+ 20 %)
- Erhöhung Gebäudelänge von 30 um 10 m auf 40 m (Baubereiche A1 bis A3)
- Unterschreitung arealinterne Gebäudeabstände

d) Der Planerlass wurde vom 20. Juni bis 19. Juli 2024 der Mitwirkung unterstellt. Es sind drei Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen, welche vom Gemeinderat am 2. September 2024 behandelt wurden. Der Gemeinderat erliess den Sondernutzungsplan am 28. Oktober 2024. Während der öffentlichen Auflage vom 5. November bis 4. Dezember 2024 gingen keine Einsprachen ein.

2 Erwägungen

1. Laut Art. 25 PBG kann ein Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. In Art. 8 Baureglement sind die kommunalen Anforderungen festgehalten. Eine besonders gute Gestaltung hat zudem gebührend Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarschaft zu nehmen.

2. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 6. November 2023 sind eingeflossen. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

3. Es liegt ein Richtprojekt vor, das aus einem sorgfältigen Verfahren (Studienauftrag nach Art. 143 SIA mit fachlich versiertem Teilnehmendenfeld; 5 Teams je aus einem Büro für Architektur, Landschaftsarchitektur und Holzbau bestehend) und einem kompetenten Beurteilungsgremium erarbeitet wurde. Die Weiterentwicklung des Siegerprojekts erfolgte gemäss Empfehlungen des Beurteilungsgremiums. Die Planungs-/Baukommission der Gemeinde Flums hat das Projekt an der Sitzung vom 6. Juli 2023 befürwortend zur Kenntnis genommen. Aufgrund der qualifizierten Projektbegleitung wird auf die Nachjurierung durch die Fachkommission Städtebau verzichtet.

4. Der Sondernutzungsplan «Felsenpark» leistet einen hochwertigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Der vorliegende Erlass ist aus raumplanerischer Sicht geeignet, um eine besondere Bauweise und eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu ermöglichen (Stichworte: Innenentwicklung, haushälterischer Umgang mit dem Boden, gute Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung des Bestandes, autofreie Siedlung mit direkten Fusswegverbindungen und guten Standorten für Veloabstellplätze, rationelle Erschliessung für motorisierter Verkehr). Hinsichtlich der Abweichungen von der Regelbauweise sowie der Berücksichtigung der Interessen der Nachbarschaft wurde der Planerlass gegenüber den vorgeprüften Unterlagen optimiert. Der Plan ist zweckmässig abgegrenzt und die Grösse des Plangebiets mit rund 8'000 m^2 rechtfertigen ebenfalls einen Sondernutzungsplan.

5. Der Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein. Die Interessen, Überlegungen und Abwägungen, welche zum Sondernutzungsplan geführt haben, sind nachvollziehbar dargelegt sowie gut dokumentiert.

6. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle (AREG) abzugeben. Das Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mit dem beiliegenden Formular zu melden.

3 Verfügung

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

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'680.--.
   (inkl. Geschäft Nr. 23-8015: Anteil AFU Fr. 280.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation

Ralph Etter

Beilagen
- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugesetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Tiefbauamt