

Revision Nutzungsplanung Flums

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

3. Mitwirkung infolge Anpassung Baumassenziffer

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



Impressum

Auftrag	Revision Nutzungsplanung Flums		
Auftraggeber	Gemeinde Flums Marktstrasse 25 8890 Flums		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Lino Schumacher, Lucien Vaissière		
Titelbild	Gemeinde Flums, R+K am 15.08.2017		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1. Einleitung	5
1.1 Übersicht Ortsplanungsrevision	5
1.2 Planungsverfahren und Mitwirkung	6
1.2.1 Rückblick	6
1.2.2 Ausblick	7
2. Wesentliche Änderungen	8
2.1 Anpassung Art. 18 Baureglement	8
2.2 Anpassung der Baumassenziffer	9
Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Visualisierung Baumassenziffer	8

Zusammenfassung

Revision Rahmennutzungsplanung	<p>Die Revision der Rahmennutzungsplanung der Gemeinde Flums wurde vom 1. September bis 1. Oktober 2023 während 30 Tagen zur 1. Mitwirkung aufgelegt. Zeitgleich wurde die Revision im Sinne von Art. 35 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen (PBG, sGS 731.1) dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur 2. kantonalen Vorprüfung zugestellt. Mit definitivem Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2024 nahm das AREG Stellung zur Vorlage. Im Rahmen der Behandlung der 2. Vorprüfung und der 1. Mitwirkung wurde die Vorlage in wesentlichen Punkten angepasst. Diese geänderten Inhalte wurden vom 19. November 2025 bis 18. Dezember der 2. Mitwirkung unterstellt.</p>
Anpassungen Baumassenziffer	<p>Aufgrund von ersten Erfahrungswerten anderer Gemeinden im Kanton St. Gallen und um gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Schlechterstellung hinsichtlich der baulichen Ausnutzung zu verhindern, hat die Gemeinde Flums eine Anpassung der neuen Baumassenziffern (BMZ) vorgenommen. Zudem wird Art. 18 Abs. 1 des Baureglements zur Regelbauweise im Rahmen einer formellen Bereinigung gestrichen. Damit wird klargestellt, dass im Sinne von Art. 87 PBG auch Nebenbauten zum relevanten Volumen der Baumassenziffer dazuzählen. Diese geänderten Inhalte werden, um im Sinne von Art. 34 Abs. 2 PBG eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung sicherzustellen, der 3. Mitwirkung unterstellt.</p>
Wesentliche Änderungen	<p>An der Revision der Rahmennutzungsplanung wurden, im Vergleich zum Dossier der 1. und 2. Mitwirkungsaufgabe, folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Anpassung Art. 18 Baureglement: Streichung von Abs. 1■ Anpassung Art. 18 Baureglement: Anpassung der Baumassenziffern:

1. Einleitung

1.1 Übersicht Ortsplanungsrevision

Revisionsbedarf der Ortsplanung Flums	Im Zuge der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung 2014 und den Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie der Ablösung des kantonalen Baugesetzes durch das neue Planungs- und Baugesetz ist die Ortsplanung der Gemeinde Flums gesamthaft zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Die Gemeinden im Kanton St. Gallen haben für die Umsetzung der Ortsplanungsrevision Zeit bis im Oktober 2027, vorbehalten bleibt der IV. Nachtrag zum PBG.
Erarbeitung gemeindlicher Grundlagen und kommunaler Richtplan als Basis für die Revision Nutzungsplanung	In einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision Flums hat die Gemeinde die gesetzlichen, planerischen und statistischen Grundlagen untersucht. Basierend auf der Grundlagenanalyse wurde der kommunale Richtplan erarbeitet und am 16. Oktober 2020 vom Gemeinderat erlassen. Der kommunale Richtplan mit den Sachbereichen Nutzung, Gestaltung, Infrastruktur und Verkehr, Natur und Umwelt, Schutz sowie Monitoring und Controlling zeigt auf, wie sich die Gemeinde Flums räumlich entwickeln soll und dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.
Teilrevision kommunaler Richtplan	Aufgrund neu bekannt gewordener Planungsabsichten wurde der kommunale Richtplan in der Zwischenzeit teilrevidiert. Die Mitwirkung fand parallel zur Mitwirkung der Revision Nutzungsplanung vom 1. September 2023 bis 1. Oktober 2023 statt. Der Gemeinderat hat die Teilrevision Richtplanung am 8. April 2024 erlassen, das AREG hat die Teilrevision am 6. Mai 2024 zur Kenntnis genommen.
Wesentliche Inhalte der Revision Nutzungsplanung	In einer zweiten Phase werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung der Zonenplan und das Baureglement an das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen angepasst. Die überdimensionierten Bauzonen werden gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans verkleinert. Mit Umzonungen und der Überarbeitung der Kernzonenplanung wird die Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben. Weiter werden der aktualisierte Gemeindestrassenplan im Zonenplan übernommen und das Erschliessungsprogramm aktualisiert.
Nachgelagerte Aktualisierung der Schutzverordnung hinsichtlich Ortsbildschutz und archäologische Schutzgebiete	Die Schutzverordnung enthält die grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen zum Kultur-, Natur- und Landschaftsschutz. Im Anschluss an die Revision Nutzungsplanung werden die Teile Ortsbildschutz und archäologische Schutzgebiete der Schutzverordnung Flums aktualisiert (Dritte Phase).

1.2 Planungsverfahren und Mitwirkung

1.2.1 Rückblick

1. kantonale Vorprüfung Die Gemeinde hat die Vorlage am 8. November 2021 zur Durchführung der 1. kantonalen Vorprüfung im Sinne von Art. 35 PBG dem AREG zugestellt. Mit definitivem Vorprüfungsbericht vom 30. September 2022 nahm das AREG Stellung zur Vorlage. Die wesentlichen Inhalte der 1. kantonalen Vorprüfung wurden berücksichtigt und der Entwurf entsprechend überarbeitet.
2. kantonale Vorprüfung Die Gemeinde hat die Vorlage am 30. August 2023 zur Durchführung der 2. kantonalen Vorprüfung im Sinne von Art. 35 PBG dem AREG zugestellt.

Am 19. Februar 2024 hat das AREG im Sinne eines ersten Entwurfs eine Stellungnahme abgegeben. Der Entwurf wurde von der Kerngruppe¹ besprochen und mit Brief vom 29. Februar 2024 wurde eine Rückmeldung an das AREG gemacht. Mit definitivem Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2024 nahm das AREG Stellung zur Vorlage. Die wesentlichen Inhalte der kantonalen Vorprüfung wurden berücksichtigt und der Entwurf entsprechend überarbeitet.

- Bevölkerungsinformation und
1. Mitwirkung Am 29. August 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Revision der Nutzungsplanung und zur Teilrevision des kommunalen Richtplans von Flums statt. Vom 1. September bis 1. Oktober 2023 wurde die Revision der Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme (1. Mitwirkung). Ebenfalls wurden während der Auflage Sprechstunden zur Klärung spezifischer Fragen durchgeführt.

Während der Frist wurden 20 Eingaben mit 40 Anträgen eingereicht und sieben Sprechstunden durchgeführt. Die Anträge wurden gesichtet, von der Kerngruppe behandelt, dem Gemeinderat unterbreitet und die Unterlagen entsprechend überarbeitet.

¹ Die Ausarbeitung der Rahmennutzungsplanung wird durch die Kerngruppe, bestehend aus Gemeindepräsident Christoph Gull, Gemeinderatsschreiber Kevin Mollet, Bauverwalter Peter Hobi und der Bausekretärin Angela Inguscio mit fachlicher Unterstützung von Michael Ruffner und Lino Schumacher, R+K, Büro für Raumplanung AG entwickelt und gesteuert.

- Mitwirkung Ortsbildschutz Im Rahmen der Behandlung der 2. Vorprüfung wurden hinsichtlich Ortsbildschutz Änderungen im Zonenplanentwurf, Baureglementsentwurf und dem Entwurf Schutzverordnung vorgenommen. Diese Änderungen wurden in der Mitwirkung Ortsbildschutz vom 11. März 2025 bis 9. April 2025 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Innert Frist sind dazu keine Stellungnahmen eingegangen.
2. Mitwirkung Im Rahmen der Behandlung der 2. Vorprüfung und der 1. Mitwirkung wurden wesentliche Änderungen vorgenommen, welche eine 2. Mitwirkung bedingen. Diese Änderungen wurden in der 2. Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen öffentlich aufgelegt mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Über die 2. Mitwirkungsaufgabe wurde auf der amtlichen Publikationsplattform und der Gemeindewebsite informiert.
- Während der Frist wurden 5 Eingaben mit 9 Anträgen eingereicht. Die Anträge wurden gesichtet, von der Kerngruppe behandelt und die Unterlagen entsprechend überarbeitet. Diese untergeordneten Änderungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden 3. Mitwirkung. Die Behandlung der 2. Mitwirkung wird den Antragstellenden im Rahmen der öffentlichen Auflage beantwortet.
3. Mitwirkung Die Anpassung der Baumassenziffern bedingen eine 3. Mitwirkung. Diese Änderungen werden in der 3. Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen öffentlich aufgelegt mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Über die 3. Mitwirkungsaufgabe wurde auf der amtlichen Publikationsplattform und der Gemeindewebsite informiert.

1.2.2 Ausblick

- Erlass und öffentliche Auflage Im Anschluss an die 3. Mitwirkung und deren Behandlung erfolgt die Aufbereitung zum Erlass durch den Gemeinderat gemäss Art. 7 PBG. Die Revision der Nutzungsplanung wird danach gemäss Art. 41 PBG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung kann in dieser Frist schriftliche Einsprachen mit Antrag und Begründung einreichen.
- Entscheid Einsprachen Mit der Festsetzung wird gleichzeitig über die öffentlich-rechtliche Einsprache entschieden (Art. 157 PBG). Den Einsprechenden wird der Einspracheentscheid noch ohne Ansetzung einer Rekursfrist eröffnet.
- Fakultatives Referendum Die Rahmennutzungsplanung ist während 30 Tagen dem fakultativen Referendum gemäss Art. 37 PBG unterstellt. Wenn das Referendum ergriffen wird, folgt eine Volksabstimmung. Lehnt die Bevölkerung die Vorlage ab, ist der Erlass gescheitert und die Planung ist neu einzuleiten.

Genehmigung Stimmt die Bevölkerung der Vorlage zu oder wird kein Referendum ergriffen, stellt die Gemeinde dem AREG das Genehmigungsgesuch gemäss Art. 38 PBG. Die Gemeinde eröffnet den Entscheid der Stimmberechtigten und die kantonale Genehmigung als Gesamtentscheid. Die Frist für einen Rekurs gegen den Gesamtentscheid beträgt 14 Tage.

2. Wesentliche Änderungen

2.1 Anpassung Art. 18 Baureglement

Nebenbauten in der Baumassenziffer Der kommunale Nutzungsplan von Flums enthält im Sinne von Art. 79 Abs. 2 Bst. d) PBG Massangaben über die Baumassenziffer. Der Titel von Art. 79 PBG lautet «Massangaben für Hauptbauten». Demgegenüber besagt Art. 87 PBG, dass die Baumassenziffer das Verhältnis des oberirdischen Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche bezeichnet. Dies beinhaltet nicht nur das Volumen von Hauptbauten und Anbauten, sondern auch von Nebenbauten.

Anpassung von Art. 18 BauR Gegenüber dem Stand 2. Mitwirkung vom 14. November 2025 wird Art. 18 Abs. 1 des Baureglements zur Regelbauweise gestrichen, damit unmissverständlich ist, dass die Nebenbauten zum relevanten Volumen der Baumassenziffer dazuzählen. Art. 18 besteht neu aus einem einleitenden Satz und der Regelbaumassstabelle.

Art. 18 Baureglement

~~1 Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der Regelbaumass-Tabelle zu diesem Reglement.~~

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

Anpassung Beilage zum Baureglement Ebenfalls wurde die Erläuterungsskizze in der Beilage zum Baureglement angepasst. Damit ist unmissverständlich ersichtlich, dass die Nebenbauten zum relevanten Volumen der Baumassenziffer dazuzählen (siehe Abb. 1).

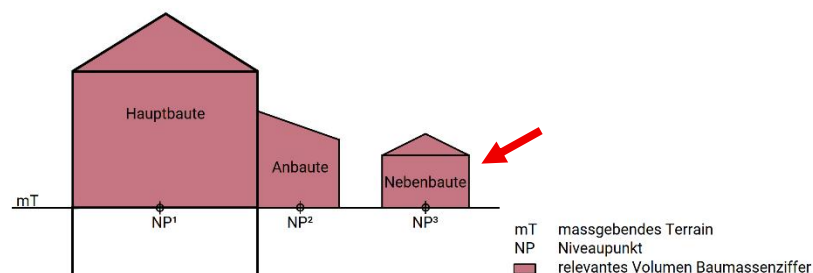


Abb. 1: Erläuterungsskizze Baumassenziffer

2.2 Anpassung der Baumassenziffer

Abschaffung
Ausnützungsziffer

Mit der Revision des PBG wurde die Ausnützungsziffer (AZ) abgeschafft. Entsprechend entfällt diese im neuen Baureglement. Im Talgebiet in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezone wird die AZ durch die BMZ ersetzt.

Die neue BMZ wurde auf Basis der bestehenden AZ abgeleitet, anhand konkreter Beispiele und eines interkantonalen Vergleichs verifiziert und in der Bau- und Planungskommission ausführlich beraten. Dies im Bewusstsein, dass eine 1:1 Überführung der AZ in die BMZ nicht möglich ist, weil die beiden Nutzungsziffern anders berechnet werden. Die BMZ ist im PBG abschliessend geregelt. Ausnahmen und Sonderregelungen sind explizit nicht vorgesehen. Lediglich Ausnahmen im Sinne von Art. 108 PBG sind im Einzelfall zulässig.

Überprüfung Baumassenziffer

Die im Entwurf vorgesehene BMZ wurde von der Bau- und Planungskommission aufgrund der Präzisierung zu den Nebenbauten und ersten Erfahrungen aus benachbarten Gemeinden nochmals einer eingehenden Prüfung unterzogen. Primäres Ziel war, die mögliche bauliche Ausnutzung gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung nicht zu verkleinern. Weil mit der erforderlichen Streichung von Art. 18 Abs. 1 BauR auch die Nebenbauten zum relevanten Volumen der Baumassenziffer dazugezählt werden, ist eine Erhöhung der einzelnen Ziffern notwendig. Dazu wurden verschiedene, in letzter Zeit realisierter Bauprojekte analysiert. Basierend darauf wurden die vorgesehenen neuen BMZ angepasst.

Anpassung Baumassenziffer

Die eingehende Prüfung hat ergeben, dass eine leichte Erhöhung der Baumassenziffern erforderlich ist, um sicherzustellen, dass gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung keine Einschränkung der baulichen Ausnutzung resultiert. Auch in der Zone mit niedriger Dichte W10.5T wurde die Baumassenziffer erhöht. Gemäss kommunalem Richtplan, Kapitel 2.3.2, sollen die Wohngebiete mit niedriger Dichte und hoher Wohnqualität bewahrt werden. Auch mit der Erhöhung der BMZ von 1.6 auf 2.2 entspricht die mögliche bauliche Nutzung einem Wohngebiet niedriger Dichte und die bisherige bauliche Ausnutzung bleibt weiterhin gewahrt. Die Baumassenziffern wurden folgendermassen leicht erhöht:

Art. 18 Baureglement

■ W10.5 T:	bisher 1.6	neu 2.2
■ W13 T:	bisher 2.6	neu 2.8
■ W16 T:	bisher 3.2	neu 3.4
■ WG14:	bisher 2.8	neu 3.0
■ WG17:	bisher 3.4	neu 3.6