

Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

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

351-14.1
29. Juni 2026



Impressum

Auftrag	Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» Flums		
Auftraggeber	Gemeinde Flums Markstrasse 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, Jasmin Sartorius		
Titelbild	Foto R+K		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass und Ziele	5
1.2	Ausgangslage Baulinienpläne Kernzone 1, 2 und Mühleweg	6
1.3	Planungsverfahren	10
2.	Planungsgrundlagen	11
2.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	11
2.2	Bestehende Richtpläne Kernzone 1 und 2	13
2.3	Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen in der Kernzone	14
2.4	Information und Ortsbegehung Denkmalpflege	15
3.	Inhalte der Sondernutzungsplanung	16
3.1	Bestehende Baulinien	16
3.2	Neue Baulinien	18
3.3	Baulinien in Sondernutzungsplänen	19
3.4	Arkadenbaulinien	19
3.5	Aufhebung	20
4.	Information und Mitwirkung	21
4.1	Information Eigentümerinnen	21
4.2	Mitwirkung	21
4.3	Öffentliche Auflage	21
5.	Ausblick	21
	Beilagen	22
A	Behandlung Vorprüfung	22
B	Behandlung Mitwirkung	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan.	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Baulinienplan der Kernzone 1. Darstellung: R+K (1985).	7
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Baulinienplan der Kernzone 2. Darstellung: R+K (1985).	8
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Baulinienplan Mühleweg. Darstellung: R+K (1999).	9
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Aufnahmeplan des ISOS.	11
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Richtplan der Kernzone 1. Darstellung: R+K (1985)	13
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Richtplan der Kernzone 2. Darstellung: R+K (1985).	14
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Änderungsplan. Darstellung: R+K (2026).	17
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Änderungsplan, Parzellen Nrn. 166 und 3718.	18
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Änderungsplan, Maltinastrasse.	18
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Änderungsplan, Bahnhofstrasse, Darstellung: R+K (2026).	18
Abb. 12: Ausschnitt aus dem Änderungsplan des Baulinienplans der Kernzone 1	20
Abb. 13: Situationsaufnahme der Fussgängerpassage an der Kirchstrasse 15.	20

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele

Die Gemeinde Flums verfügt über eine Vielzahl an Planungsinstrumenten, die den Perimeter der Kernzonen im Dorf betreffen. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision soll die Anzahl der Instrumente reduziert werden. Ziel ist die Reduktion, Vereinfachung und Aktualisierung der Kernzonenplanung ohne Verlust von Qualität und Identität. Nachfolgend wird zusammengefasst, wie mit den einzelnen Instrumenten umgegangen wird:

- **Richtpläne Kernzone 1 und Kernzone 2:**
Ersatzlose Aufhebung, vgl. Revision Nutzungsplanung;
- **Richtlinien zur Gestaltung von Bauten im Dorfkern:**
Aktualisierung, Beilage zum Baureglement, vgl. Revision Nutzungsplanung;
- **Rechtskräftiger Zonenplan:**
Zusammenführung der Kernzonen Dorf 1 (K-A1) und Dorf 2 (K-A2) zur Kernzone K15 in Abstimmung auf das kantonale Geodatenmodell und das neue PBG;
- **Kernzonenplan:**
Ersatzlose Aufhebung, vgl. Revision Nutzungsplanung;
- **Gestaltungsrichtlinien für Bereiche D gemäss Kernzonenplan:**
Ersatzlose Aufhebung, vgl. Revision Nutzungsplanung;
- **Kernzonenreglement inkl. Anhang I Schutzobjekte:**
Aufhebung und Überführung in Baureglement respektive formeller 5. Nachtrag zur Schutzverordnung, vgl. Revision Nutzungsplanung;
- **Schutzverordnung:**
Revision im Anschluss an die Nutzungsplanung;
- **Baulinienpläne Kernzone 1, Kernzone 2 und Mühleweg:**
Zusammenfassung, Überprüfung, Aktualisierung und Überführung der Inhalte im Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» gemäss Planungs- und Baugesetz (Gegenstand der vorliegenden Planung). Aufhebung der drei rechtskräftigen Baulinienpläne nach altem Baugesetz.

Direkter sachlicher
Zusammenhang mit
Revision Nutzungsplanung

Der vorliegende Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» steht in direktem sachlichem Zusammenhang mit der Revision Nutzungsplanung der Gemeinde Flums. Das Verfahren wird hinsichtlich Information der Bevölkerung, Mitwirkung und öffentlicher Auflage koordiniert.

1.2 Ausgangslage Baulinienpläne Kernzone 1, 2 und Mühleweg

Um die Lage und Stellung der Bauten in den Kernzonen steuern zu können, wurden im Jahr 1985 im Rahmen der Kernzonenplanung Baulinienpläne für die beiden Kernzonen erarbeitet und im Jahr 1993 vom damaligen Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Im Zusammenhang mit einer Abparzellierung in der Kernzone wurde der Baulinienplan Mühleweg vom damaligen Baudepartement des Kantons St. Gallen im Jahr 2000 genehmigt. Die drei Baulinienpläne werden in der vorliegenden Planung überprüft, aktualisiert, zusammengefasst und in einen Sondernutzungsplan (SNP) gemäss PBG überführt.

-  Perimeter Kernzone Dorf 1 (K-A1)
-  Perimeter Kernzone Dorf 2 (K-A2)
-  Baulinienplan Mühleweg

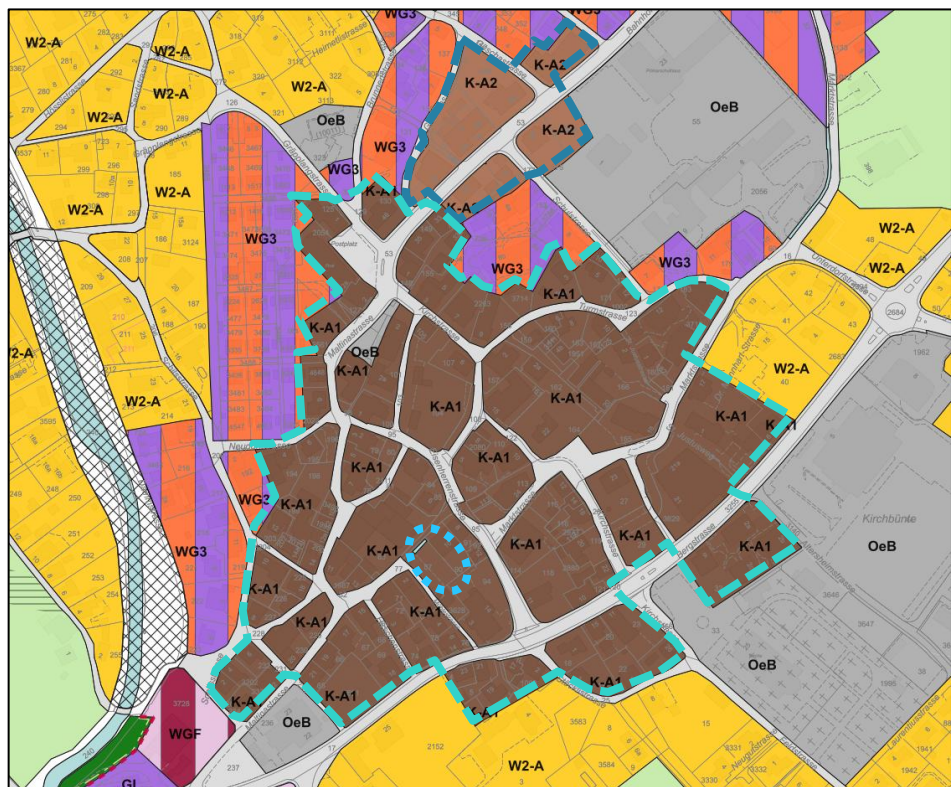


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan.
Darstellung: Gemeinde Flums mit Ergänzungen R+K (2023).

1.2.1 Baulinienplan Kernzone 1

Im Baulinienplan der Kernzone 1 ist **ein Baulinientyp** definiert. Dabei handelt es sich um die **Gestaltungsbaulinie**. Diese wird gemäss dem Baulinienplan wie folgt definiert: «Die Gestaltungsbaulinie bestimmt die Lage der strassen-
seitigen Fassade. Von ihr darf rückwärts maximal 0.50 m abgewichen werden.»

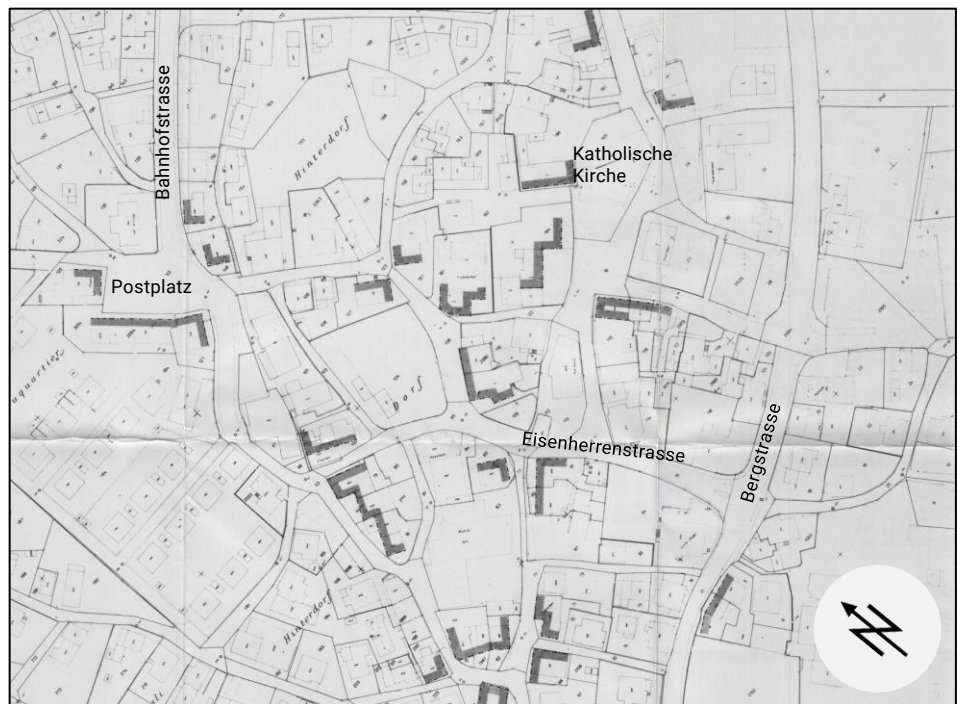


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Baulinienplan der Kernzone 1. Darstellung: R+K (1985).

1.2.2 Baulinienplan Kernzone 2

Der Baulinienplan für die Kernzone 2 umfasst **vier Baulinientypen**:

- **Baulinie:** Die «Baulinie» wird im Baulinienplan nicht definiert. Die Vorschrift zu den Baulinien gemäss dem kantonalen Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 definiert sie wie folgt: «Die Baulinie bezeichnet den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen und andern öffentlichen Verkehrsanlagen sowie gegenüber Gewässern, Wäldern und schützenswerten Landschaften.» (Art. 24 Abs. 1, Baugesetz SG);
- **Gestaltungsbaulinie:** Diese wird gemäss dem Baulinienplan wie folgt definiert: «Die Gestaltungsbaulinie bestimmt die Lage der strassenseitigen Fassade. Von ihr darf rückwärts maximal 0.50 m abgewichen werden.»;
- **Arkadenbaulinie A und Arkadenbaulinie B:** Diese werden gemäss dem Baulinienplan wie folgt definiert: «Im Bereich der Arkadenbaulinie A ist im Erdgeschoss eine Arkade von mindestens 3.0 m Breite zu erstellen. Wird im Bereich der Arkadenbaulinie B der bestehende Bau umgebaut, darf die Arkade mit einem Vorbau bis zur Arkadenbaulinie B realisiert werden. Bei Neubauten gilt die Arkadenbaulinie A.»

- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Arkadenbaulinie A
- - - - - Arkadenbaulinie B

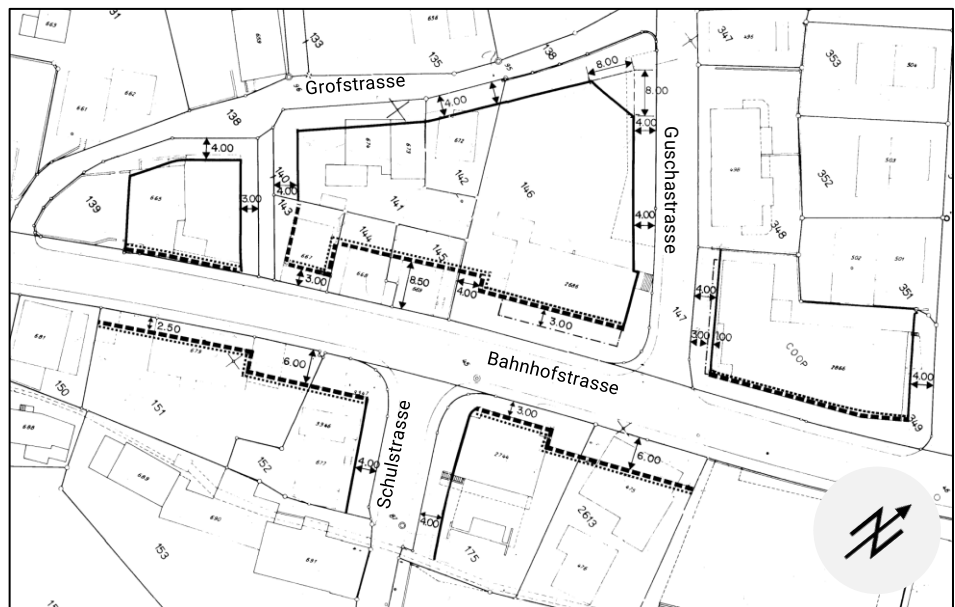


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Baulinienplan der Kernzone 2. Darstellung: R+K (1985).

1.2.3 Baulinienplan Mühleweg

Auf der Parzelle Nr. 84 wurde im **Jahr 2000 der Baulinienplan «Mühleweg» genehmigt**. Dieser umfasst zwei rückwärtige Baulinien für Bauten und für Vordächer oder vorspringende Balkone, welche die Freihaltung des Geländes gegenüber der bebauten Nachbarparzelle Nr. 90 im Nordosten und der Dorfbachstrasse sichern. Zur Vereinfachung der Planungsinstrumente werden sie überprüft und in den Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» überführt. Der namensgebende Mühleweg wird gemäss amtlicher Vermessung gegenwärtig als Mühlestrasse bezeichnet.

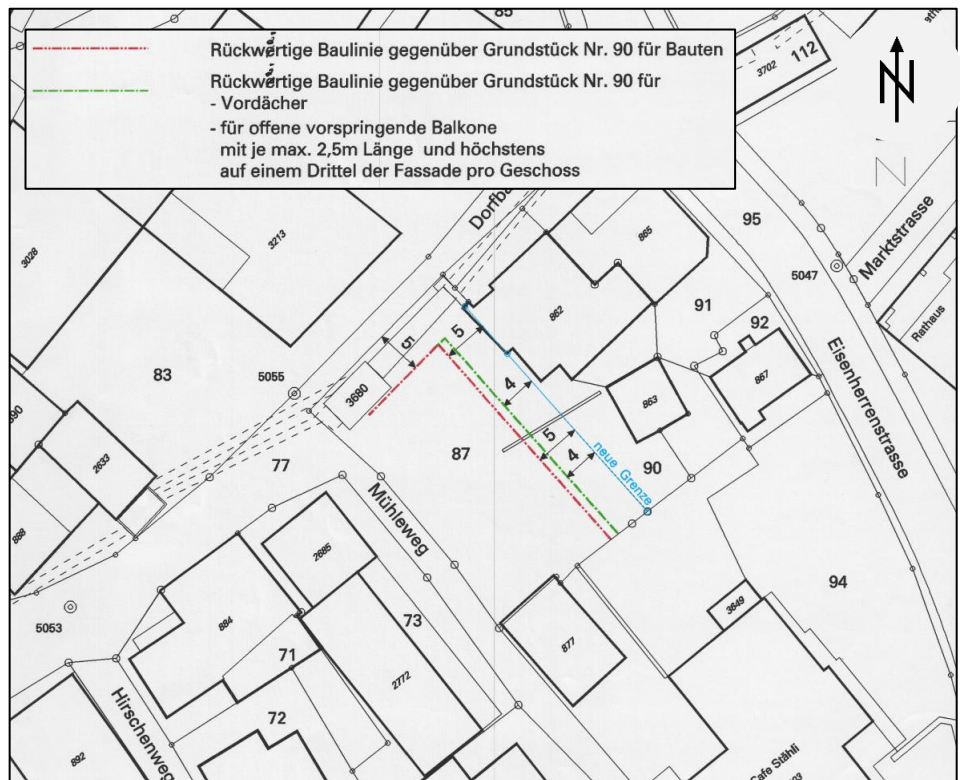


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Baulinienplan Mühleweg. Darstellung: R+K (1999).

1.2.4 Baulinien gemäss Überführung in den ÖREB-Kataster

Im Rahmen der Einführung des Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) wurden die Baulinienpläne digitalisiert. Diese sind zusammen mit den Sondernutzungsplänen im Publikationsportal für Geodaten (geoportal.ch) abrufbar und bilden die Datengrundlage für die Plandarstellung des Sondernutzungsplans.

1.3 Planungsverfahren

Das Planungsverfahren entspricht dem Vorgehen zur Erarbeitung und Anpassung von kommunalen Sondernutzungsplänen des Kantons St. Gallen:

- Planentwurf: **Oktober 2021**;
- Fakultative Vorprüfung (Art. 35 PBG): **November 2021 bis Mai 2022**;
- Bereinigung Planentwurf: **Juni 2022 bis August 2023**;
- Mitwirkungsverfahren (Art. 34 PBG):
01. September 2023 bis 01. Oktober 2023;
- Erlass (Art. 41 PBG): **29. Juni 2026**;
- Publikation, öffentliche Auflage während 30 Tagen (Art. 41 PBG):
11.08.2026 bis 09.09.2026;
- Evtl. Einsprachenbereinigung: mm.yyyy;
- Festsetzung und Einspracheentscheid (Art. 157 PBG): dd.mm.yyyy;
- Genehmigung (Art. 38 PBG);
- Eröffnung Festsetzung Gesamtentscheid (Art. 132 Abs. 2 und Abs. 3 sowie Art. 133 Bst. F PBG);
- Rekursfrist während 14 Tagen: dd.mm.yyyy bis dd.mm.yyyy.

2. Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Flums ist von verschiedenen Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde tangiert. Der Erläuterungsbericht der Revision der Nutzungsplanung gibt einen Überblick über die wichtigsten Planungsgrundlagen, welche die gesamte Gemeinde betreffen. Für die Kernzone sind insbesondere das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) sowie die bestehenden kommunalen Richtpläne für die Kernzonen von Bedeutung. Die relevanten Inhalte werden nachstehend genauer beleuchtet und mit den Inhalten der bestehenden, rechtskräftigen Baulinienpläne verglichen.

2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Im ISOS ist die Gemeinde Flums als verstärktes Dorf inventarisiert. Für die Quartiere sind zudem unterschiedliche Erhaltungsziele festgelegt. Die Gebiete 1, 2, 3 und 5 umfassen den Perimeter der Kernzonen (Abb. 5).

-  Perimeter Kernzone Dorf 1 (K-A1)
-  Perimeter Kernzone Dorf 2 (K-A2)
-  Gebiet mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz)
-  Gebiet mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur)
-  Gebiet mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters)
-  Einzelelement
-  Hinweis
-  Störfaktor

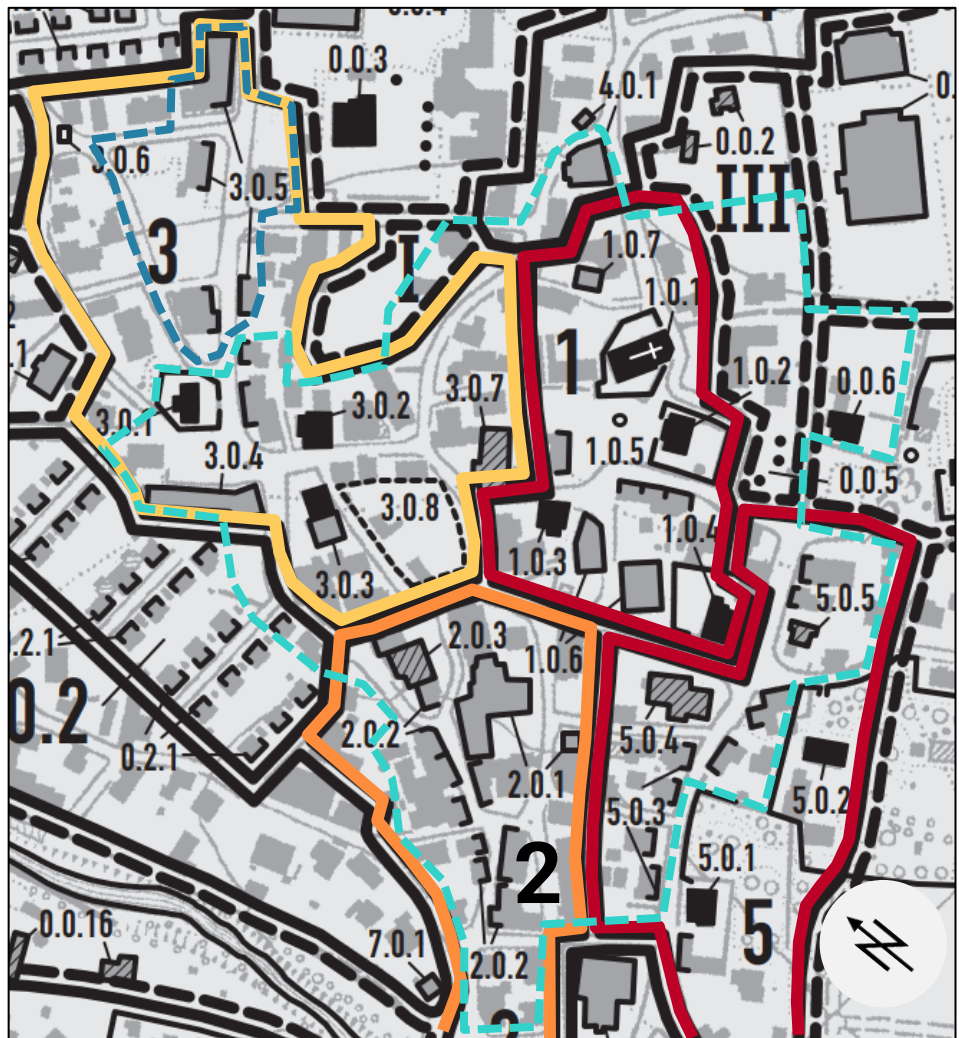


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Aufnahmeplan des ISOS. Darstellung: ISOS (2008), Ergänzungen R+K (2023).

- Gebiet Nr. 1: Der Platz im Zentrum des Quartiers (1.0.5) ist von verschiedenen geschützten Bauten, wie beispielsweise der katholischen Kirche (1.0.1) und dem Pfarramt (1.0.2) umgeben. Damit verfügt der historische Ortskern über eine besondere räumliche und architekturhistorische Qualität besonderer Bedeutung. Südwestlich der Kirchstrasse befindet sich eine dreiteilige Häuserzeile. Die Lage der Fassade entlang der Kirchstrasse ist durch eine Baulinie im Baulinienplan der Kernzone 1 gesichert. Die schützenswerten Bauten und Fassadenfluchten sind damit rechtskräftig gesichert.
- Gebiet Nr. 2: Das Oberdorf ist von Wohn- und Gewerbebauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert geprägt. Im ISOS wird die Bebauungsstruktur innerhalb der verzweigten Strassenverläufe als erhaltenswert eingestuft. Diese ist bereits heute vielerorts durch die rechtskräftigen Baulinien gesichert. Der Strassenraum an der Maltinastrasse, westlich der Hauptbaute der Mühle (2.0.1), wird durch die bestehende Bebauung eng gefasst. Diese Eigenheit ist im Baulinienplan bisher nur bedingt gesichert.
- Gebiet Nr. 3: Das Gebiet Nr. 3 umfasst den nordwestlichen Teil der Kernzone 1 sowie die gesamte Kernzone 2. Die Bebauung dieses Gebiets, des Geschäftszentrums, stammt aus der Zeit des 17. bis 20. Jahrhunderts und umfasst neben verschiedenen Wohn- und Geschäftshäusern das evangelische Kirchgemeindehaus (3.0.1) und den Kopfbau einer ehemaligen Textilfabrik (3.0.3). In der Mitte des Quartiers befindet sich der Postplatz, welcher im Südwesten vom Postgebäude (3.0.4) und den Strassen an den übrigen Seiten umfasst wird. Links und rechts der Bahnhofstrasse sind die Bauten parallel zur Strasse ausgerichtet. Diese Strukturen sind im Baulinienplan der Kernzone 2 festgehalten.
- Gebiet Nr. 5: Die Bebauung in der Umgebung der Bergstrasse, Villen und mittelständische Wohnbauten, wurde vorwiegend im 19. Jahrhundert erbaut. Die Bebauungsstruktur entlang der Strassen ist vielfach lose und es sind kaum Gleichmässigkeiten bezüglich der Stellung an den Strassen erkennbar. Der Baulinienplan der Kernzone 1 enthält im Bereich der Bergstrasse lediglich eine Baulinie.

2.2 Bestehende Richtpläne Kernzone 1 und 2

Die Richtpläne für die Kernzonen stammen aus dem Jahr 1985 und geben einen Überblick über geschützte Bauten, wichtige Fassaden, Gestaltungspläne, Gestaltungselemente und die bestehenden Verkehrsinfrastrukturen. Sie dienten als Steuerungsinstrumente für die bauliche Entwicklung in den Kernzonen. Verschiedene Inhalte wurden im Baulinienplan und im ÖREB-Kataster übernommen.

2.2.1 Richtplan Kernzone 1

Wichtige Fassaden

Für den Baulinienplan der Kernzone 1 sind die «wichtigen Fassaden» aus dem Richtplan relevant. Diese sind grösstenteils im Baulinienplan als Gestaltungsbaulinien festgesetzt. Nur einzelne dieser Fassadenlinien fehlen im rechtskräftigen Baulinienplan, sie gehören aber grösstenteils zu Bauten, die in der rechtskräftigen Schutzverordnung geschützt sind (Abb. 6).

-  Geschützte Bauten
-  Bestehende Bauten und neue Bauten
-  Wichtige Fassaden
-  Gestaltungspläne
-  Erhöhte Gestaltungsanforderungen
-  Sammel- und Erschliessungsstrassen
-  Verkehrsarmer Bereich mit Priorität für Fussgänger
-  Trottoirs
-  Parkierung
-  Plätze
-  Wichtige Mauern an Strassen und Plätzen
-  Wichtige Bäume
-  Brunnen
-  Grüngürtel
-  Wichtige Fassaden, im Baulinienplan nicht festgelegt

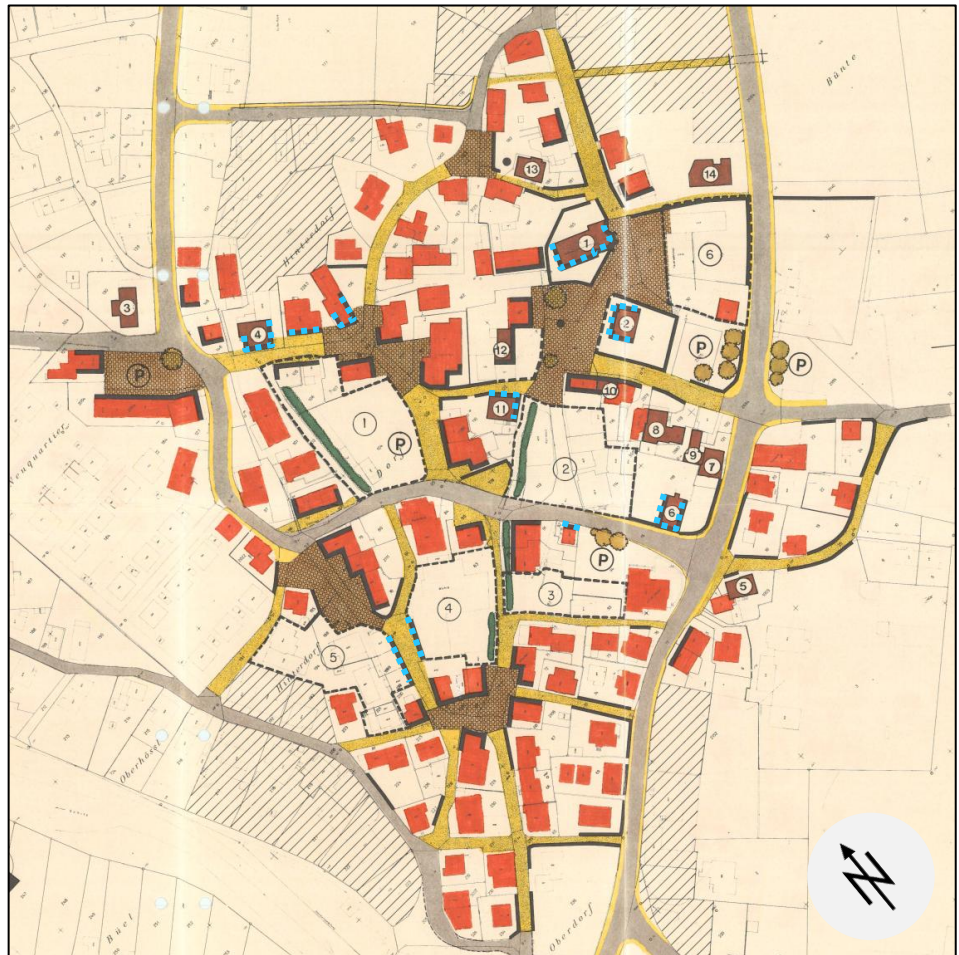


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Richtplan der Kernzone 1. Darstellung: R+K (1985) mit Ergänzungen R+K (2023).

2.2.2 Richtplan Kernzone 2

Sämtliche der im Richtplan markierten Fassaden, die in der Kernzone 2 liegen, sind im entsprechenden Baulinienplan aufgenommen. Es sind zudem die Fassaden der Bauten auf den Parzellen Nr. 130 und Nrn. 148 – 150 im Südwesten des Richtplanperimeters gekennzeichnet. Diese Fassaden befinden sich in der Kernzone 1 und ihre Lagen sind mit Ausnahme der Baute auf der Parzellen Nrn. 130 und 150 durch Baulinien gesichert. Bei der Baute auf der Parzelle Nr. 130 handelt es sich um das evangelische Kirchgemeindehaus, das in der rechtskräftigen Schutzverordnung geschützt ist.

-  Fassaden
-  Arkaden
-  Fussgängerbereich
-  Fussgänger Übergänge
-  PP Kurzparkierung öffentlich
-  Bereich für gemeinsame Sammelparkierung
-  Abgrenzung der Kernzone 2

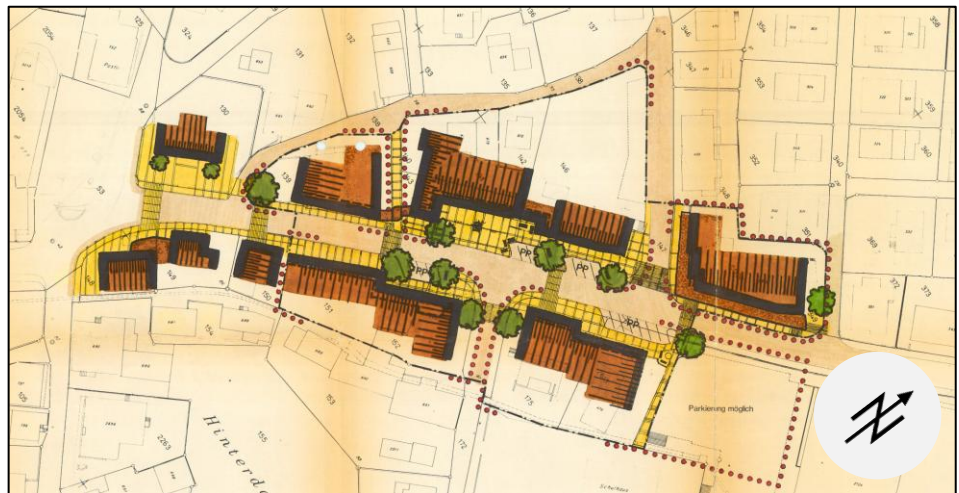


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Richtplan der Kernzone 2. Darstellung: R+K (1985).

2.3 Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen in der Kernzone

Im Bereich der Kernzonen Dorf 1 und 2 bestehen die folgenden rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen:

- Überbauungsplan Zentrum Bungert, genehmigt am 03.02.2017;
- Gestaltungsplan JustusHof Flums, genehmigt am 17.06.2014;
- Gestaltungsplan Überbauung Alemannen, genehmigt am 10.04.2013;
- Gestaltungsplan Haus Löwen, genehmigt am 21.09.2009;
- Überbauungsplan Neudorf, genehmigt am 23.02.2001;
- Überbauungsplan Hinterdorf, genehmigt am 26.01.1999;
- Überbauungsplan Rathaus, genehmigt am 08.08.1996.

Die sieben Sondernutzungspläne sind Gestaltungs- oder Überbauungspläne nach altem Baugesetz. Soweit relevant, wird in Kap. 3 auf die Inhalte der rechtskräftigen Sondernutzungspläne eingegangen.

2.4 Information und Ortsbegehung Denkmalpflege

Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde die Denkmalpflege kontaktiert, um diese über die Planungsabsichten ins Bild zu setzen. Die kantonale Denkmalpflege wurde an der Besprechung vom 1. Mai 2023 über Anlass, Ziele und Vorgehen der Ortsplanungsrevision und dem Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» informiert.

An der anschliessenden Ortsbegehung mit Moritz Flury-Rova, Stv. Leiter der kantonalen Denkmalpflege, wurden die unterschiedlichen Baulinien hinsichtlich ortsbaulicher Erfordernisse und Absichten kritisch geprüft, diskutiert und bei Bedarf ergänzt.

Gemäss Haltung der kantonalen Denkmalpflege ist der Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» nachvollziehbar, verständlich und es bestehen keine Genehmigungsvorbehalte.

3. Inhalte der Sondernutzungsplanung

Der neue Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» umfasst insgesamt fünf Baulinientypen:

- Baulinien gemäss Art. 29 PBG Abs. 1 lit. a); definieren den Mindestabstand von Bauten gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen und anderen öffentlichen Verkehrsanlagen.
- Pflichtbaulinie; entspricht den rechtskräftigen Gestaltungsbaulinien von 1993. Die Namensgebung wurde gemäss der neuen Gesetzgebung angepasst.
- Arkadenbaulinie; Bestimmungen werden in den besonderen Vorschriften festgelegt (entsprechen der ursprünglichen Definition).
- Rückwärtige Baulinie für Bauten; Bestimmungen werden in den besonderen Vorschriften festgelegt (entsprechen der ursprünglichen Definition gemäss dem Baulinienplan Mühleweg).
- Rückwärtige Baulinie für Vordächer und offene vorspringende Balkone; Bestimmungen werden in den besonderen Vorschriften festgelegt (entsprechen der ursprünglichen Definition gemäss dem Baulinienplan Mühleweg).

3.1 Bestehende Baulinien

Grossteil der Baulinien werden
in den neuen SNP
übernommen

Die **Mehrheit der bestehenden Baulinien** von 1993 (Baulinienpläne Kernzone 1 und 2) entsprechen noch heute der Bebauung und sichern den Erhalt der bestehenden, ortsbildprägenden Fassadenfluchten. Diese werden **beibehalten** und in den Sondernutzungsplan (SNP) «Baulinien Kernzone» übernommen. Die bestehenden, rückwärtigen Baulinien von 2000 (**Baulinienplan Mühleweg**) auf der noch unbebauten Parzelle Nr. 87 gegenüber der Parzelle Nr. 90 werden **unverändert beibehalten**. Die rückwärtige Baulinie entlang der Dorfbachstrasse hingegen verhindert eine freiräumlich attraktive Bezugnahme zum Dorfbach und ist aus ortsbaulicher Sicht nicht erforderlich, weshalb sie aufgehoben wird.

Aktualisierung und Korrektur
von der Bebauung abweichender
der Baulinien

Die Lage einiger rechtskräftiger Baulinien entspricht nicht der bestehenden historischen Bebauung. In den meisten dieser Fälle handelt es sich um Bauten, die bereits **zur Zeit der Erarbeitung der Baulinienpläne bestanden**. Die Bauten wurden also erstellt, bevor die Baulinienpläne festgelegt wurden. Diese Baulinien werden an die bestehende Bebauungssituation angepasst. Auf Parzelle Nr. 100 wird die rechtskräftige Pflichtbaulinie an den Bestand angepasst, um die ortsbauliche Wirkung der Engstelle Eisenherrenstrasse sicher zu können (vgl. Abb. 8). Auch auf Parzelle Nr. 151 wird die rechtskräftige Pflichtbaulinie an den Bestand angepasst, um die ortsbauliche Wirkung der Bahnhofstrasse sicher zu können (vgl. Abb. 11).



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Änderungsplan. Darstellung: R+K (2026).

Anpassung der Baulinie an der
Marktstrasse

Die einzige Baute, die von der Baulinie abweicht und **nach der Festlegung der Baulinienpläne erstellt** wurde, befindet sich an der **Marktstrasse auf der Parzelle Nr. 3718**. Diese wurde gemäss dem **Gestaltungsplan Überbauung Alemannen aus dem Jahr 2013** erstellt. Die ostseitige Fassade an der Marktstrasse entspricht der rechtskräftigen Pflichtbaulinie. Diese wird zu einer Baulinie geändert und bis an die nördliche Schmalseite des Hauses verlängert, damit die Stellung der Baute gegenüber der Strasse gesichert werden kann. Die Fassade an der südlichen Schmalseite des Hauses überschreitet jedoch die dortige Baulinie. Diese Baulinie wird aufgehoben, da sie nicht mehr der bestehenden Bebauung entspricht. Ausserdem sichert sie keine strassenraumprägende Stellung entlang der Marktstrasse.

Anpassung der Baulinie
beim Pfarreitreff

Die bestehende Pflichtbaulinie auf der Parzelle Nr. 166 umfasst das ursprüngliche Gebäude des Pfarreitreffs mit dem nachträglich erstellten, eingeschossigen Anbau in Richtung Justuskirche. Dieser Anbau wurde im Rahmen der Erarbeitung des Sondernutzungsplanes Pfarreitreffs von der Denkmalpflege als störend bezeichnet. Die Pflichtbaulinie wird mit einer Baulinie für Bauten und Anlagen ersetzt. Damit kann weiterhin auf diese Baulinie gebaut werden, es darf jedoch auf davon abgewichen werden, wenn eine bessere ortsbauliche Lösung resultiert.

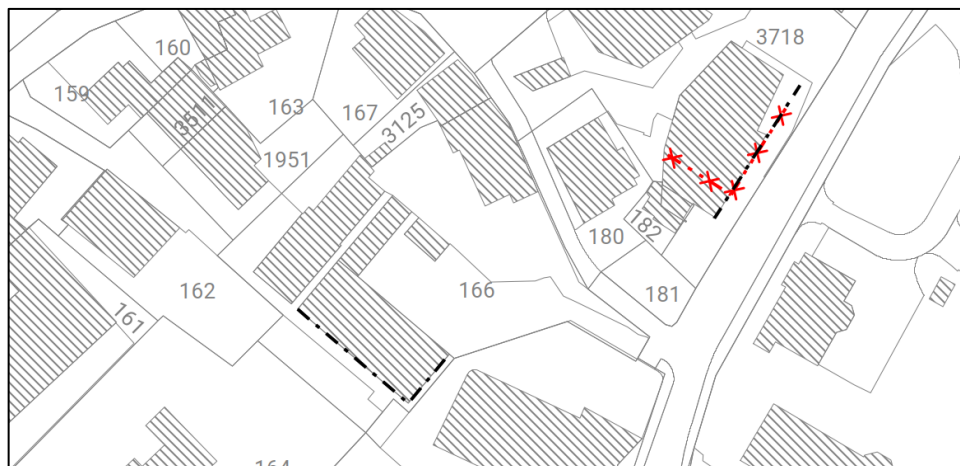


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Änderungsplan, Parzellen Nrn. 166 und 3718. Darstellung: R+K (2026).

3.2 Neue Baulinien

Aufgrund der Inhalte aus dem **ISOS** und den **Richtplänen der Kernzonen** werden in zwei Gebieten **neue Baulinien** festgelegt:

- Die Bebauung bei der Hauptbaute der Mühle an der **Maltinastrasse**, steht sehr nahe am Strassenrand. Diese Bebauungsstruktur wird im ISOS als Eigenheit dieses Ortsteils erwähnt (Kapitel 2.1). Ausserdem werden sie im Richtplan der Kernzone 1 als wichtige Fassaden markiert (Kapitel 2.2.1). Zum Erhalt der strassenraumprägenden Fassadenfluchten werden diese als Pflichtbaulinien gesichert. Ausnahme bildet die Flucht von Gebäude Nr. 3028, aufgrund des mit einem Geschoss in Erscheinung tretenden Vorbaus wird eine Baulinie festgelegt.
- Die Stellung sämtlicher Bauten an der **Bahnhofstrasse** in der Kernzone 2 ist mit Baulinien gesichert. Die einzige Ausnahme ist die Baute auf der Parzelle Nr. 150, deren strassenseitige Ausrichtung analog zur übrigen Bebauung ist. Hier wird eine Pflichtbaulinie ergänzt.



Abb. 10: Ausschnitt aus dem Änderungsplan, Maltinastrasse. Darstellung: R+K (2026).

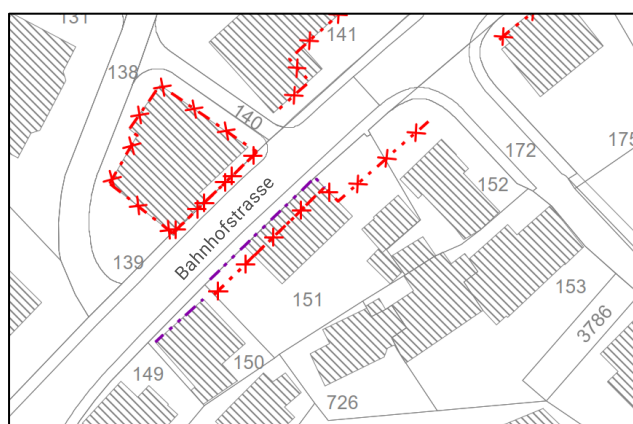


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Änderungsplan, Bahnhofstrasse. Darstellung: R+K (2026).

Die in Abb. 6 blau gekennzeichneten «Wichtigen Fassaden, im Baulinienplan nicht festgelegt» wurden auf ihre Bedeutung für das Ortsbild überprüft und im Bereich der Maltinastrasse (vgl. Abb. 10) ergänzt. Die «wichtigen Fassaden» auf den Parzellen Nrn. 156 und 2263 an der Kirchstrasse und auf der Parzelle Nr. 92 an der Eisenherrenstrasse wurden als «nicht ortsbildprägend» beurteilt. Auf eine Festlegung von neuen Baulinien im Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» wird deshalb verzichtet.

3.3 Baulinien in Sondernutzungsplänen

Im Perimeter der Kernzonen gibt es drei rechtskräftige Sondernutzungspläne, welche Baulinien beinhalten, die nicht Teil der bestehenden Baulinienpläne sind:

- Überbauungsplan Zentrum Bungert;
- Überbauungsplan Hinterdorf;
- Überbauungsplan Rathaus.

Um Redundanzen zu verhindern, werden diese Baulinien **nicht** in den vorliegenden Sondernutzungsplan übernommen.

Die Baulinien an der Marktstrasse 16 (Parzelle Nr. 3718) liegen im Perimeter des Sondernutzungsplans «Gestaltungsplan Überbauung Alemannen» (vgl. Kap. 3.1). Im Sondernutzungsplan werden diese Baulinien jedoch weder in den Plänen noch in den besonderen Vorschriften behandelt. Redundanzen zwischen den Plänen können ausgeschlossen werden und die bestehenden Baulinien werden in den neuen, vorliegenden Sondernutzungsplan überführt.

3.4 Arkadenbaulinien

Aufhebung Arkadenbaulinien
aus Richtplan Kernzone 2

Auf einigen Parzellen in der Kernzone 2 liegen rechtskräftige Arkadenbaulinien (vgl. Kap. 1.2.2). Die Lage dieser Arkadenbaulinien wurde basierend auf dem Richtplan Kernzone 2 festgelegt und **entsprechen nicht der bestehenden historischen Bebauung**. Seit der Festlegung wurden in diesem Gebiet keinerlei Arkaden realisiert. Die mit dem Richtplan Kernzone 2 gesicherte Planung aus dem Jahr 1985, insbesondere die ortsbauliche Gestaltung mit den Arkaden entspricht nicht mehr den heutigen ortsbaulichen Anforderungen. Diese Arkadenbaulinien werden deshalb aufgehoben.

Überführung Arkadenbaulinie
Kirchstrasse

In der Kernzone 1, an der Kirchstrasse 15 (Parzelle Nr. 161) wurde im Jahr 1996 eine Änderung am Baulinienplan vorgenommen und eine Erdgeschoss-(Arkaden)baulinie ergänzt. Diese unterscheidet sich in der Definition von den bestehenden Arkadenbaulinien in der Kernzone 2: «Die Pfeiler zur Abstützung der Obergeschosse dürfen bis an die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.» Diese Arkade wurde realisiert und ist heute die einzige Fussgänger Verbindung

im engen Strassenraum der Kirchstrasse im Kreuzungsbereich mit der Parkstrasse. Um diesen Fussweg auch künftig zu sichern, wird an der bestehenden Erdgeschoss-(Arkaden)baulinie festgehalten, der Begriff in «Arkadenbaulinie» bereinigt. Der bestehende Begriff der «Gestaltungsbaulinie» wird in «Pflichtbaulinie» geändert.

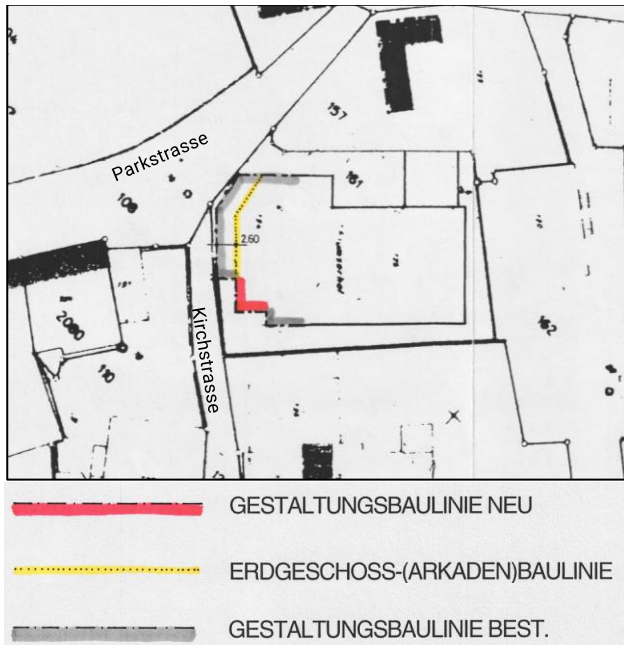


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Änderungsplan des Baulinienplans der Kernzone 1, Darstellung: Atelier drü (1996).



Abb. 13: Situationsaufnahme der Fussgängerpassage an der Kirchstrasse 15. Blickrichtung Nordwest. Darstellung: Google Streetview (2013).

Neue Arkadenbaulinie an der
Eisenherrenstrasse

Um eine zweckmässige und sichere Führung des Trottoirs zu ermöglichen, wird auf Parzelle Nr. 100 auf der Seite der Eisenherrenstrasse eine um 3.0 m zurückversetzte Arkadenbaulinie festgelegt (vgl. Abb. 8).

3.5 Aufhebung

Aufhebung dreier
altrechtlicher Baulinienpläne

Mit dem Erlass des vorliegenden Sondernutzungsplanes «Baulinien Kernzone» nach neuem Planungs- und Baugesetz werden die Inhalte der Baulinienpläne Kernzone 1, Kernzone 2 und Mühleweg nach altem Baugesetz überführt und die drei Pläne aufgehoben.

4. Information und Mitwirkung

4.1 Information Eigentümerinnen

Schriftliche Benachrichtigung	Gemäss Art. 41 Abs. 2 PBG werden beim Erlass und Änderung von Sondernutzungsplänen zusätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich über die Planung benachrichtigt.
Informationsveranstaltung	Am 29. August 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Revision der Nutzungsplanung, zur Teilrevision des kommunalen Richtplans und vorliegendem Sondernutzungsplan Baulinien Kernzonen statt.

4.2 Mitwirkung

Art und Weise	Gemäss Art. 34 Abs. 2 PBG sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung.
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Vom 1. September bis 1. Oktober 2023 wurde der Sondernutzungsplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme und Sprechstunden.
Eine Eingabe	Es ist eine Eingabe zu den Baulinien auf Grundstück Nr. 166 eingegangen. Der Sondernutzungsplan wurde bis im April 2024 entsprechend überarbeitet und wird in Koordination mit der Revision Nutzungsplanung erlassen und öffentlich aufgelegt. Die detaillierte Behandlung ist in der Beilage B ersichtlich.

4.3 Öffentliche Auflage

Art und Weise	Gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG muss ein Sondernutzungsplan unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage wird im kantonalen Amtsblatt und auf der Gemeindewebsite bekannt gemacht.
---------------	---

Der Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» wird dazu während 30 Tagen auf der Gemeindeverwaltung von Flums öffentlich aufgelegt. Gegen den Erlass des SNP kann mit Antrag und Begründung Einsprache erhoben werden.

5. Ausblick

Mit dem Sondernutzungsplan «Baulinien Kernzone» können die im Kapitel 1.1 umschriebenen Ziele erreicht werden. Die Planung berücksichtigt die raumwirksamen Grundlagen, sichert unter Beibehaltung von Qualität und Identität einen einfachen Vollzug.

Beilagen

A Behandlung Vorprüfung

B Behandlung Mitwirkung