
Planungsbericht

27. Juni 2018

Entwurf

Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid 1. Änderung



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Flawil

Baulinienplan Obere Weid 1. Änderung Fehler! Kein Text mit
angegebener Formatvorlage im Dokument.

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	4
2	Analyse und Strategie	5
2.1	Grundlagen	5
2.2	Bebauungsstudie	7
3	Erläuterungen	9
3.1	Grundsatz	9
3.2	Festlegungen	9
4	Bewilligung	11
4.1	Vorprüfung	11
4.2	Mitwirkung	11
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	11
	Beilage	12
	Impressum	13

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2290 möchte ihr Bauland überbauen. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands von 15.00 Metern ab Stockgrenze ist in der heutigen Situation keine häusliche Nutzung des Baulandes möglich. Auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 2147 besteht bereits ein genehmigter Baulinienplan aus dem Jahr 1996, welcher die Reduktion des Waldabstands über einen Teil auf 10.00 m erlaubt. Dieser soll hiermit geändert und ergänzt werden, um auf der Parzelle Nr. 2290 ebenfalls eine bessere Nutzung des Baulandes zu ermöglichen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ausläufer der Gemeinde Flawil auf einer kleinen Waldlichtung am Hang. Es umfasst zwei Baugrundstücke und wird mit Ausnahme des Zugangs von Westen allseitig von Wald umgeben. Dabei steht auf der nördlichen Parzelle Nr. 2147 bereits ein Wohnhaus. Das Gebiet ist über eine private Zufahrtsstrasse erschlossen.

Abb. 1 Orthophoto mit Planungsgebiet (rote Umrandung), Stand Januar 2018, geoportal.ch (unbestimmter Masstab)



Abb. 2 Situationsplan, Stand Januar 2018, geoportal.ch (unbestimmter Masstab)



1.1.3 Planungsziele

Folgende Ziele werden mit der Änderung des bestehenden Baulinienplans erreicht:

- Sicherstellung und Optimierung der Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 2290
- Haushälterische und optimale Nutzung der Parzelle Nr. 2290

1.2 Vorgehen

Im Vorfeld wurde eine Bebauungsstudie zum Nachweis einer zweckmässigen Bebauung mit reduziertem Waldabstand erarbeitet. Dieser wird in Kapitel 2.2 erläutert. Die betroffenen Grundeigentümer und die Gemeinde wurden in die Erarbeitung miteinbezogen. Nach der Vorprüfung wurde ein Augenschein mit dem Grundeigentümer, der Gemeinde sowie den Kantonalen Stellen (AREG, Forstamt) durchgeführt.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen

Neues Planungs- und Baugesetz

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Die Änderung des Baulinienplans richtet sich nach dem Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz. Für die Massvorschriften und Begriffe ist weiterhin das Baureglement Flawil massgebend.

Bestehende Sondernutzungspläne müssen nicht an das neue Gesetz angepasst werden. Daher wird auf die Aufhebung und einen Ersatz des bestehenden Baulinienplans Obere Weid verzichtet und dieser lediglich geändert und ergänzt.

Art. 91 Waldabstand

¹ Der Mindestabstand gegenüber Wäldern beträgt ab Stockgrenze:

- 5 Meter für Strassen;
- 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung erstellt werden;
- 15 Meter für die übrigen Bauten und Anlagen.

² In Nutzungsplänen können abweichende Abstände festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen nach Abs. 1 Bst. c dieser Bestimmung beträgt 10 Meter.

Abb. 3 Waldabstände nach Art 91 PBG
(unbestimmter Massstab)

	Stockgrenze gemäss Waldfeststellung
	Waldabstand 15 m gemäss Art. 91 PBG
	reduzierter Waldabstand 10 m
	Waldabstand 5 m (Abstand für Strassen)



2.1.2 Zonenplan & Baureglement

Das Areal ist nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014 der zweigeschossigen Wohnzone WE zugewiesen. Zudem sind die Waldgrenzen über das gesamte Baugebiet festgelegt.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan, Stand Januar 2018, geoportal.ch (unbestimmter Massstab)



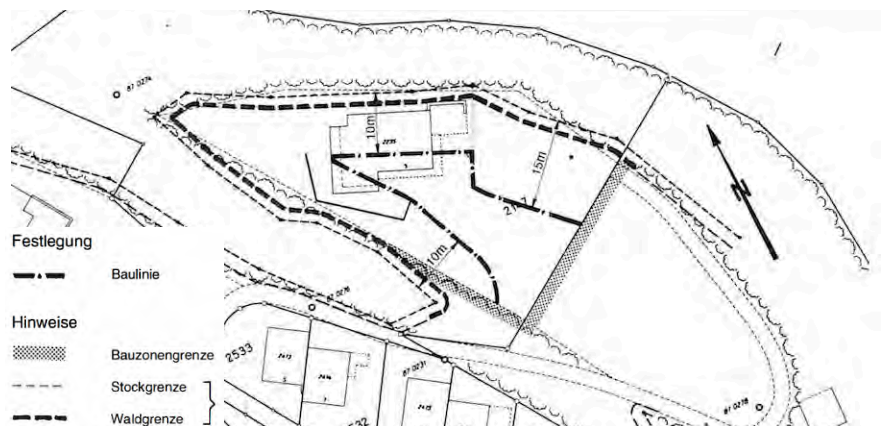
Tab. 1 Höchst- und Mindestmasse gemäss BauR

Zonenart	Grenzabstand klein gross	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Ausnutzungsziffer (AZ)
WE	4.00 m 6.00 m	6.50 m	9.00 m	0.4

2.1.3 Baulinienplan Obere Weid

Für das überbaute Grundstück Nr. 2147 besteht bereits ein rechtsgültiger Baulinienplan, genehmigt vom Baudepartement am 26. März 1996. Darin ist der Waldabstand ab Stockgrenze gemessen im überbauten Bereich auf 10.00 m reduziert. Dies ist nach Art. 91 Abs. 2 PBG möglich, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

Abb. 5 Baulinienplan Obere Weid genehmigt am 29. März 1996, Stritmatter Partner AG (unbestimmter Massstab)



2.1.4 Naturgefahren

Die Waldgebiete angrenzend an das Planungsgebiet sind gemäss Gefahrenkarte von geringer Gefährdung durch Rutschung (gelb) betroffen. Allerdings handelt es sich dabei um ein sehr seltenes Ereignis (300-jährlich) mit schwacher Intensität.

Abb. 6 Ausschnitt Gefahrenkarte Kanton SG, Stand Januar 2018, geoportal.ch (unbestimmter Massstab)



2.2 Bebauungsstudie

In der Bebauungsstudie wurden mögliche Nutzungsvarianten des Areals untersucht. Zudem wird auf der bereits baulich genutzten Parzelle Nr. 2147 eine rechtlich mögliche Ergänzung aufgezeigt. Damit soll dargelegt werden, wo und in welchem Masse eine haushälterische Nutzung möglich ist, und eine Anpassung des Baulinienplans zweckmässig wäre.

Die Pläne zu den Varianten befinden sich in der Beilage B1.

Bebauung mit Einhaltung Waldabstand

Die Variante Regelbauweise zeigt eine mögliche Bebauung nach den geltenden Vorschriften und Waldabständen mit einem Doppeleinfamilienhaus. Auf der Nordostseite grenzt das Gebäude direkt an den Waldabstand. Zwischen Gebäude und Wald sind keine Anlagen zulässig. Gegen Südwesten müssten Sitzplätze gut in die Umgebung eingepasst werden. Die Ausnützungsziffer beträgt lediglich 0.17 anstatt der zulässigen 0.40. Somit könnte nur rund 40 % des Baulandes genutzt werden. Auf der Parzelle Nr. 2147 wäre mit dem bestehenden Baulinienplan noch ein zusätzliches Einfamilienhaus möglich.

Es zeigt sich zudem, dass keine sinnvolle und zweckmässige Bebauung möglich ist, welche sich gut in das Gelände integriert.

Variante Mehrfamilienhaus (MFH)

Nach der Variante MFH kann ein Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 2290 platziert werden. Dieses umfasst maximal je zwei Geschosswohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie eine Wohnung im Attikageschoss. Durch den Gebäudeversatz kann das Gebäude gut in den Hang eingegliedert werden. Die Zufahrt erfolgt am optimalsten von Westen direkt ins Untergeschoss. Mit einer Ausnützungsziffer von 0.25 ist die Parzelle Nr. 2290 bodensparender ausgenutzt. Für die Umsetzung dieser Variante muss eine Baulinie für Bauten und Anlagen im Osten sowie eine Baulinie für Anlagen im Norden erlassen werden.

3 Erläuterungen

3.1 Grundsatz

Damit die abweichenden Abstände gemäss Art. 91 Abs. 2 PBG festgelegt werden können, muss nachgewiesen werden, dass die erwähnte Reduktion für eine zweckmässige Bebauung erforderlich ist. Dabei wird erfahrungsgemäss nicht eine generelle Abstandsreduktion zugestanden.

Daher ist im Vorfeld ein konzeptioneller Nachweis in Form einer Bebauungsstudie erfolgt (vgl. Kapitel 2.2). Dieser zeigt auf, dass eine zonengemässe Überbauung mit einer zweckmässigen Verkehrserschliessung punktuelle Abweichungen vom Waldabstand benötigt.

3.2 Festlegungen

Mit der Änderung / Ergänzung des bestehenden Baulinienplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 2290 mit einem teilweise reduzierten Waldabstand von 10.00 m ab Stockgrenze für Bauten und Anlagen im Süden sowie einem reduzierten Waldabstand für Anlagen von 10.00 m im Nordosten geschaffen. Somit wird die Parzelle zonengemäss nutzbar, was insbesondere dem Interesse des Raumplanungsgesetzes und der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Zudem liegt das Bauland an einem Südwesthang, an welchem die Wohnhygiene (genügend Besonnung) trotz der Reduktion des Waldabstandes sichergestellt ist.

Die bestehende Baulinie auf der Parzelle Nr. 2147 bleibt bestehen. Nur im Südosten wird die Baulinie für Anlagen von der Parzelle Nr. 2290 gegen Norden weitergeführt.

Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden, privaten Hügelweg. Dieser dient heute neben der Erschliessung der Parz. Nr. 2147 auch zur Waldbewirtschaftung. Da nach dem Bau eines zusätzlichen Hauses mehr als zwei Wohneinheiten über den Hügelweg erschlossen werden, muss dieser als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert werden. Die Klassierung und allfällige Strassenanpassungen erfolgen in einem separaten Verfahren.

Abb. 7 Ausschnitt Änderung Baulinienplan Obere Weid, Stand 27. Juni 2018, Strittmatter Partner AG (unbestimmter Massstab)

	Baulinie Waldabstand für Bauten
	Baulinie Waldabstand für Anlagen
	Baulinie Waldabstand für Bauten und Anlagen



3.3 Sicherung der Erhältlichkeit

Die Gemeinde Flawil schliesst mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2290 ein Verwaltungsvertrag nach Art. 65 PBG ab. Darin wird eine Frist für die Bebauung des Grundstückes festgelegt. Damit ist die Erhältlichkeit der Baulandparzelle sichergestellt.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Allgemeines

Der Baulinienplan wurde am 16. März 2018 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 27. April 2018 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Anpassung Erlasstitel (Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid 1. Änderung)
- Differenzierung und Präzisierung der Baulinien (Bauten | Anlagen | Bauten und Anlagen)
- Reduktion des Waldabstandes im Norden nur für Anlagen (Festlegung mit Forstamt an Augenschein)
- Ergänzungen im Planungsbericht (Klassierung des Hügelwegs, Abschluss eines Verwaltungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer)

4.2 Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer sind in das Planungsverfahren integriert. Die direkten Anstösser (Radius: 30.00 m) werden über den Erlass des Baulinienplans informiert. Der Bevölkerung werden im Rahmen der öffentlichen Auflage die Planungsabsichten bekanntgegeben.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen.

Beilage

Gemeinde Flawil

Baulinienplan Obere Weid 1. Änderung **Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument.**

Planungsbericht

B1 Varianten der Bebauungsstudie

Impressum

Gemeinde Flawil

Baulinienplan Obere Weid 1. Änderung Fehler! Kein Text mit
angegebener Formatvorlage im Dokument.

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

Isabell Bucher

BSc FH in Raumplanung

433/406/400/410/02/PB_E_180702.docx