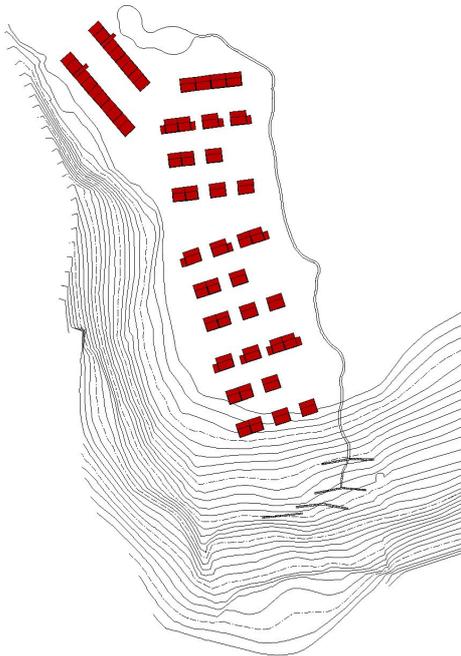


flawil.ch



**Politische Gemeinde Flawil
Überbauungsplan Annagarten**

4. Änderung

Planungsbericht

5. Dezember 2019

Inhalt

- 1. Ausgangslage**
- 2. Ersatzbau**
- 3. Änderungen**
- 4. Festlegung Gewässerraum**
- 5. Planbeständigkeit**
- 6. Information und Mitwirkung**
- 7. Verfahren**

1. Ausgangslage

Am 6. September 2005 wurde der Überbauungsplan Annagarten durch den Gemeinderat erlassen und vom Kanton St. Gallen am 11. Februar 2008 genehmigt. Zwischenzeitlich sind am Planungsinstrument drei Anpassungen vorgenommen worden:

1. Planänderung:	Erlass Gemeinderat am:	27.05.2009
	Genehmigung Baudepartement Kantons St. Gallen am:	21.07.2010
2. Planänderung:	Erlass Gemeinderat am:	25.01.2011
	Genehmigung Baudepartement Kantons St. Gallen am:	30.06.2011
3. Planänderung:	Erlass Gemeinderat am:	07.01.2014
	Genehmigung Baudepartement Kantons St. Gallen am:	07.07.2014

2. Ersatzbau

Die Gemeinde Flawil als Eigentümerin der Landbergstrasse 34 (Parzelle Nr. 1103) in der Wohn- und Gewerbezone WG3 in Flawil möchte die bestehende, nicht geschützte, Scheune mit Anbau durch ein Wohngebäude mit Garagenanbau ersetzen. Vorgesehen sind drei Wohnungen, drei Autoabstellplätze und ein Abstellraum für Zweiräder. Eine entsprechendes Vorprojekt wurde von Zöllig & Eggenberger Architekten aus Flawil ausgearbeitet und gilt als Richtprojekt für diese Änderung. Das vorliegende Projekt ersetzt die bestehende Scheune mit Anbau deckungsgleich, entspricht der zulässigen Nutzung und Mass gemäss der Nutzungsplanung und verändert die heutige Situation nur geringfügig in seiner Erscheinung.

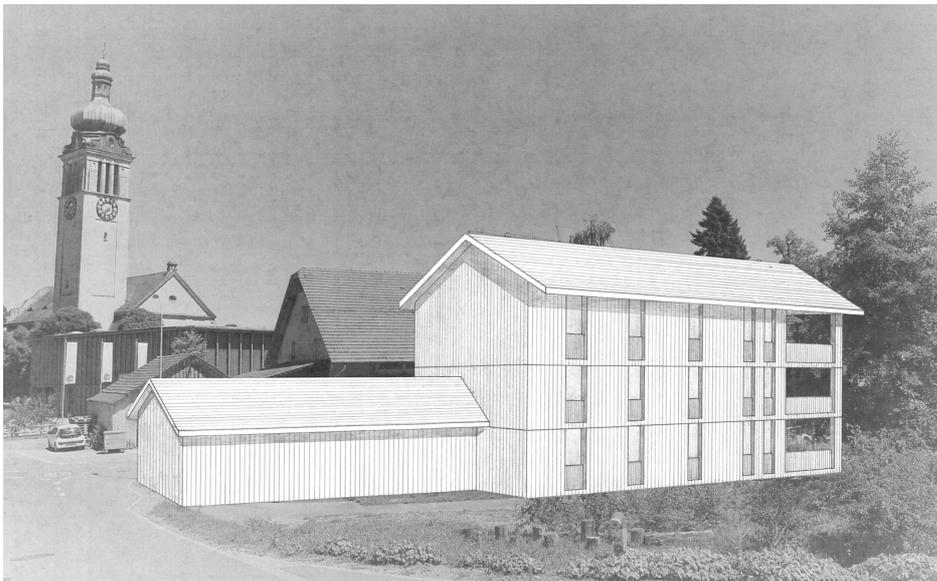


Bild: Visualisierung Richtprojekt Ersatzbau Landbergstrasse 34 in Flawil von Zöllig & Eggenberger AG

3. Änderungen

Die bisherigen besonderen Vorschriften für «Bebauung» eignen sich für das Richtprojekt nicht, da diese eine andere Bautypologie und optische Erscheinung vorsehen. Folglich werden die besonderen Vorschriften mit einem neuen Artikel «Ersatzbau» ergänzt, welcher nebst der kompakten Bauweise auch eine der Umgebung passenden Fassaden- und Dachgestaltung vorschreibt. Die dabei festgelegten maximalen Firsthöhen unterschreiten oder entsprechen den zulässigen Firsthöhen gemäss Baureglement für die hier geltende Wohn- und Gewerbezone WG3 bzw. für Anbauten und ermöglichen gegenüber dem Richtprojekt einen minimalen planerischen Spielraum für die spätere Ausführung. Die festgelegte maximale anrechenbare Geschossfläche ist auf das Wohnhaus (drei Wohngeschosse mit 18m x 9m) zu geschnitten und ermöglicht einen minimalen Spielraum. Keller, Dachgeschoss und Garagenanbaute müssen nicht angerechnet werden.

Im Überbauungsplan wird ein neuer Baubereich «Ersatzbau» ausgewiesen, welcher deckungsgleich mit dem Hinweis «bestehende Scheune» ist. Die Festlegung «Freihaltebereich für Gewässer» wird aufgehoben, da der Gewässerraum neu im Sondernutzungsplan Annagartenbach geregelt wird.

Durch diese Änderung des Überbauungsplanes soll sichergestellt werden, dass auch bei einem Wechsel der Grundeigentümer ein Ersatzbau in hoher architektonischer Qualität und im Sinne der Gemeinde unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen entwickelt wird.

4. Festlegung Gewässerraum

Nach Art. 36a GSchG sind für oberirdische Gewässer die erforderlichen Gewässerräume festzulegen. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan Annagartenbach kommt die Gemeinde Flawil dieser Verpflichtung nach. Aus Gründen der thematischen Unterschiede und Flexibilität bei einer allfälligen Änderung wurde entschieden, den Gewässerraum nicht im Überbauungsplan Annagarten zu regeln, sondern in einem separaten Sondernutzungsplan Annagartenbach. Beide werden jedoch gleichzeitig aufgelegt, damit die Koordination gewährleistet ist. Der festgelegte Gewässerraum tangiert den vorgesehenen Ersatzbau nicht.

5. Planbeständigkeit

Der Überbauungsplan Annagarten wurde im 2008 genehmigt. Die Änderung des Überbauungsplans hält daher die Planbeständigkeit von 10 Jahren ein. Zudem sichert die Änderung die rechtliche Grundlage für die Realisierung eines Ersatzbaus mit dem gleichen Fussabdruck und hat keinen wesentlichen Einfluss auf die bisherigen Aussagen und Festlegungen des Überbauungsplanes.

6. Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wird im Rahmen der Auflage über diese Änderung informiert.

7. Verfahren

Die Gemeinde Flawil, vertreten durch das Geschäftsfeld Bau und Infrastruktur, hat die Änderungen Überbauungsplan Annagarten 2019 und den Sondernutzungsplan Annagartenbach Nr. 33689 geprüft und am 19. September 2019 für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen hat mit Schreiben vom 27. November 2019 Stellung zur 4. Änderung genommen. Daraufhin wurde das Planungsinstrument im Sinne der Vorprüfung angepasst.

(Dieses Kapitel wird entsprechend dem Planungsverlauf jeweils ergänzt).

Die 4. Änderung des Überbauungsplans Annagarten wurden vom Gemeinderat am ... erlassen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom ... bis Während dieser Frist gingen beim Gemeinderat ... Einsprachen ein.

Das Planungsinstrument wurde dem Baudepartement am ... zur Genehmigung eingereicht.