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

16. Juli 2019

Geschäft Nr. 19-4696
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 "Änderung Überbauungsplan Tannenbodenwiesen-West"**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben
Das Hotel Tannenboden Assek. Nr. 1289 liegt neben dem [redacted] und ist mit der [redacted] zusammengebaut Es soll abgebrochen und als freistehendes dreigeschossiges Gebäude inkl. Dachgeschoss wiederaufgebaut werden. Der Neubau umfasst ein neues Restaurant sowie 16 Hotelzimmer und 6 Appartements. Das Vorhaben liegt im Perimeter des Überbauungsplans (ÜP) „Tannenbodenwiesen West" vom 12. April 2005. Dieser umfasst die Grundstücke Nrn. 2254, 2298, 3045, 3565, 3570, 3571 und 3572 sowie kleine Teilflächen der Parzellen Nrn. 2298, 2299, 2305 und 4608. Da von den Bestimmungen des ÜP abgewichen werden soll, wurde ein Änderungsplan erarbeitet. Die Fläche des gesamten Plangebiets beträgt ca. 10'000 m^2. Es umfasst Bereiche, die der dreigeschossigen Kernzone Flumserberg K-B sowie der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone W2b und W3b zugewiesen sind. Das Plangebiet grenzt an die Flumserbergstrasse sowie an bestehende, überbaute Parzellen in den genannten Zonen. Das Areal ist durch die Arvenstrasse und die Schwendistrasse erschlossen. Mit dem Änderungsplan werden vorab die Erschliessung und Parkierung, die Bereiche für Spielplatz und Schneeablagerung sowie die zulässige Bebauung im Baubereich A geregelt. Zudem wird ein neuer Baubereich C für einen Autounterstand ausgeschieden.

Die Gemeinde Flums hat das Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Abs. 2 PBG mittels einer Informationsveranstaltung am 15. April 2018 durchgeführt. Innert Frist sind beim

Gemeinderat Flums keine Vernehmlassungen eingegangen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. Mai 2019 bis 5. Juni 2019. Innert Frist wurden laut Genehmigungsantrag des Gemeinderates Flums vom 11. Juni 2019 keine Einsprachen erhoben.

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).

Die Abweichungen von der Regelbauweise - siehe Zusammenstellung auf Seite 22 des Planungsberichts sowie die besonderen Vorschriften - bewegen sich gesamthaft gesehen im bisher für Sondernutzungspläne üblichen Rahmen:

	K-B bzw. best. ÜP	Änderung
Gebäudehöhe	10.00 m	Baubereich A: 13.00 m
Firsthöhe	13.00 m	Baubereich A: 16.00 m
Dachform	Beidseitig gleichgeneigte Satteldächer; min. Dachneigung 25° a.T	Beidseitig gleichgeneigte Satteldächer; min. Dachneigung 15° a.T.
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge ab 18 m, höchstens 6 m	Aufhebung im Baubereich A
Gebäudeabstand	Summe Grenzabstände 16 m (klein 6 m und gross 10 m)	Baubereich A: 5 m Vorbehalt feuerpolizeilicher Vorschriften

Nebst den Abweichungen von der Regelbauweise sind im Planungsbericht die Vorteile des Sondernutzungsplans aufgelistet. Diese Zusammenstellungen sind nachvollzieh- und vertretbar. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 26. September 2018 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

Der Sondernutzungsplan "Änderung Überbauungsplan Tannenbodenwiese-West" 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 ha rechtfertigen ebenfalls einen Sondernutzungsplan. 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. 1'510.--.

   Aufteilung der Gebühr:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	*Fr.*	*1'300.--*
Amt für Umwelt (inkl. Anteil aus Geschäft Nr. 18-5137)	*Fr.*	*210.--*

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:

i.V.

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
- Tiefbauamt - Rechtsdienst