

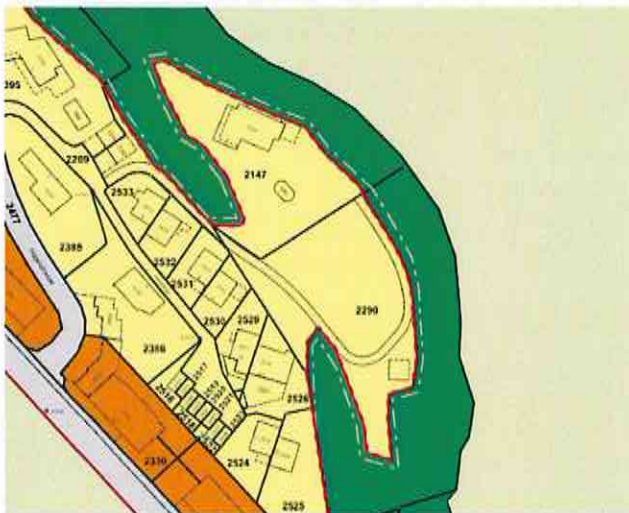


Auszug aus dem Protokoll
18. Sitzung vom 16. Oktober 2018

Gemeinderat

- | | | |
|-----|-----------|---|
| 241 | 77. | Raumplanung |
| | 77.05. | Gemeinde |
| | 77.05.05. | Waldfeststellungspläne, Baulinienpläne |
| | | Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid, 1. Änderung / Erlass |

- A) Gegenstand dieses Geschäfts ist der Erlass von Baulinien auf den Grundstücken Nrn. 2147 und 2290. Auf Ersuchen des Grundeigentümers von Grundstück Nr. 2290, Franz Manser, Degersheimerstrasse 45, Flawil, ist der Baulinienplan unter Mitwirkung des Geschäftsfelds Bau und Infrastruktur durch das Raumplanungsbüro Strittmatter Partner AG, St.Gallen, erarbeitet worden. Die bisherigen Kosten hat die Strittmatter Partner AG direkt dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.
- B) Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2290 möchte sein Bauland überbauen. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands von 15.0 m ab Stockgrenze ist in der heutigen Situation keine haushälterische 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 10.0 m erlaubt. Dieser soll hiermit geändert und ergänzt werden, um auf der Parzelle Nr. 2290 ebenfalls eine bessere Nutzung des Baulandes zu ermöglichen.



- C) Das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat eine vorgängige Version des Baulinienplans geprüft und mit Schreiben vom 27. April 2018 Stellung genommen. Aufgrund des Schreibens vom 27. April 2018 hat danach eine Besprechung mit Vertretern der kantonalen Amtsstellen stattgefunden. Anschliessend wurde eine Anpassung des Baulinienplans gemacht. Die nun dem Gemeinderat vorliegenden Unterlagen erfüllen die kantonalen Vorgaben.

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. Die Bau- und Infrastrukturkommission beantragt dem Gemeinderat, zur Sicherung der Erhältlichkeit mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2290 und seiner Ehefrau einen Verwaltungsvertrag (Vereinbarung) nach Art. 65 PBG abzuschliessen. Die Vereinbarung ist vor dem Genehmigungsverfahren durch den Kanton St.Gallen abzuschliessen. Damit ist die Erhältlichkeit der Baulandparzelle sichergestellt. Der Kommissionspräsident und der Aktuar seien zu ermächtigen, die Vereinbarung rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Der Grundeigentümer und seine Ehefrau haben den vorliegenden Entwurf der Vereinbarung zur Kenntnis genommen und ihr Einverständnis erklärt.

Der Gemeinderat berät den Entwurf der Vereinbarung (dat. 03.09.2018) zwischen der Gemeinde und der Familie Manser. In der Vereinbarung sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Korrekte Nummerierung der Ziffern vornehmen (z.B. mit 3.1 beginnen statt 3.2)
- Korrekte Rechtschreibung
- Unterschriftsklausel Doris/Franz Manser korrigieren
- Klärung, wer effektiv Grundeigentümer ist (Doris und Franz Manser oder nur Franz Manser)
- Unter Absatz "Kostentragung durch die Grundeigentümer" einleitend folgender Satz aufnehmen: "Der Grundeigentümer trägt sämtliche Kosten."
- Einen neuen Absatz aufnehmen, welcher besagt, dass eine Frist von 10 Jahren zur Überbauung des Baulands gewährt wird und bei nicht fristgerechter Überbauung gemäss Art. 65 lit a. PBG eine entschädigungslose Auszonung erfolgen kann.

4. Die betroffenen Grundeigentümer sind in das Planungsverfahren integriert. Das Verfahren richtet nach Art. 23ff PBG. Bei Erlass und Änderung von Sondernutzungsplänen werden zusätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt. Die für den Planerlass zuständige Behörde sorgt für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. Rahmennutzungsplan, Sondernutzungsplan und Schutzverordnung bedürfen der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle. Die Gesuchsteller wurden gebeten, die Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 2147 über die Änderung des Baulinienplans zeitnah in Kenntnis zu setzen. Doris

Manser hat mündlich bestätigt, dass die Information an den Nachbarn bereits erfolgt sei.

Damit von der Bevölkerung nicht der Vorwurf der fehlenden Mitwirkungsmöglichkeit beim vorliegenden Sondernutzungsplan erfolgt, ist bei der Kommunikation ein spezielles Augenmerk darauf zu richten. Dies deshalb, weil im Abstimmungsgutachten Teilzonenplan FLAWA-Areal Ost geschrieben wurde, dass die Bevölkerung genügend Mitwirkungsmöglichkeiten bei Sondernutzungsplänen hat. Vorliegend soll in der Kommunikation beispielsweise nur vom Baulinienplan und nicht vom Sondernutzungsplan Baulinien gesprochen werden. Allenfalls kann auch erwähnt werden, dass eine Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage möglich und somit sichergestellt ist.

Antrag Bau- und Infrastrukturkommission:

1. Die Bau- und Infrastrukturkommission beantragt dem Gemeinderat, folgende Unterlagen zur Kenntnis zu nehmen:
 - Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid 1:500, 1. Änderung (dat. 27.06.2018)
 - Planungsbericht "Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid, 1. Änderung" (dat. 27.06.2018)
 - Ergänzung Baulinienplan "Obere Weid" | Bebauungsstudie | 1:500 (dat. 27.06.2018)
 - Entwurf Vereinbarung zwischen Gemeinde und D.+F.Manser (dat. 03.09.2018)
2. Die Bau- und Infrastrukturkommission beantragt dem Gemeinderat, folgende Unterlagen zum Erlass und zur öffentlichen Auflage nach Art. 23ff PBG zu unterbreiten:
 - Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid 1:500, 1. Änderung (dat. 27.06.2018)
 - Planungsbericht "Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid, 1. Änderung" (dat. 27.06.2018)
 - Ergänzung Baulinienplan "Obere Weid" | Bebauungsstudie | 1:500 (dat. 27.06.2018)
 - Entwurf Vereinbarung zwischen Gemeinde und D.+F.Manser (dat. 03.09.2018)
3. Die Bau- und Infrastrukturkommission beantragt dem Gemeinderat, im Sinne von Art. 65 PBG einen Verwaltungsvertrag abzuschliessen. Der Kommissionspräsident und der Aktuar seien zu ermächtigen, den Verwaltungsvertrag rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt folgende Unterlagen zur Kenntnis:
 - Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid 1:500, 1. Änderung (dat. 27.06.2018)
 - Planungsbericht "Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid, 1. Änderung" (dat. 27.06.2018)
 - Ergänzung Baulinienplan "Obere Weid" | Bebauungsstudie | 1:500 (dat. 27.06.2018)
 - Entwurf Vereinbarung zwischen Gemeinde und D.+F.Manser (dat. 03.09.2018)

2. Der Gemeinderat erlässt folgende Unterlagen und gibt diese zur öffentlichen Auflage nach Art. 23ff PBG frei:
 - Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid 1:500, 1. Änderung (dat. 27.06.2018)
 - Planungsbericht "Sondernutzungsplan Baulinienplan Obere Weid, 1. Änderung" (dat. 27.06.2018)
 - Ergänzung Baulinienplan "Obere Weid" | Bebauungsstudie | 1:500 (dat. 27.06.2018)


3. Der Gemeinderat beschliesst im Sinne von Art. 65 PBG einen Verwaltungsvertrag (Vereinbarung) mit dem Grundeigentümer abzuschliessen und genehmigt die Vereinbarung unter Berücksichtigung der Anpassungen im Sinne der Erwägungen. Der Kommissionspräsident und der Aktuar der Bau- und Infrastrukturkommission werden beauftragt, die Anpassungen in der Vereinbarung vorzunehmen und die Vereinbarung anschliessend rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

4. Auszug an (anstelle eines Briefes, unter Beilage der genehmigten Unterlagen)
 - Gemeindepräsident Elmar Metzger
 - Gemeinderat Pascal Bossart, Bereichsvorsteher Bau und Infrastruktur
 - René Bruderer, Geschäftsleiter Bau und Infrastruktur
 - Urs Schildknecht, Bausekretär (*Beilagen: je 4 Originale der genehmigten Unterlagen*)
 - Markus Scherrer, Informationsbeauftragter (Öffentlichkeitsarbeit)
 - Ratskanzlei
 - Akten 77.05.05. (*Beilagen: je 1 Original der genehmigten Unterlagen*)

Flawil, 22. Oktober 2018

Gemeinde Flawil
Gemeinderat


Elmar Metzger
Gemeindepräsident


Marc Gattiker
Ratsschreiber