Kanton St.Gallen
Baudepartement

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

A-Post
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25

8890 Flums

3. Februar 2017

Geschäft Nr. 17-385
Gemeinde Flums: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Überbauungsplan "Zentrum Bungert"**

Die im Ortskern gelegene Parzelle Nr. 3714 ist unüberbaut. Sie ist mehrheitlich der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Eine kleine Fläche liegt in der Kernzone KA-1. Um das Grundstück erschliessen und überbauen zu können, ist der Einbezug der umgebenden Parzellen erforderlich. Laut Überbauungsplan „Zentrum Bungert" werden die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken Nrn. 153, 168, 169 und 726 abgebrochen und das gesamte Plangebiet von der Schulstrasse her erschlossen. Im Baubereich A (Teil in KA-1) sind zwei dreigeschossige Gebäude mit Satteldach und im Baubereich B (Teil in WG3) sind drei viergeschossige Bauten (Attikageschoss zählt als Vollgeschoss) vorgesehen. Mit Ausnahme von 8 Besucherparkplätzen werden sämtliche Parkfelder unterirdisch angeordnet.

Die geplante Innenentwicklung mitten in Flums wird aus ortsplanerischer Sicht begrüsst. Sie entspricht der Zielsetzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) und ein öffentliches Interesse an einer guten Gesamtüberbauung wird anerkannt. Ein Überbauungsplan kann laut Art. 22ff. BauG für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet wir für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Im Rahmen eines Überbauungsplans kann nach Art. 23 BauG von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht und die Zweckbestimmung der Zone beibehalten werden soll. Die Grenze der materiellen Zonenplanänderung darf dabei nicht überschritten werden, weil sonst das Referendum umgangen würde. Nach Art. 27 BauG darf eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. In Art. 8 Baureglement (BauR) sind die Anforderungen für die Gewährung einer Mehrausnützung aufgeführt.

Der Perimeter (Grundstücke Nrn. 153, 168, 169, 726 und 3714) umfasst laut Planungsbericht eine Fläche von 5'387 m^2. Die Grösse des Plangebiets ist zweckmässig. Die nach Art. 8 Abs. 1 BauR festgelegte Mindestfläche von 4'000 m^2 ist eingehalten. Das Plangebiet wird durch die Schulstrasse, die Turmstrasse sowie die angrenzenden, überbauten Grundstücke begrenzt.

Laut Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie Art. 3 BesV soll wie folgt von den Regelbauvorschriften nach BauR/Kernzonenreglement (KernR) abgewichen werden:

	KA-1: KernR	WG3: BauR	ÜP Zentrum Bungert
Vollgeschosse **Attika- oder Dachgeschoss**	3 2 DG	3 ja	Baubereich A: 3 VG und 1 DG Baubereich B: 4 VG (Attikageschoss zählt als VG); Fläche 4. VG max. 80 % der Grundfläche; kein weiteres Attikageschoss
Max. Gebäudehöhe	10 m	10 m	Baubereich A: 10 m Baubereich B: Höhenkote max. 464.50 m.ü.M, entsprechend von 13.58 m bis 14.23 m
Max. Firsthöhe	14.50 m	13 m	Baubereich A: 14.50 m Baubereich B: Höhenkote max. 464.50 m.ü.M, entsprechend von 13.58 m bis 14.23 m
Max. Gebäudelänge	Keine max. Grundfläche	40 m	Baubereich A: 20 m Baubereich B: 46 m
Ausnützungsziffer	Keine mit max. Gebäudegrundfläche und Anzahl VG geregelt	0.6	Baubereich A: max. Gebäudegrundfläche + 20 % Baubereich B (Parz. Nrn. 153 und 726 bereits dicht überbaut): AZ gemäss Bestand, kein Bonus Baubereich B (Parz. Nr. 3714 unüberbaut und Parz. Nr. 169 locker überbaut) : 0.6 + 20 %
Grosser/kleiner Grenzabstand	Allseitig 3.50 m	10 m / 5 m	Baubereich A: 3 m Baubereich B: 4 m Gegenüber Grundstücken ausserhalb Plangebiet gelten Grenzabstände nach Regelbauweise
Vordächer	Max. 1.50 m auf 1/3 Fassadenlänge	Max. 1.50 m auf 1/3 Fassadenlänge	Max. 1.50 m auf gesamter Fassadenlänge Nach aussen Abstände nach Regelbauweise

Die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise liegen, gesamthaft gesehen, an der oberen Grenze.

Im Planungsbericht wird nachvollziehbar dargelegt, dass die Interessen der Nachbarn als „nicht erheblich beeinträchtigt" beurteilt werden können.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 7. März 2016 vorgeprüft. Der vorliegende Planerlass berücksichtigt die im Vorprüfungsbericht gemachten Ausführungen im Wesentlichen. Bei den weiteren Planungsarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Detailgestaltung, Materialisierung und Farbgebung aufgrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung sind im Baubewilligungsverfahren zwingend und frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Der befestigte Vorplatzbereich und der öffentliche Fussweg durch das Planungsgebiet sind zum gegebenen Zeitpunkt mit einem Strassenprojekt inkl. Teilstrassenplan im Verfahren nach Art. 39ff. Strassengesetz (sGS 732.1) zu widmen.
- Die Parkbucht zwischen dem befestigen Vorplatzbereich und der Schulstrasse ist so zu gestalten, dass die Parkplätze nicht als zur Strassenparzelle zugehörig betrachtet werden. Die Tiefgaragen-Ausfahrt verursacht laut Planungsbericht nach Art. 47 RPV vorübergehend d.h. bis zur Realisierung des neuen Gebäudes ein Sichtdefizit. Dies muss für allfällige Signalisations- und Markierungsmassnahmen zwingend mit der Abteilung Verkehrstechnik bei der Kantonspolizei im Detail abgesprochen werden. Die Sichtzonen aus dem Überbauungsplan in den öffentlichen Strassenraum sind zwingend nach VSS-Norm einzuhalten.

- Im Baubewilligungsverfahren sind die Nachweise über die Einhaltung der Planungswerte (Anwendung VSS-Norm SN 640 578 "Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen"), zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm sowie nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen.
- Beim teilweise überbauten Kanal handelt es sich um ein Gewässer mit einer dotierten Wassermenge, welches keine Hochwasserprobleme darstellt. Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden.

Es ergibt sich, dass der Planerlass unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Flums zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann (Art. 3 Abs. 2 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'010.--.

   Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'800.--
Amt für Umwelt und Energie (i.Z. mit 15-8902)	Fr. 210.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

i. V.

U. Strauss

Beilagen
- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie
- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst