



A-Post
Gemeinderat Flawil
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

7. Juli 2014

Geschäft Nr. 14-3463

Gemeinde Flawil: 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:

• **Änderung Überbauungsplan Annagarten (Baufeld 2)**
(3. Teiländerung)

Das Baudepartement genehmigte am 11. Februar 2008 den Überbauungsplan Annagarten. Dieser regelt für ein drei Hektaren grosses Areal die besondere Bauweise, wobei eine geordnete und auf die ortsbauliche sowie die landschaftliche Situation abgestimmte Siedlungsentwicklung angestrebt wird. Wert gelegt wird speziell auf eine einheitliche Entwicklung der einzelnen Baufelder. Eine erste Änderung (Baubereich Garagenbauten) wurde am 21. Juli 2010 und eine zweite Änderung (Baufeld 3) am 30. Juni 2011 genehmigt.

Das Baufeld 2 soll nun gemäss architektonischem Konzept statt mit Reiheneinfamilienhäusern neu mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen überbaut werden. Auf der bestehenden Grundfläche ist eine zweigeschossige Baute plus Attikageschoss geplant. Das Attikageschoss ist auf der gesamten nördlichen Fassadenlänge bündig angeordnet. Der dem Hauptgebäude auf der Nordseite vorgelagerte Parkierungsbereich wird als offener Carport gestaltet. Der Überbauungsplan soll im Baufeld 2 wie folgt geändert werden:

- Verschiebung Baubereich Hauptbauten um rund 2.50 m in Richtung Süden
- Ergänzung Baubereich Hauptbaute mit einem Baubereich Attikageschoss;
- Baubereich Garagenbauten und Baubereich für ungedeckte Parkplätze zwischen Baubereich Hauptbaute und Erschliessungsstrasse;
- Erhöhung der zulässig anrechenbaren Grundfläche von 2.5 auf 2.7 mal die Fläche des Gebäudegrundrisses der Hauptbaute (Attikageschoss 70% der Grundfläche).

Das Baufeld 2 grenzt unmittelbar an das Baufeld 1 (MFH) und an das Baufeld 3 (EFH und Doppel-EFH). Aus ortsbaulicher Sicht wird die Änderung der Wohnform und damit verbunden auch die Änderung der Gebäudeform als zweckmässig erachtet. Eine dichtere Überbauung von bereits erschlossenen Baulandreserven liegt im öffentlichen Interesse.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 26. November 2013 vorgeprüft. Die Ausführungen der Vorprüfung sind vorliegend berücksichtigt.



Die Änderung des Überbauungsplans wurde am 7. Januar 2014 vom Gemeinderat Flawil erlassen. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Der Überbauungsplan Annagarten soll drei Jahre seit der letzten Änderung wiederum angepasst werden. Gemäss Art. 32 Abs. 1 BauG werden Überbauungspläne geändert, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Die von der Gemeinde Flawil dargelegten Erwägungen und Änderungen im Überbauungsplan sind nachvollziehbar und zweckmässig. Aufgrund der kurzen Zeitspanne zwischen der Genehmigung der zweiten Änderung kann vorliegender Erlass jedoch nur unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Flawil zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (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 Ermächtungsverordnung (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. 600.--.

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:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation