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

30. April 2019

Geschäft Nr. 19-2946
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 Büntli**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben
Das Gebiet Büntli liegt zwischen dem Dorfzentrum und dem Bahnhof Flums, südlich der Seez. Es ist die grösste noch unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets in der Gemeinde Flums. Die in der Südspitze gelegenen Gebäude sollen abgebrochen und das gesamte Areal mit 10 Bauten inkl. unterirdischer Sammelgarage überbaut werden. Da von der Regelbauweise nach Baureglement abgewichen werden soll, wurde ein Sondernutzungsplan erarbeitet. Die Fläche des Plangebiets beträgt 18'473 m^2. Es umfasst die in der dreigeschossigen Wohnzone W3 gelegenen Grundstücke Nr. 379, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803 und 3804 sowie einen in der dreigschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 gelegenen kleinen Teil der Parzelle Nr. 3431. Das Plangebiet grenzt an die Schützengartenstrasse sowie an bestehende, überbaute Parzellen in der WG3, W4 und WG4. Mit dem Sondernutzungsplan wird die zulässige Bebauung und Nutzung, die Etapierung, die zweckmässige Erschliessung ab der Schützengartenstrasse inkl. Fuss- und Velowegverbindung zum Seezweg sowie eine attraktive Gestaltung des Aussenraumes geregelt. Es sind vier Baubereichstypen festgelegt. Die sechs bestehenden Hochstämmer werden gefällt und durch ein Mehrfaches (mindestens 30) ersetzt. Entlang der Schützengartenstrasse sowie bei der Parzellengrenze Nr. 384 werden zusätzliche Bäume gepflanzt.

Die Gemeinde Flums hat das Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Abs. 2 PBG mittels einer Informationsveranstaltung am 2. Oktober 2018 sowie der Aufschaltung der Unterlagen im

Internet durchgeführt. Die innert Frist eingegangenen Vernehmlassungen hat der Gemeinderat Flums an seiner Sitzung vom 5. November 2018 beraten und dazu Stellung genommen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 8. Januar 2019 bis 6. Februar 2019. Innert Frist wurden 6 Einsprachen eingereicht. Gemäss Genehmigungsantrag vom 5. April 2019 wurden sämtliche Einsprachen zurückgezogen.

Erwägungen

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).

Das Plangebiet befindet sich in einem schützenswerten Ortsbild der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die im Koordinationsblatt S31 des Kantonalen Richtplans geforderte Interessenabwägung ist auf Seite 30 des Planungsberichts nachvollziehbar zusammengestellt.

Die Abweichungen von der Regelbauweise - siehe Zusammenstellung auf Seite 34 des Planungsberichts sowie die besonderen Vorschriften - bewegen sich gesamthaft gesehen im bisher für Sondernutzungspläne üblichen Rahmen:

	W3	SNP Büntli
Vollgeschosse	3	Baubereiche A, B und D: 4 Baubereich C: 3
Attikageschoss	ja	Baubereich A, B und C: nein Baubereich D: ja
Ausnützungsziffer	0.7	0.8 (+ 14 %)
Gebäudelänge	40 m	Baubereiche A, B und C: 40 m Baubereich D: 46 m
Gebäudeabstand	10 m / 15 m	mind. 5 m
Gebäudehöhe	10 m	Baubereich A: 13.50 m Baubereich B: 14 m Baubereich C: 13 m Baubereich D: 14 m
Firsthöhe	13 m	Baubereich D: 16.50 m
Dachform	Satteldach	Flachdach

Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. Die Zustimmung zu einer höheren baulichen Nutzung setzt ausdrücklich eine Überbauung von hoher städte-/ortsbaulicher und architektonischer Qualität voraus. Für einen Sondernutzungsplan braucht es somit ein erhebliches öffentliches Interesse an einer besonders guten Gestaltung. Die Überbauung hat zudem Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn zu nehmen.

Nebst den Abweichungen von der Regelbauweise sind im Planungsbericht die Vorteile des Sondernutzungsplans sowie auch die Voraussetzungen für eine Mehrausnützung bei einer Gesamtüberbauung gemäss Art. 8 des Baureglements aufgelistet. Diese Zusammenstellungen sind aus ortsplanerischer Sicht nachvollzieh- und vertretbar. Das Projekt weist gute ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Ansätze auf.

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 24. Juli 2018 sind grossmehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Abteilung Verkehrstechnik bei der Kantonspolizei hält nochmals fest, dass im Ausführungsprojekt folgende Details zu optimieren sind:

- Die Radien der Grundstückserschliessungen müssen auf den Strassenrand der Schützengartenstrasse und nicht auf deren Trottoirhinterkante abgestimmt werden. Dabei ist zu beachten, dass über den Gehbereich auf keinen Fall Radiensteine verlegt werden.
- Die Trottoirüberfahrten sind nach den Normalien des kantonalen Tiefbauamtes auszuführen. Dadurch wird eine korrekte Umsetzung hinsichtlich der baulichen Vortrittsregelung gewährleistet.

Der Sondernutzungsplan Büntli ist aus raumplanerischer Sicht geeignet, um eine besondere Bauweise zuzulassen und eine Überbauung von guter ortsbaulicher 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 1.8 ha rechtfertigen ebenfalls einen Sondernutzungsplan. Insgesamt wird eine der Lage (Bahnhofsnähe) und Umgebung (drei-/viergeschossige Grundnutzung) entsprechende bauliche Dichte erzielt. Dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung wird hinreichend Rechnung getragen. 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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'300.--.
3. Die Gesamtgebühr beträgt Fr. 1'720.--.

   Aufteilung der Gebühr:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	*Fr.*	*1'300.--*
Amt für Umwelt (inkl. Anteil aus Geschäft Nr. 18-3355)	*Fr.*	*420.--*

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

Kopie
- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt - Recht und UVP
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik