flawil.ch

Planungsbericht

16. August 2021

Sondernutzungsplan Baulinie Waldabstand Spitalweg

Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Wirtschaftsing. FH, Planer REG A

Fachbearbeitung
Jonas Schuster
BSc FH in Raumplanung

Red_final_mk_210618
433.545.300_Bericht/PB_210816.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4
1.1 Sachverhalt 4
1.2 Vorgehen 5

2 Analyse und Strategie 6
2.1 Grundlagen 6
2.2 Vorprojekt 8

3 Erläuterung 9
3.1 Grundsatz 9
3.2 Abwägung 9

4 Bewilligung 10
4.1 Vorprüfung 10
4.2 Mitwirkung 10
4.3 Erlass und Rechtsverfahren 10

Beilage 11

1 Einleitung

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das heutige Spitalgelände in Flawil wird in den kommenden Jahren neuen Nutzungen zugeführt. Durch einen Neubau eines Gesundheits-, Therapie - und Pflegezentrum (GTP Flawil) sollen Teile des Spitalareals ersetzt werden. Die geplante Bebauung wird im Dialogverfahren erarbeitet und entwickelt.

Erste Studien und Entwürfe des geplanten GTP Flawil zeigen, dass eine Reduktion des ordentlichen Waldabstandes gemäss Art. 91 PBG nahe liegt. Dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und um im Rahmen des Dialogverfahrens eine optimale Lösung zu ermöglichen. Daher soll der Waldabstand auf 10 m reduziert werden.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt westlich des Bahnhofs von Flawil im Gebiet Meiersegg. Das betroffene Waldstück befindet sich auf dem Grundstück Nr. 328. Der betroffene Wald wurde mit der Waldfeststellung vom 15. August 1994 gemäss Art. 10 WaG festgestellt. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Grundstück Nr. 982.

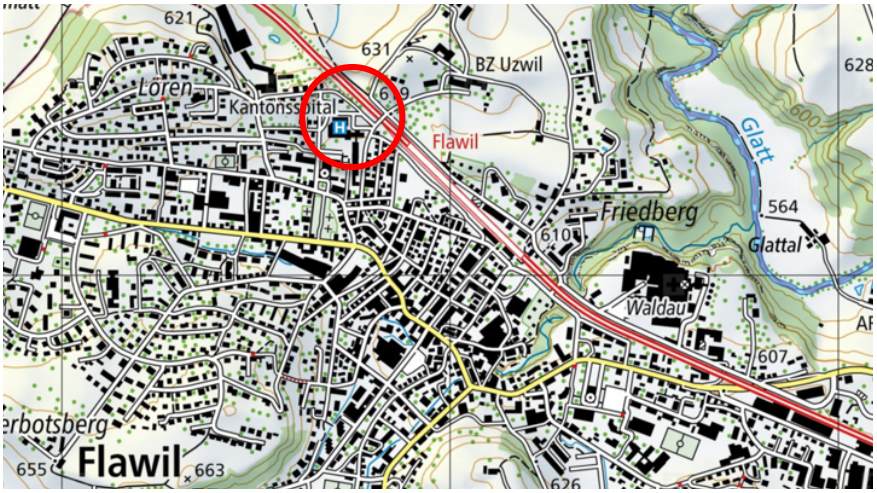
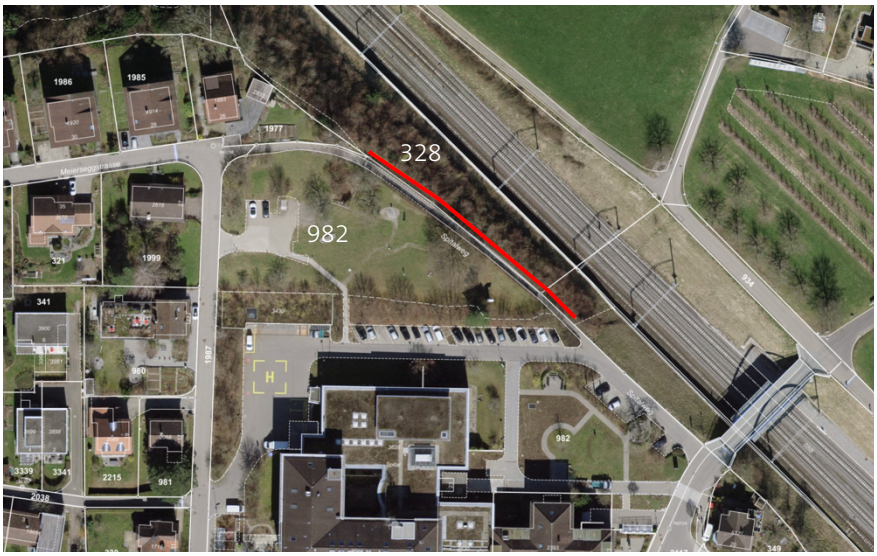


Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte, Stand April 2021; ohne Massstab

Plangebiet

Abb. 2 Orthophoto, Stand April. 2021; ohne Massstab

Stockgrenze



1.1.3 Planungsziele

Folgende Ziele werden mit der Reduktion des Waldabstands erreicht:

- Sicherstellung und Optimierung der Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 982
- Haushälterische und optimale Nutzung der Parzelle Nr. 982

1.2 Vorgehen

Basis bildet ein als Diskussionsgrundlage erarbeitetes Vorprojekt, welches im Rahmen eines Dialogverfahrens zwischen Grundeigentümern und der Gemeinde weiterentwickelt werden soll. Das Projekt zeigt eine stufenweise Entwicklung auf und erbringt den Nachweis einer zweckmässigen Bebauung. Das Vorprojekt wird in Kapitel 2.2 erläutert. Auf der Grundlage dieses Vorprojekts wird die Reduktion des Waldabstandes ausgearbeitet und damit werden verbesserte planungsrechtliche Voraussetzungen für das Grundstück Nr. 982 geschafften.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen

Planungs- und Baugesetz
Am 1. Oktober 2017 trat das Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Die Erstellung des Sondernutzungsplans Baulinie erfolgt gemäss Art. 29 PBG. Für die Massvorschriften und Begriffe ist weiterhin das Baureglement Flawil massgebend.

Art. 91 Waldabstand
[1] Der Mindestabstand gegenüber Wäldern beträgt ab Stockgrenze:
a) 5 Meter für Strassen;
b) 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung erstellt werden;
c) 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.

2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen
Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region / Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden, bzw. werden im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Folgende übergeordnete Grundlagen sind zusätzlich zu beachten:

2.1.3 Zonenplan & Baureglement
Das südlich angrenzende Areal ist im Zonenplan der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA) zugewiesen. Die Wald- und Stockgrenze im Gebiet Meiersegg wurden am 28. März 1994 vom kantonalen Volkswirtschaftsdepartement erlassen.

Für dieses Areal gelten folgende Höchst- und Mindestmasse gemäss BauR:
- Allseitiger Grenzabstand von 5.00 m*
- Gegenüber der Stockgrenze ist für Bauten und Anlagen ein Waldabstand vom 15.00 m einzuhalten
- Gegenüber Wegen der 1. und 2. Klasse haben Bauten und Anlage einen Mindestabstand von 1 m und Wälder und Bäume einen Mindestabstand

von 2.0 m einzuhalten. (Der Spitalweg ist als Weg 1.Klasse im Westen und als Weg 2. Klasse im Osten klassiert.)

*ab 10.00 m Gebäudehöhe ist zusätzlich ein Mehrhöhenzuschlag von ½ der Mehrhöhe einzuhalten.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, Stand April 2021, geoportal.ch (unbestimmter Massstab)

Waldgrenze vom Kantonsforstamt festgelegt

Stockgrenze

2.1.4 Überbauungsplans Meigesregggebiet

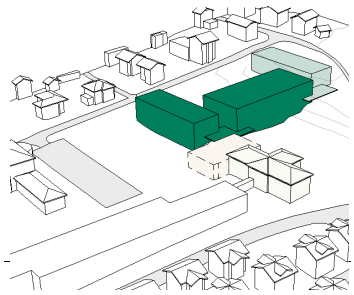
Südlich des Waldes besteht der Überbauungsplan Meiersegggebiet. Der Überbauungsplan aus dem Jahr 1935 regelt die Erschliessung des Gebiets mittels Baulinien. Der Überbauungsplan wurde grösstenteils umgesetzt und soll daher aufgehoben werden. Die Aufhebung des Überbauungsplans erfolgt in einem parallellaufenden Verfahren.

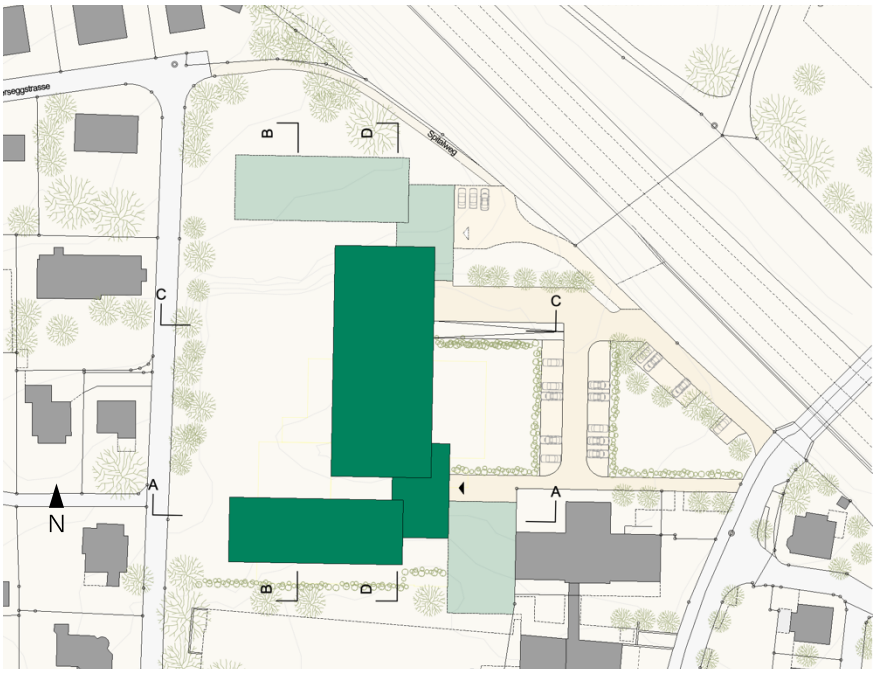
2.2 Vorprojekt

Das Vorprojekt (Beilage B1) zum neuen Pflege- und Gesundheitszentrum wurde im Auftrag der Eigentümerin Solviva AG durch das Architekturbüro Forum 4 AG aus Thun erarbeitet. Das Projekt bildet die Diskussionsgrundlage für die Überarbeitung im Dialogverfahren.

Das Projekt sieht vor, die bestehenden Spitalgebäude weitestgehend rückzubauen und in einer ersten Etappe durch zwei neue Gebäude zu ersetzen. Die in einer ersten Etappe «L-förmig» angeordneten Gebäude bilden einen nach Westen ausgerichteten Innenhof und sollen nach Bedarf in Richtung Norden durch ein drittes Gebäude erweitert werden können.

Abb. 4 Ausschnitt Vorprojekt, Stand April 2021, (unbestimmter Massstab)





3 Erläuterung

3.1 Grundsatz

Damit die abweichenden Abstände gemäss Art. 91 Abs. 2 PBG festgelegt werden können, muss nachgewiesen werden, dass die örtlichen Verhältnisse dies zulassen.

3.2 Interessenabwägung

Mit der Reduktion des Waldabstandes werden neue planungsrechtliche Voraussetzungen für eine zweckmässige bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 982 geschaffen. Dies entspricht den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3) wonach der Boden haushälterisch zu nutzen ist, kompakte Siedlungen zu schaffen sind sowie der Grundsatz, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu erhalten sind.

Dem gegenüber stehen der Schutz und die Nutzung des Waldes, sowie die Gewährleistung der Besonnung. Durch die Lage des Waldes im Norden des geplanten Pflege- und Gesundheitszentrums kann die Wohnhygiene und eine optimale Besonnung auch mit einem reduzierten Waldabstand von 10 m sichergestellt werden. Der Schutz und die Entwicklung des Waldes werden mit der Reduktion des Waldabstandes im Vergleich zum heutigen Bestand nicht beeinträchtigt. Der Spitalweg südlich des Waldes sichert bereits heute Nutzung und Unterhalt des Waldes und bildet eine bestehende Barriere, welche eine Entwicklung des Waldrandes verhindert.

Insgesamt überwiegen die Nutzungsinteressen gegenüber den Schutzinteressen, da die Beeinträchtigung des Waldes durch eine Reduktion des Waldbestandes äusserst gering ist. Im Gegenzug werden für das Grundstück Nr. 982 verbesserte Nutzungsbedingungen geschaffen.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Allgemeines
Der Sondernutzungsplan wurde am ... zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom ... wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

4.2 Mitwirkung

Die Planung wurde vom ..... bis ..... der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Dabei gingen folgende Hinweise ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Öffentliche Auflage
Die Planung wurde vom ..... bis ..... öffentlich aufgelegt.

Erlass
Die Planung wurde vom Gemeinderat am ..... zu Handen des Rechtsverfahrens erlassen.
.

Beilage

B1 Vorprojekt 15. April 2021