Kanton St. Gallen

Gemeinde Flums

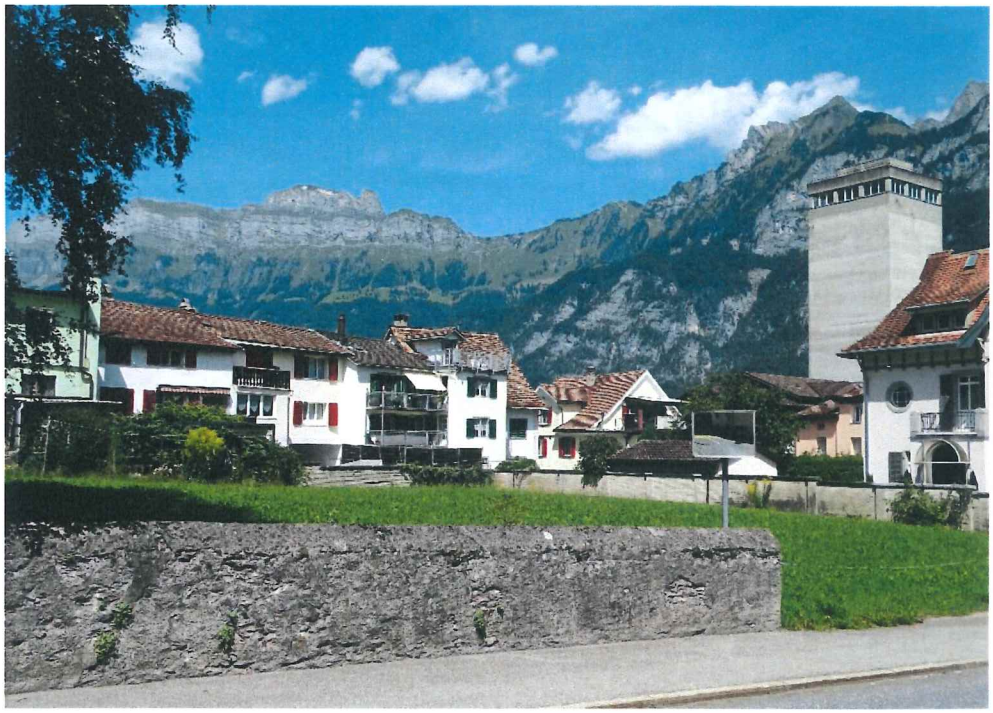
Beilage

Kommunaler Richtplan Flums

Erläuterungsbericht Grundlagen

KANTON ST.GALLEN • Amt für Raumentwicklung und Geoinformation •

07. April 2021



351-14
29. Mai 2020

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Poststrasse 4
Postfach 147
8808 Pfäffikon SZ
Tel 055 415 00 15
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Kommunaler Richtplan Flums
Auftraggeber	Gemeinde Flums
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Marina Grob, Lino Schumacher
Qualitätsmanagement	SQS zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

X:\RP\351 Flums\14 Ortsplanungsrevision 2017\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\05_Erlass\Richtplan Flums_Erläuterungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage ... 4
1.1 Anlass ... 4
1.2 Ziel Grundlagenarbeiten ... 4
1.3 Grundlagen ... 5

2. Übergeordnete Grundlagen ... 6
2.1 Vorgaben Bund ... 6
2.2 Vorgaben Kanton ... 6
2.2.1 PBG und PBV ... 6
2.2.2 Kantonaler Richtplan ... 6
2.3 Inventare ... 9
2.3.1 BLN ... 9
2.3.2 ISOS ... 10
2.3.3 IVS ... 11
2.4 Natur- und Umwelt ... 12

3. Kommunale Grundlagen ... 14
3.1 Stand Richt- und Nutzungsplanung ... 14
3.2 Masterplanung 2012 ... 15
3.3 Statische Analyse ... 16
3.3.1 Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung ... 16
3.3.2 Soziodemografische Entwicklung ... 18

4. Siedlungsanalyse ... 20
4.1 Siedlungsentwicklung ... 20
4.2 Struktur ... 21
4.3 Aktueller Überbauungsstand ... 25
4.4 Ausbaugrad ... 28
4.5 Nutzungsdichte und Demografie ... 29
4.6 Verkehr ... 31
4.7 Eignungsanalyse nicht überbaute Bauzonen ... 32
4.8 Fazit Siedlungsanalyse ... 34

5. Entwicklungsskizze ... 35
5.1 Leitziele ... 35
5.2 Handlungsfelder Siedlungsentwicklung ... 37
5.3 Schlüsselgebiete ... 39
5.3.1 Büntli ... 39
5.3.2 Weitere Schlüsselgebiete ... 39

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Neue kantonale Grundlagen

Der Kanton St. Gallen hat ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) erlassen, welches seit dem 1. Oktober 2017 das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) ersetzt. Das neue Planungs- und Baugesetz legt neue Ziele, Instrumente und Verfahren fest. Die Gemeinden haben innert 10 Jahren nach Inkrafttreten des neuen PBG ihre Richt- und Nutzungsplanung nach dem neuen Recht zu überarbeiten (bis 1. Oktober 2027). Basis für die Anpassung des kantonalen Baugesetzes bildet das seit dem 1.6.2014 in Kraft gesetzte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG).

Daneben wurde der Kantonale Richtplan revidiert, was ebenfalls zu einer Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung Anlass gibt.

Aktuelle Ortsplanung Flums

Grundsätzlich verfügt Flums über eine aktuelle Ortsplanung, welche den Vorgaben des RPG 1979 entspricht. Diese dient als Basis für die notwendigen Anpassungen an das neue PBG. Gleichzeitig verlangt das grosse Gemeindegebiet einen erhöhten Einsatz bei landschaftsorientierten Themen wie den Gewässerräumen, Massnahmenkonzept Naturgefahren und dergleichen.

Eine nächste Ortsplanungsrevision muss gemäss Informationen des kantonalen Amts für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zweistufige Planung mit kommunalem Richtplan (Leitbild) und Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfolgen.

Überarbeitung

Der vorliegende Erläuterungsbericht wurde von Juli bis Dezember 2017 erstellt und mit Stand vom 17. Januar 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Basierend auf dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation zum kommunalen Richtplan Flums vom 13. März 2020 wurde der Erläuterungsbericht präzisiert und teilweise ergänzt. Eine grundlegende Aktualisierung der Analysen wurde nicht vorgenommen.

1.2 Ziel Grundlagenarbeiten

Zweck

Der vorliegende Erläuterungsbericht fasst die Grundlagen für die Überprüfung des kommunalen Richtplans sowie der kommunalen Nutzungsplanung zusammen.

Fokus Flums Dorf

Dabei wurde der Fokus auf das Siedlungsgebiet gelegt, insbesondere auf Flums Dorf.

1.3 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Das vorliegende Dokument basiert auf folgenden Grundlagen:

- Raumplanungsgesetz, RPG vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016);
- Planungs- und Baugesetz, PBG vom 1. Oktober 2017;
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, PBV vom 1. Oktober 2017;
- Kantonaler Richtplan, Teil Siedlung (genehmigt am 1. November 2017);
- AREG, Gemeindeportrait Flums (Stand 17.08.2017);
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Flums, 2008.

Kommunale Grundlagen

Gültige Rechtsgrundlagen der Gemeinde Flums:

- Kernzonenplanung/Kernzonenreglement (1985);
- Richtplan Kernzone 1 und 2 (1985);
- Kurortsplanung (1989);
- Baureglement (1994);
- Schutzverordnung (inkl. Plan) (2011);
- Kommunaler Richtplan Talgebiet (2009);
- Verschiedene Teilrevisionen Baureglement, Zonenplan und Kernzonenplan (z.B. 1994, 2009);
- Masterplanung Flums (2012);
- Sondernutzungspläne;
- Gemeindestrassenplan.

Weitere Grundlagen

- AREG, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen.

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Vorgaben Bund

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel konkrete räumliche Festlegungen des Siedlungsgebiets, klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzone auf den tatsächlichen Bedarf sowie praktikable Instrumente zur Mobilisierung von Bauland und Umlagerung von Bauzonen.

Die Kantone sind angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Mit der Richtplananpassung Teil Siedlung, vom Bundesrat genehmigt am 1. November 2017, ist der Kanton St. Gallen diesem Auftrag nachgekommen.

2.2 Vorgaben Kanton

2.2.1 PBG und PBV

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) des Kantons St. Gallen sind seit dem 1. Oktober 2017 in Kraft und ersetzen das Baugesetz (BauG) aus dem Jahr 1972. Das Gesetz wurde grundlegend überarbeitet. Die Anpassungen betreffen insbesondere Planungsinstrumente und Bauvorschriften. So wurden neue Instrumente eingeführt oder wesentlich angepasst (z.B. Sondernutzungsplanung, Mehrwertabgabe) oder auch zwingend vorgeschrieben (Kommunaler Richtplan). Diese Änderungen machen eine Anpassung der kommunalen Planungsgrundlagen notwendig.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept

Grundlage des kantonalen Richtplans ist das Raumkonzept St. Gallen. Flums ist darin der «Landschaft mit kompakten Siedlungen» und der «Naturlandschaft» zugeordnet, welche von Tourismus überlagert wird.

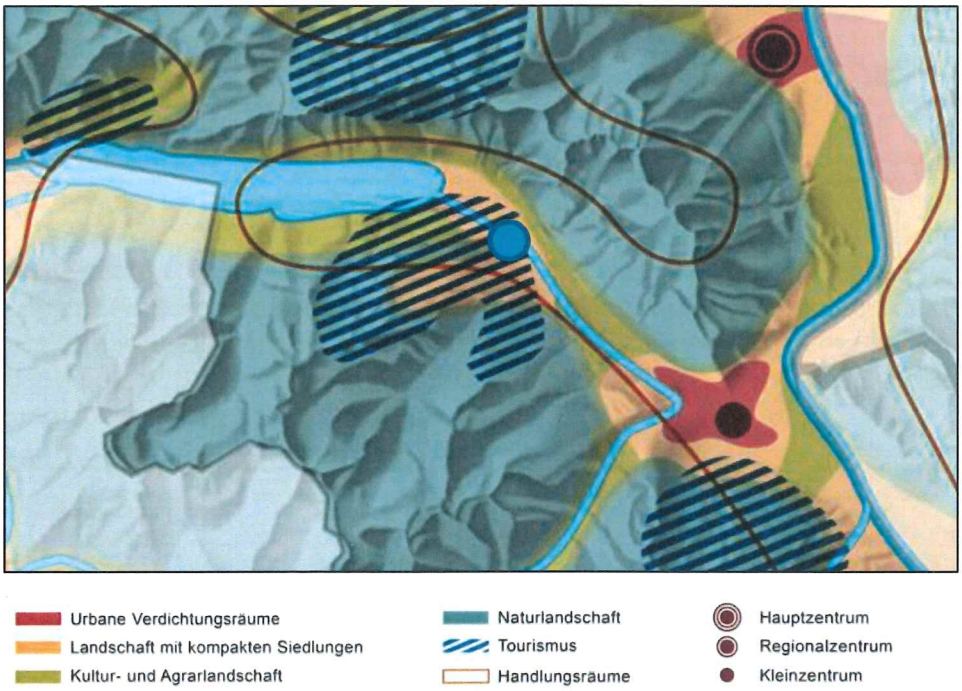
Für die Landschaft mit kompakten Siedlungen gelten die folgenden strategischen Kernaussagen:

- **Zersiedelung eindämmen** durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft;
- **Siedlungsentwicklung ermöglichen** (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an gut erschlossenen Standorten;

- **Siedlungspotenziale** innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet **aktivieren**; **prüfen** von **Umzonungen** schlecht erschlossener Bauzonenreserven;
- **Dorfkerne** aufwerten.

Für die Naturlandschaft lauten diese wie folgt:

- Naturbelassene, wenig bewirtschaftete **Landschaften schützen**;
- Vorhandene Nutzungen **landschafts- und naturverträglich** gestalten;
- Bestehende **Gebäudesubstanz erneuern**, landschaftsverträglich **umnutzen** oder **rückbauen**.



Ausschnitt Raumkonzept Kanton St. Gallen (AREG, Januar 2017)

Das Raumkonzept definiert ausserdem die **Wachstumsverteilung** nach Raumtypen folgendermassen:

- Urbane Verdichtungsräume 65 %
- Landschaft mit kompakten Siedlungen 33 %
- Kultur- und Agrarlandschaft 2 %

Region Sarganserland-Werdenberg (RSW)

Flums grenzt an die Gemeinden Mels, Quarten, Walenstadt und Wartau sowie geringfügig an den Kanton Glarus. **Sargans** ist das nächstgelegenste **Kleinzentrum**. Flums liegt im **Handlungsraum Werdenberg-Liechtenstein-Sarganserland**, für welchen folgende Zielsetzungen bestehen:

- Regionale Abstimmung der Planung;
- Zusammenarbeit fördern.

Regionale Abstimmung

Im Rahmen der Vernehmlassung durch die Region Sarganserland-Werdenberg (RSW) und die Nachbargemeinden wurden keine Unvereinbarkeiten zu den regionalen Planungen, insbesondere dem Masterplan Regionale Raumentwicklung MRE 2015, festgestellt. Die kommunale Richtplanung Flums wurde damit regional abgestimmt.

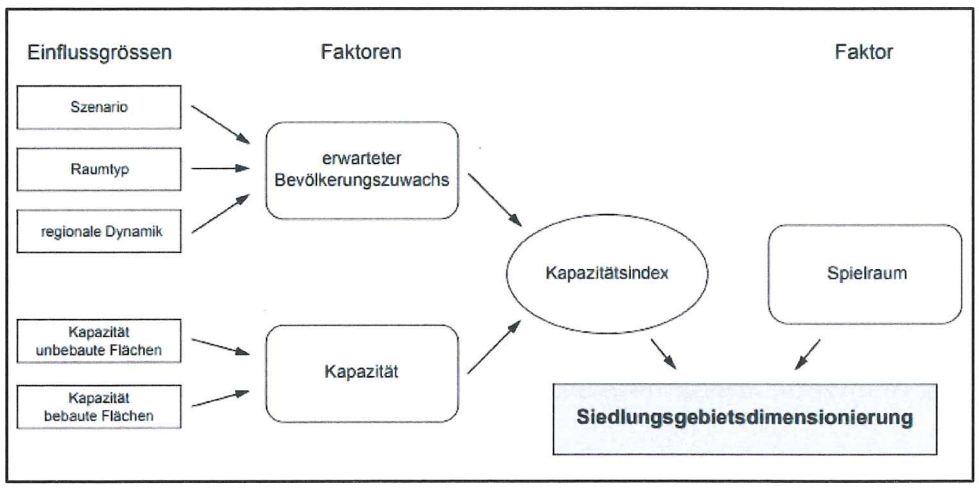
Die RSW begrüsst und unterstützt, dass die Ziele des Tourismusentwicklungskonzeptes (TEK) Flumserberg im Rahmen der Richtplanung Flums weiterverfolgt wird. Weiter werden insbesondere die Zielsetzungen betreffend Erhalt der Streusiedlungsgebiete zwischen Flums und Mels und der ökologischen Vernetzung geteilt. Die Nachbargemeinden Walenstadt und Wartau haben auf einen Mitbericht verzichtet.

Positionierung Gemeinde Flums

Innerhalb der RSW positioniert sich die Gemeinde Flums gemäss den Leitzielen in Kap. 5.1.

Berechnungsmodell zur Definition des Siedlungsgebiets

Der Richtplan definiert anhand des St. Galler Berechnungsmodells das Siedlungsgebiet für alle Gemeinden. Basierend auf dem BfS-Szenario Mittel, dem Raumtyp gemäss Raumkonzept und einer Annahme zur regionalen Dynamik wird der erwartete Bevölkerungszuwachs berechnet. Dieser wird mit den Kapazitäten der unbebauten und bebauten Flächen abgeglichen. Der Kapazitätsindex beschreibt, ob die Gemeinde zu viel oder zu wenig vorhandene Bauzone aufweist, um den Bedarf für 25 Jahre aufgrund des Bevölkerungszuwachses zu decken.



Berechnungsmethodik St. Galler Berechnungsmodell, Richtplan Teil Siedlung Kap. S11

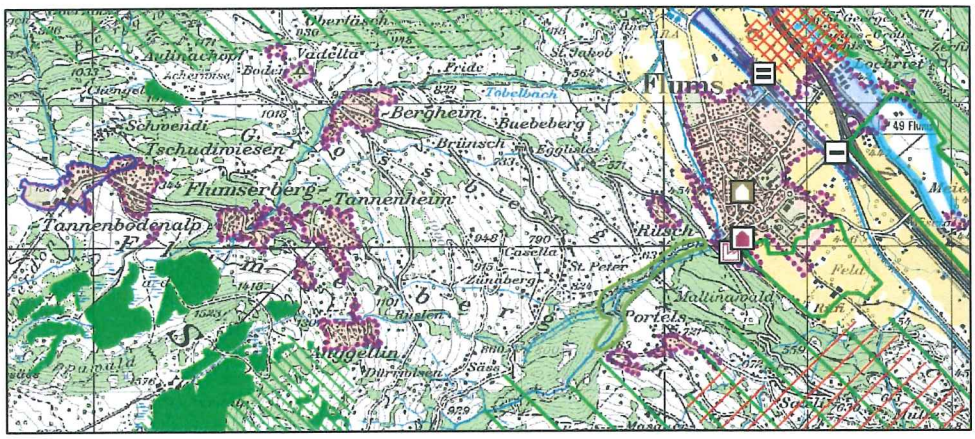
«Auszonungsgemeinde»

Gemäss dem Gemeindeportrait (AREG, 17. August 2017) besteht in der Gemeinde Flums eine Einwohnerkapazität von rund 920 Einwohnern. Daraus resultiert ein Kapazitätsindex von Minus 8.3 %. Damit ist die Gemeinde aufgefordert, ihre Bauzone um rund 1.8 ha zu reduzieren.

Flums ist demnach eine sogenannte Auszonungsgemeinde und muss einen «Auszonungsprozess» starten:

- **Innerhalb eines Jahres** nach Genehmigung Richtplan (also bis November 2018) hat die Gemeinde dem AREG ein **Arbeitsprogramm** zum «Auszonungsprozess» vorzulegen (Vorgabe Richtplan).

Weil die Gemeinde Flums eine Auszonungsgemeinde ist, wurde das Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan erst **provisorisch** definiert.



Ausschnitt Richtplan Teil Siedlung vom November 2017

2.3 Inventare

2.3.1 BLN

Zusammengefasst

«Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Das BLN-Inventar dokumentiert und illustriert die grosse räumlich sichtbare Vielfalt der natürlichen und kulturellen Landschaftswerte der Schweiz.» [1]

Das Gemeindegebiet von Flums liegt teilweise innerhalb der BLN-Gebiete 1613 «Speer-Churfirsten-Alvier» und 1615 «Melser Hinterberg-Flumser Kleinberg».

Bedeutung

Das BLN ist bei Eingriffen in das Landschaftsbild systematisch als Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen. Weiter ist jeweils eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen.

[1] Inventarbeschrieb BAFU, https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/landschaft/fachinformationen/landschaftsqualitaet-erhalten-und-entwickeln/landschaften-von-nationaler-bedeutung.html, Aufruf am 15. Mai 2020

2.3.2 ISOS

Zusammengefasst

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) charakterisiert Flums folgendermassen: «Einstiges Bauerndorf und Zentrum der Verhüttung von Eisenerz am Rand des Seeztals, auf dem Schuttkegel des Dorfbachs. Historischer Kern von selten altertümlichem Gepräge im Gegensatz zu geplanten Quartieren. Markante Einzelbauten, beherrschende Fabrikanlage.» (2. Fassung vom Oktober 2008).

Lagequalitäten

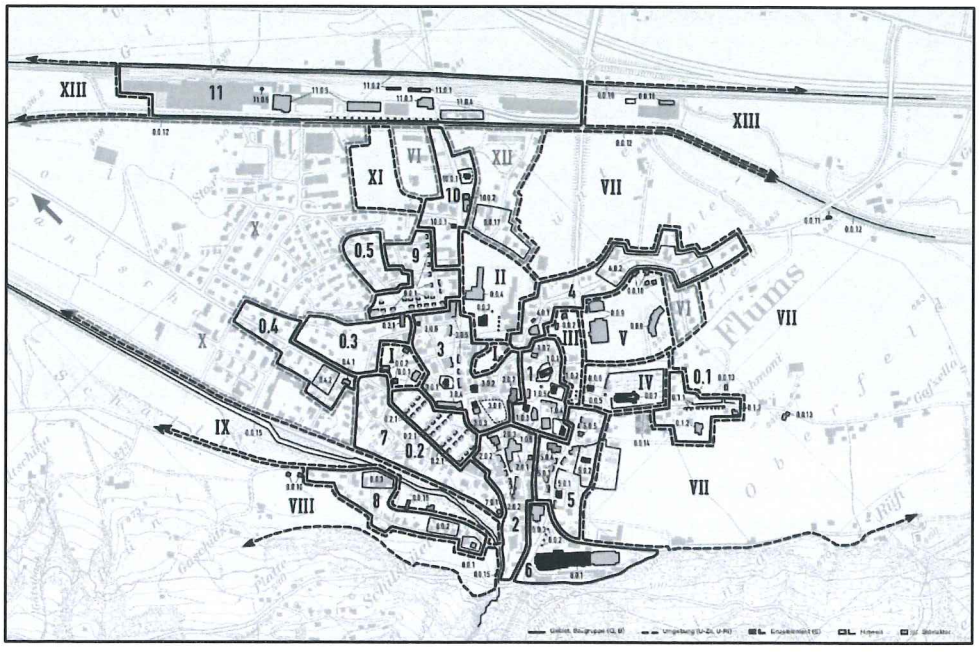
Das Dorf Flums weist gute Lagequalitäten auf wegen der sehr unterschiedlich auf die Topografie eingehenden verschiedenen Quartiere, wegen der von zwei Kirchtürmen und dem Mühlesilo überragten Ortssilhouette und der den Hintergrund beherrschenden Flumserei.

Räumliche Qualitäten

Der Kontrast von gewachsenen Ortsteilen zu geplanten Vierteln, der Wechsel von dichten zu lockeren, ländlichen Quartieren sowie das Nebeneinander von verwinkelten Gassen und strengen Strassenzügen führt zu besonderen räumlichen Qualitäten. Es sind klare Hierarchien in der Altbebauung erkennbar, von öffentlichen Gebäuden über stattliche Villen bis zu Arbeiterhäusern.

Architekturhistorische Qualitäten

Die wertvollen Bauzeugen aus jeder Phase der Ortsentwicklung sowie herausragende Einzelbauten machen die architekturhistorischen Qualitäten aus.



Aufnahmeplan ISOS Flums, 2. Fassung 10.2008, Bundesamt für Kultur

Bedeutung

Das ISOS ist bei Eingriffen in das Ortsbild systematisch als Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen. Weiter ist jeweils eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen.

Umsetzung

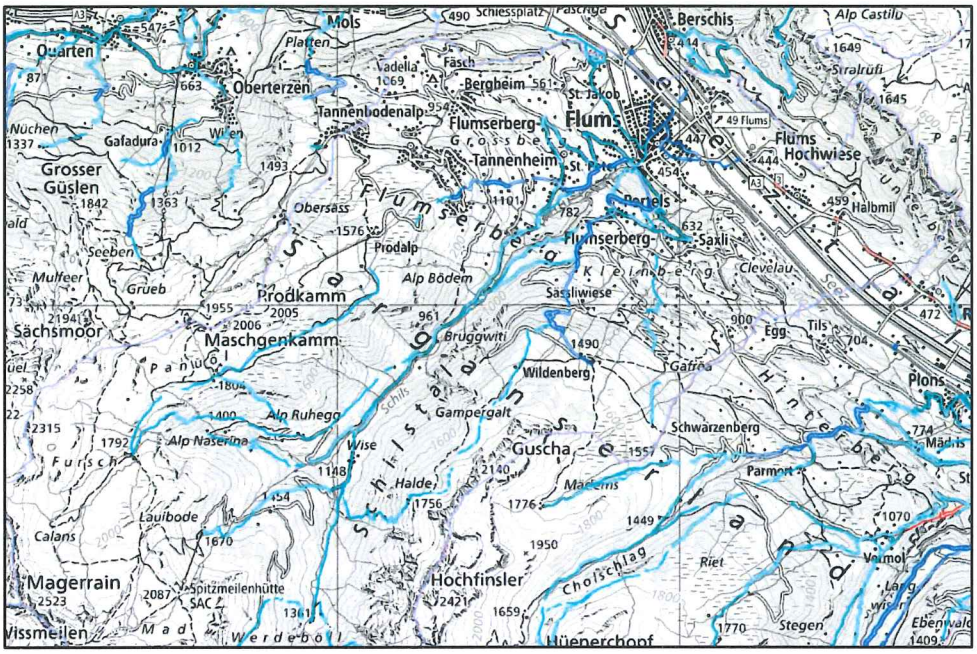
In der Revision der Nutzungsplanung ist der Schutz der Ortsbilder von nationaler Bedeutung parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich sicherzustellen.

2.3.3 IVS

Zusammengefasst

«Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit, schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen.» [2] Das Inventar differenziert in Verkehrswege mit nationaler (rot), regionaler (blau) und lokaler (hellblau) Bedeutung.

In Flums sind einzig kleine Abschnitte der Landstrasse im Bereich Hochwiese und Grünhag von nationaler Bedeutung. Im Bereich Flums Dorf und in Richtung Gross- und Kleinberg als auch im alpinen Gebiet verlaufen eine Vielzahl historischer Verkehrswege mit regionaler und lokaler Bedeutung.



Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), map.geo.admin.ch

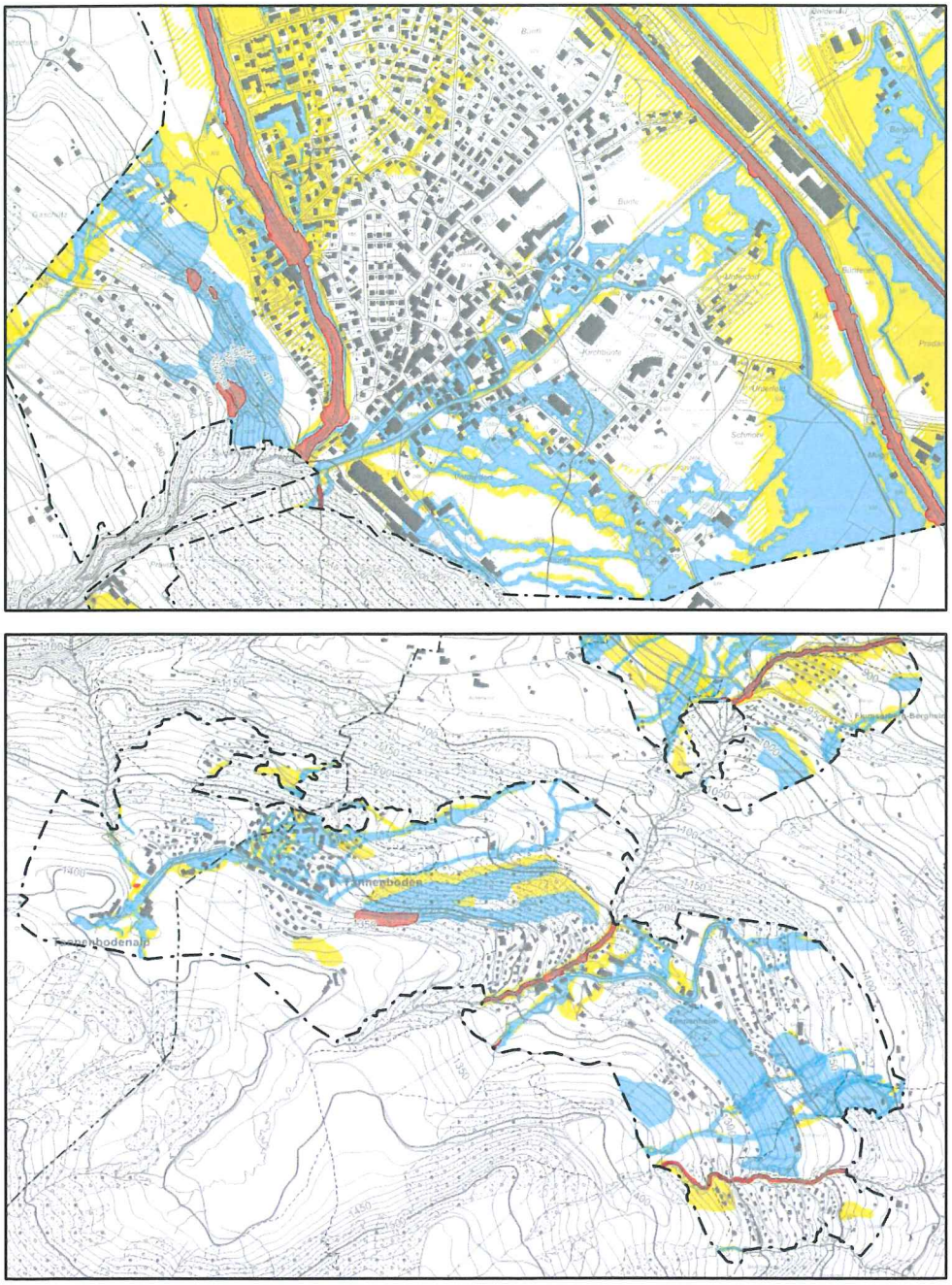
Bedeutung

Das IVS ist bei Eingriffen in historische Verkehrswege systematisch als Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen. Weiter ist jeweils eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen.

[2] Inventarbeschrieb ASTRA, https://www.ivs.admin.ch/, Aufruf am 15.05.2020

2.4 Natur- und Umwelt

Naturgefahren



Ausschnitt Gefahrenkarte Flums Talboden und Flumserberg, geoportal.ch

Flums als Talgemeinde und die Ortsteile Flumserberg als Berggemeinde ist von Naturgefahren wie Hochwasser, Rutschungen oder Steinschlag betroffen. Die Gebiete, welche der roten Gefahrenstufe zugeteilt sind, bilden jedoch ein relativ kleines Gebiet.

Die Nutzungsplanung soll in Bezug auf die Gefährdungssituation überprüft und wo angezeigt, angepasst werden.

Gewässer

Auf Gemeindegebiet von Flums bestehen neben der Seez und Schils verschiedene kleinere Gewässer. Für diese ist im Rahmen der Nutzungsplanung der Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201) auszuscheiden.

Die Kantone sind dazu verpflichtet, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen. Gemäss Art. 90 Abs. 1 des PBG sind im Kanton St. Gallen die Gemeinden dazu verpflichtet, den Gewässerraum im Rahmen der zehnjährigen Frist nach Art. 175 PBG grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festzulegen. Dazu hat der Kanton drei Kreisschreiben verfasst sowie im August 2018 die Arbeitshilfe «Gewässerraum im Kanton St. Gallen» veröffentlicht. Für die Beurteilung von öffentlichen Gewässern ist die GN10-Karte heranzuziehen. Das Baureglement haben die St. Galler Gemeinden nicht zu ergänzen, da bereits alle notwendigen Inhalte im übergeordneten Recht geregelt sind.

In der Gemeinde Flums wurden im Rahmen von Bauvorhaben und Wasserbauprojekten bereits für drei Gewässerabschnitte der Gewässerraum nach GschG und GschV im Zonenplan ausgeschieden.

Lärm

Bei der Siedlungsentwicklung sind der Eisenbahnlärm sowie die Lärmemissionen der Autobahn A3 sowie der Kantonsstrasse zu berücksichtigen. Es bestehen Gebiete, wo die Alarmwerte überschritten sind.

3. Kommunale Grundlagen

3.1 Stand Richt- und Nutzungsplanung

Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Flums wurde letztmals im Jahr 1994 gesamthaft überprüft. Seither wurden verschiedene punktuelle Anpassungen in Form von Teilrevisionen durchgeführt.

Richtplanung

Am 19. April 2007 genehmigte der Gemeinderat den kommunalen Richtplan Talgebiet. Für das Berggebiet besteht die Kurortsplanung aus dem Jahr 1989, welche in etwa den Inhalten eines Richtplans entspricht.

Kommunaler Richtplan

Mit dem Richtplan Talgebiet wurde die längerfristige Entwicklungsstrategie von Flums in Bezug auf die künftigen Siedlungsgebiete, die haushälterische Nutzung der Bauzonenreserven, die wichtigsten Verkehrsanlagen sowie die Naherholungsräume definiert. Insbesondere wurde so auch eine Grundlage geschaffen, um Einzonungsbegehren beurteilen zu können.

Der kommunale Richtplan umfasst beispielsweise folgende Inhalte und Zielsetzungen:

- Flums sichert seine Qualitäten als ruhige, gesunde Gemeinde;
- Die besonderen Qualitäten sind zu wahren, insbesondere die reizenden Naherholungsgebiete am Dorfrand, der Bezug zur Landschaft und zum Berggebiet, das kulturelle bauliche Erbe, die moderne öffentliche Infrastruktur der Gemeinde und der Region, die leistungsfähigen, touristischen Einrichtungen in einer attraktiven Bergwelt;
- Flums pflegt den Wirtschaftsstandort und unterstützt neue Entwicklungen.

Auch wenn der kommunale Richtplan Talgebiet in seinen Grundzügen noch zeitgemäss ist, haben sich die Verhältnisse insbesondere aufgrund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen massgebend geändert, sodass eine Aktualisierung erforderlich ist.

Nutzungsplanung

Die Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2007 erfolgte in kleinem Ausmass. Das 1994 genehmigte Baureglement wurde nicht geändert. Gestützt auf die im kommunalen Richtplan formulierten Zielsetzungen und ausführliche Grundeigentümergespräche wurden zusätzliche Bauzonen- und Landwirtschaftsflächen ausgeschieden.

Kernzonenplanung

Die Kernzonenplanung als Teil der Nutzungsplanung muss auf die heutigen Anforderungen an Dorfkerne angepasst werden und den aktuellen Gegebenheiten Rechnung tragen. Dazu müssen sowohl die Richtpläne Kernzone 1 und 2, der Kernzonenplan als auch das Kernzonenreglement revidiert werden.

Schutzverordnung

Die Schutzverordnung aus dem Jahr 2000 wurde letztmals im Jahr 2011 angepasst und mit 4. Nachtrag vom 28. April 2017 geändert.

Die Schutzverordnung enthält Bestimmungen für Objekte, welche in den Schutzplänen verortet und in den Anhängen 1 bis 4 beschrieben sind. Die Objekte umfassen:

- Ortsbildschutzgebiet;
- Geschütztes Kulturobjekt;
- Archäologisches Schutzgebiet;
- Naturschutzgebiet;
- Geotopschutzgebiet, Geotop;
- Baumgruppe, Hecke, Feld- und Ufergehölz;
- Landschaftsschutzgebiet;
- Lebensraum-Kerngebiet;
- Lebensraum-Schongebiet;
- Auenschutzgebiet;
- Wildruhezone.

Der Zweck der Schutzverordnung besteht im Erhalt der oben aufgeführten Objekte.

Erschliessungsprogramm

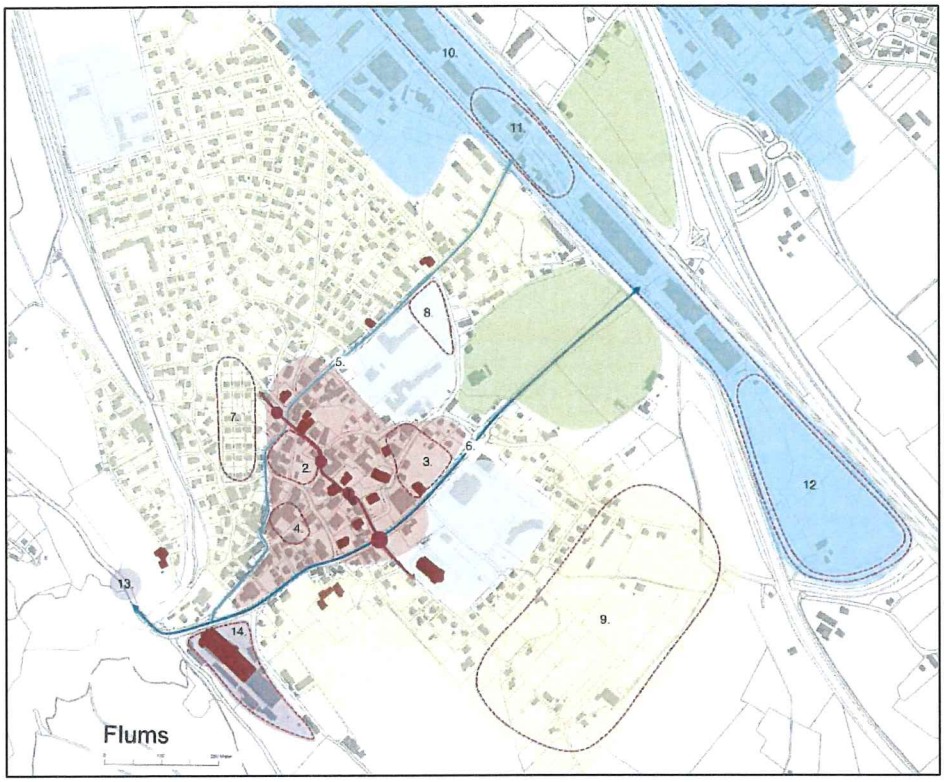
Das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 11 PBG gehört aufgrund der Änderungen der Nutzungsplanung aktualisiert und angepasst. Innenentwicklungen sind mit dem Erschliessungsprogramm abzugleichen.

3.2 Masterplanung 2012

Kernzonenplanung

Im Jahr 2012 hat die Gemeinde Flums zusammen mit dem Kanton mittels einer Masterplanung eine übergeordnete Gesamtstrategie erarbeitet, mit dem Ziel, die künftige Entwicklung von Flums möglichst zielgerichtet voranzutreiben und positive Impulse zu setzen.

Die Gemeinde verwendet diese Planung seither als Richtschnur bei den räumlichen Entscheidungen. Die Inhalte der Masterplanung sind im anstehenden Richt- und Nutzungsplanverfahren zu überprüfen und in geeigneter Form zu berücksichtigen.



LEGENDE:
- Vision "Dynamisches Landleben"
- Vision " Wackerpreis 2020"
- Vision " Grüne Industrie"
- Vision "Sommerresidenz Flumserberg"
- Öffentliche Einrichtungen
- Identitätstiftende Grünflächen
- Schutzobjekte
- Entwicklungsschwerpunkte
- Schwerpunktachse Einkaufen/Versorgung
- Schwerpunktachse ÖV/Langsamverkehr
- Historische "Perlenkette"

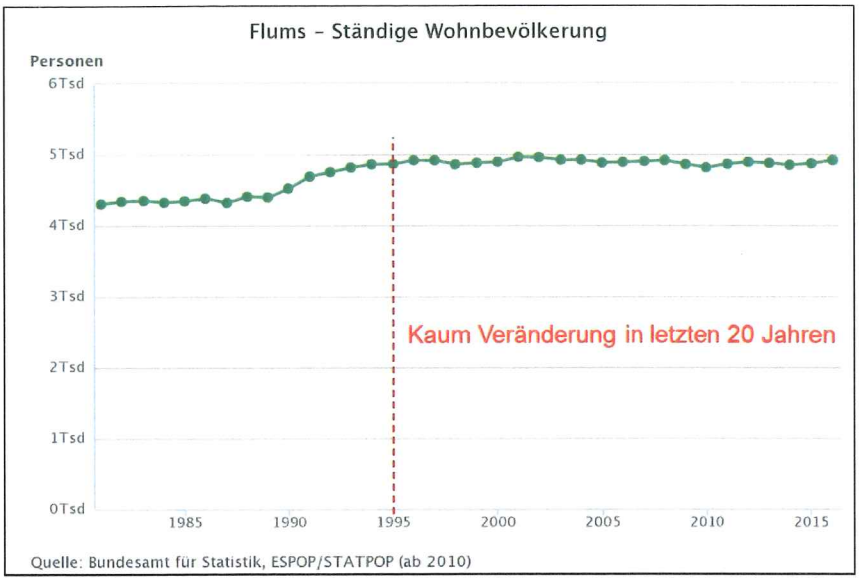
3.3 Statische Analyse

3.3.1 Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung

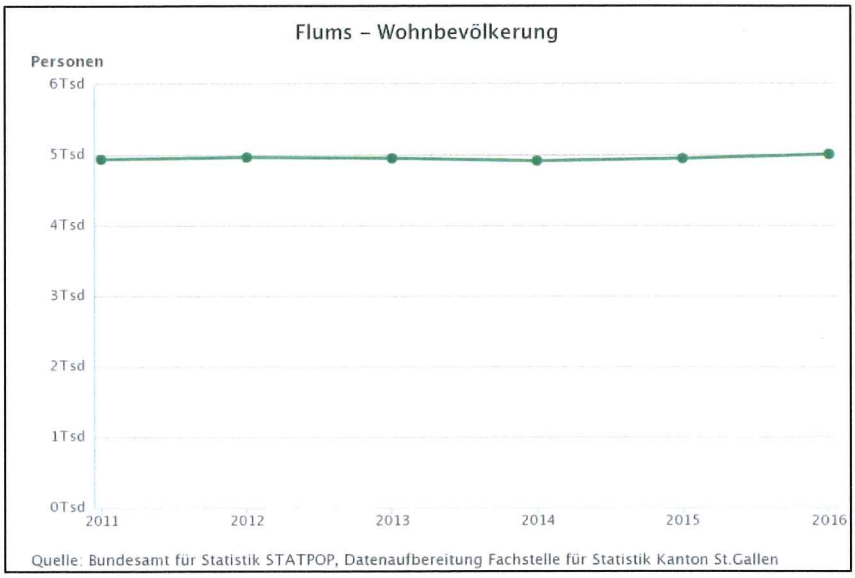
Ständige Wohnbevölkerung

Im Gegensatz zu der regionalen und kantonalen Entwicklung stagniert die Bevölkerung in der Gemeinde Flums. Zwischenzeitlich war die Bevölkerungszahl sogar rückläufig. In den letzten 5 Jahren war die Bevölkerung konstant.

Entwicklung 1980-2017

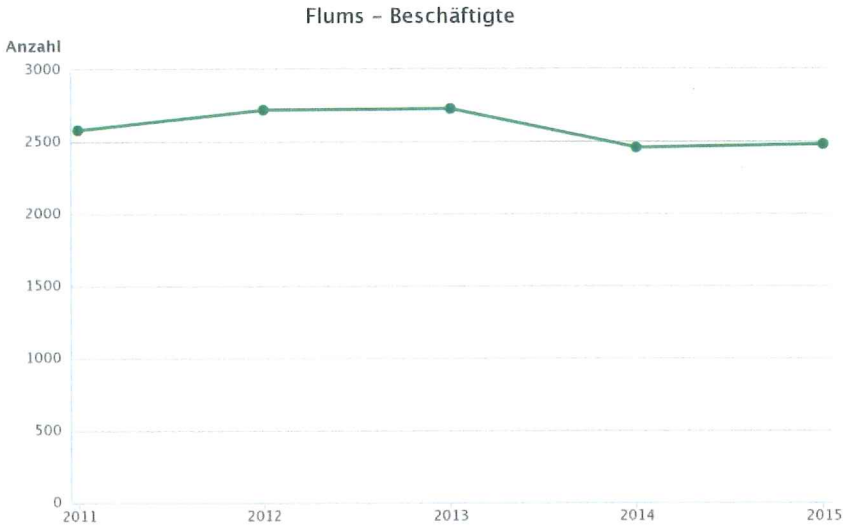


Entwicklung 2011-2016



Beschäftigten-entwicklung

Die Gemeinde Flums weist mit rund 2'500 Beschäftigten eine relativ hohe Beschäftigtendichte auf. Die Beschäftigtenzahl war in den letzten fünf Jahren jedoch leicht rückläufig.

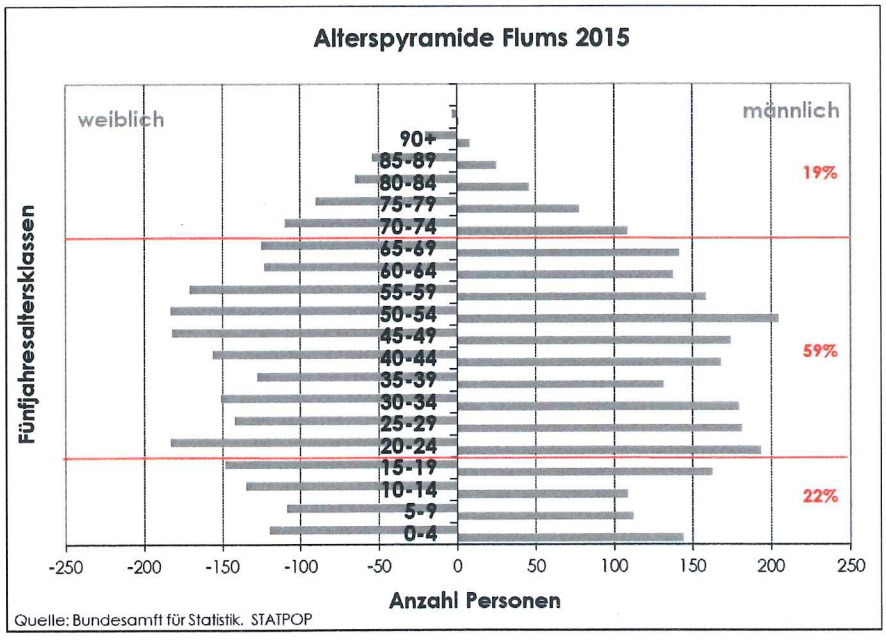


Quelle: Bundesamt für Statistik, STATENT (Datenstand 18.08.2017)

3.3.2 Soziodemografische Entwicklung

Demografische Struktur

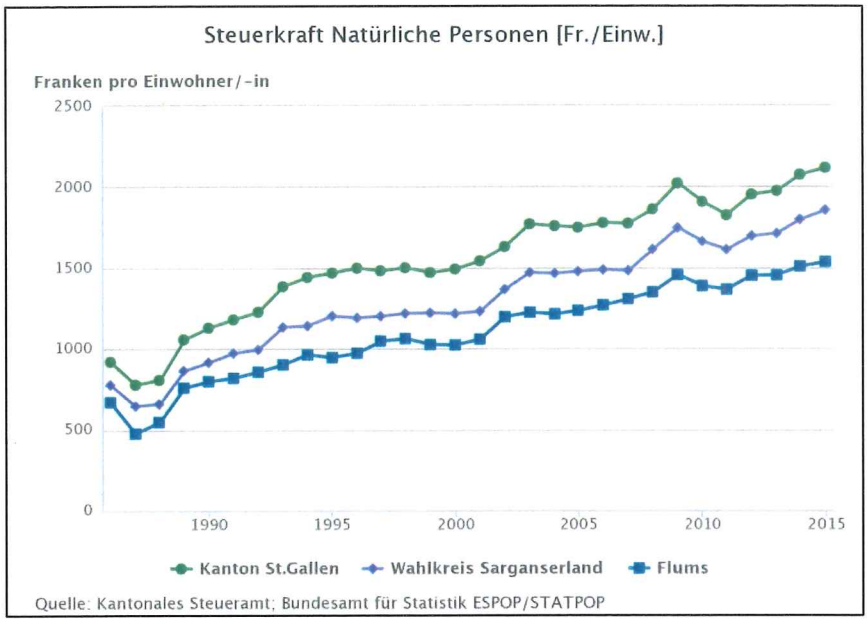
Der demografische Aufbau der Gemeinde Flums ist ausgewogen.



Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP

Steuerkraft

Die Steuerkraft der Natürlichen Personen ist sowohl im Vergleich zum Wahlkreis als auch zum Kanton geringer.



4. Siedlungsanalyse

4.1 Siedlungsentwicklung

Bis und mit 19. Jahrhundert

Vom späten Mittelalter bis in die Mitte des 18. Jahrhunderts spielte Flums eine führende Rolle in der Verhüttung des Eisenerzes vom Gonzen. Daran erinnern heute noch die Herrschafts- und Bürgerhäuser aus dem 16. und 17. Jahrhundert, welche neben ihrer bauhistorischen Bedeutung tragende Elemente des Dorfbilds bilden.

Durch die Gründung der Baumwollspinnerei Spoerry Ende des 19. Jahrhunderts erlebte Flums einen wirtschaftlichen Aufschwung und eine steigende Bevölkerungszahl. In dieser Zeit erfolgte auch der Ausbau der Bergstrassen ins Flumser Streusiedlungsgebiet des Gross- und Kleinbergs.

Die Siegfriedkarte von 1886 zeigt Flums als eine fächerförmige, am Fusse des Berges liegende, über den Schuttkegel des Schilsbaches ausgebreitete Siedlung. Vom Ortskern mit feinmaschigem und wenig hierarchischem Erschliessungsnetz gehen strassendorfähnliche, teils dichte, teils lockere Siedlungserweiterungen ab. Flums wies viele von der Wasserkraft profitierende Gewerbebetriebe auf.

Erste Hälfte 20. Jahrhundert

1909 wurde die dritte Etappe der Arbeitersiedlung Neudorf vollendet. 1910 wies Flums bereits über 4'000 Einwohner auf. Neben der Arbeitersiedlung wurden zu Beginn des 20. Jahrhundert im Bereich der Bahnlinie eine Karbidfabrik und Betriebsgebäude erstellt. Während dem I. und II. Weltkrieg stagnierte die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung von Flums.

Zweite Hälfte 20. Jahrhundert

In der Nachkriegszeit initiierten die Flumroc und die Dorfmühle eine neue wirtschaftliche Belebung von Flums. Insbesondere auch der Tourismus in den Flumser Bergen erlebte in der allgemeinen Hochkonjunktur einen Boom. Die alten Gewerbebetriebe am Dorfbach hatten ihre Bedeutung weitestgehend verloren.

In den Ebenen nördlich des alten Dorfkerns entstanden Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausquartiere. Der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen bildet dabei die grösste Qualität des Siedlungsgebietes, welches sich ansonsten sehr heterogen präsentiert, teilweise beliebig und ohne wesentliche Qualitäten, teilweise homogen mit räumlichen Qualitäten.

Eingespannt zwischen Seezkanal und der Bahnlinie entstand ein lang gestrecktes Industriequartier. Nordöstlich der Nationalstrasse A3 entstanden rund um den Vollanschluss Flums ein Gewerbequartier und eine kleine Häusergruppe an der Galserschstrasse.



Die Gartenstrasse mit strassenraumfassenden, homogenen Einfamilienhäusern (R+K)

4.2 Struktur

Öffentliche Nutzungen und Wege

Die Gemeinde Flums weist eine relativ hohe Dichte an öffentlichen Nutzungen im Ortskern auf. Die Geschäfte im Ortskern sorgen für eine gute Versorgungsqualität, was Flums als Wohngemeinde attraktiv macht. Die öffentlichen Nutzungen konzentrieren sich auf den Dorfkern, dabei profitieren sie von der gegenseitigen Nähe und einem dichten Strassen- respektive Wegnetz.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Es besteht kein Bedarf an zusätzlicher Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der vorhandene Schulraum ist bis auf Weiteres ausreichend, im Altersheim bestehen noch Reserven.

Zweitwohnungsanteil

Die Gemeinde Flums ist eine sogenannte «Zweitwohnungsgemeinde». Der Zweitwohnungsanteil beträgt gemäss Gebäude- und Wohnungsregister des Bundes (Stand 31. März 2020) über 48 %. Insbesondere im Gebiet Flumserberg ist der Anteil Zweitwohnungen sehr hoch.

Dementsprechend kommt in der Gemeinde Flums das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV, SR 702.1) zur Anwendung.

Legende

Wege und Plätze

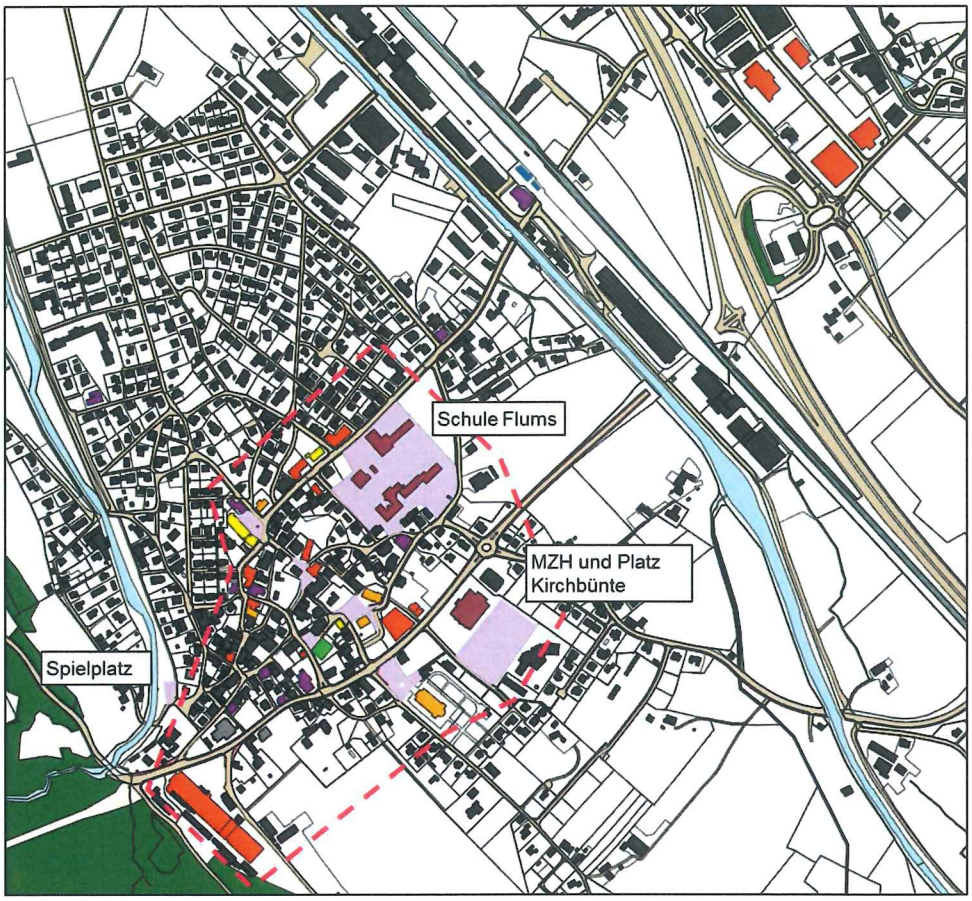
- Öffentliche Plätze und Freiflächen, Spielplatz
- Strassen und Wege
- Trottoir

Gebäudenutzungen

- Gastronomie/Hotel
- Einkaufen/Freizeit
- Gemeindeverwaltung
- Post/Bank
- Kirche/Kulturverein
- Schul- und Sportanlagen
- Bahnhof

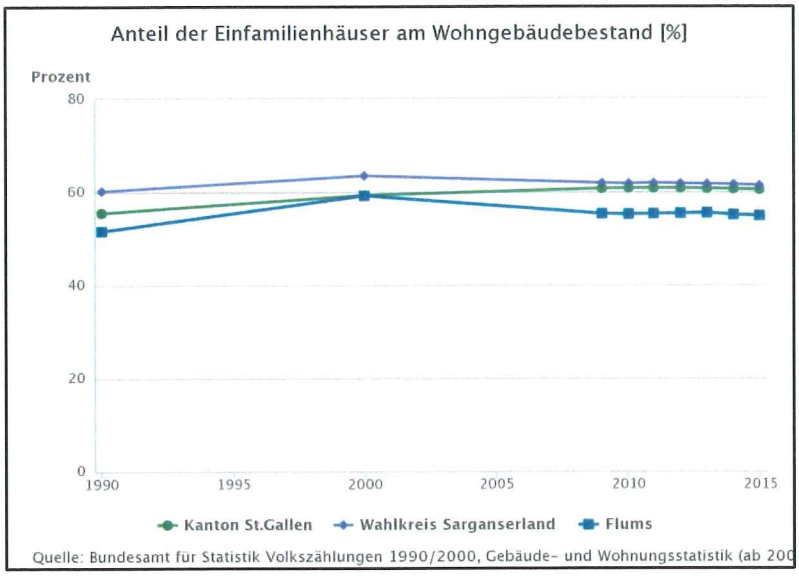
Orientierender Inhalt

- Gewässer
- Wald

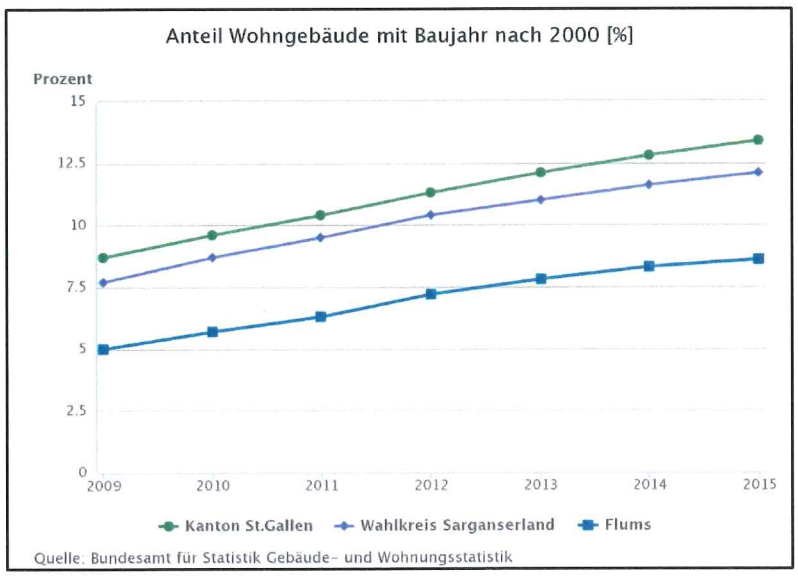


Gebäudestruktur

Flums weist eine diversifizierte Gebäudestruktur auf. Einfamilienhäuser bilden rund 50 % des Wohngebäudebestands. Gegenüber dem Kanton und dem Wahlkreis Sarganserland ist der Anteil Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand leicht unterdurchschnittlich.



Der Anteil der seit dem Jahr 2000 gebauten Wohngebäude ist mit 8.6 % im Vergleich zu kantonal 13.4 % stark unterdurchschnittlich.



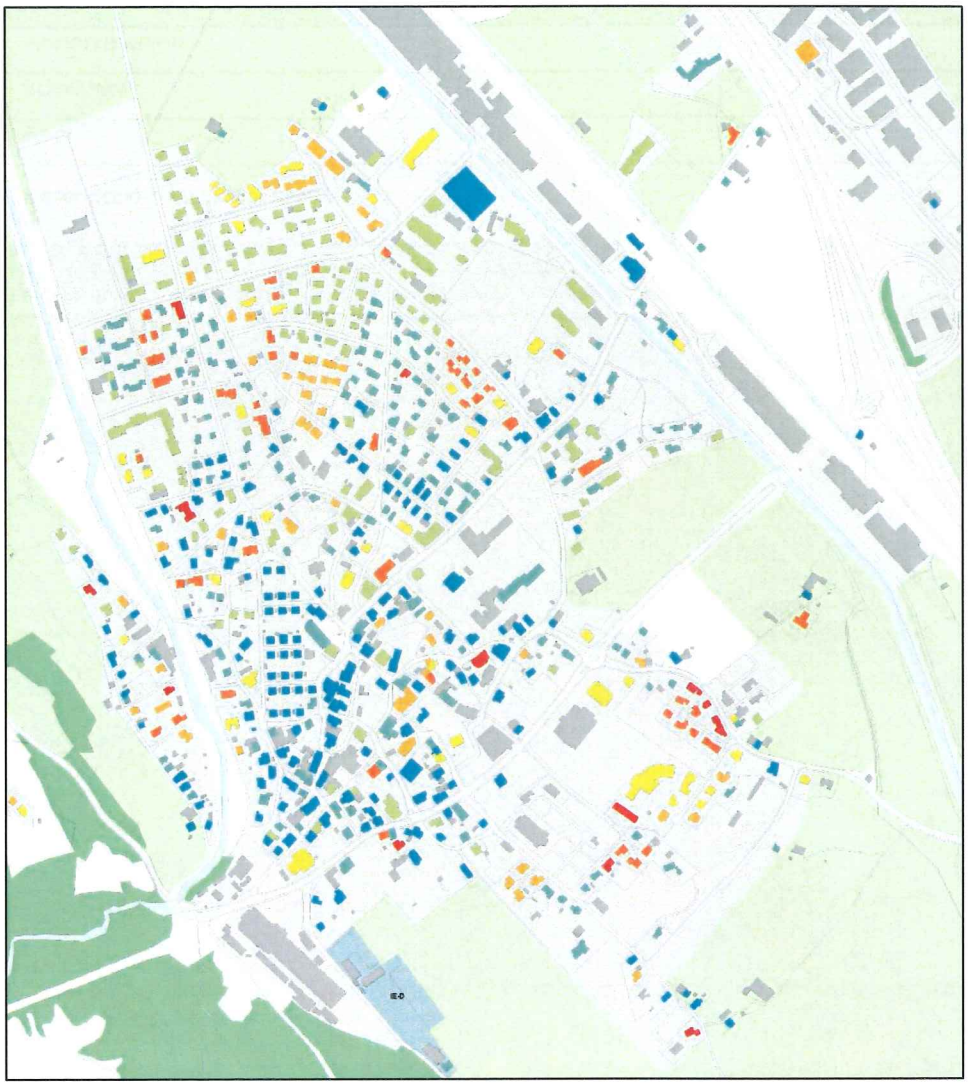
Bausubstanz

Die geringen Neubauaktivitäten in Flums erklären auch die relativ hohen Gebäudealter, dass viele Gebäude aufweisen. Insbesondere im Kern befinden sich sehr alte Gebäude, die teilweise auch sanierungsbedürftig sind. Ein Grossteil der Wohnquartiere wurde in den 50er bis 70er Jahren erbaut. Dementsprechend weisen viele dieser Gebäude veraltete Grundrisse, eine mangelhafte Gebäude-Isolation und einen nicht mehr zeitgemässen Ausbaustandard auf.

Legende

Bauperioden (GWS, BfS 2015)

- Baujahr vor 1919
- 1919-1960
- 1961-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2010
- Baujahr nach 2011



4.3 Aktueller Überbauungsstand

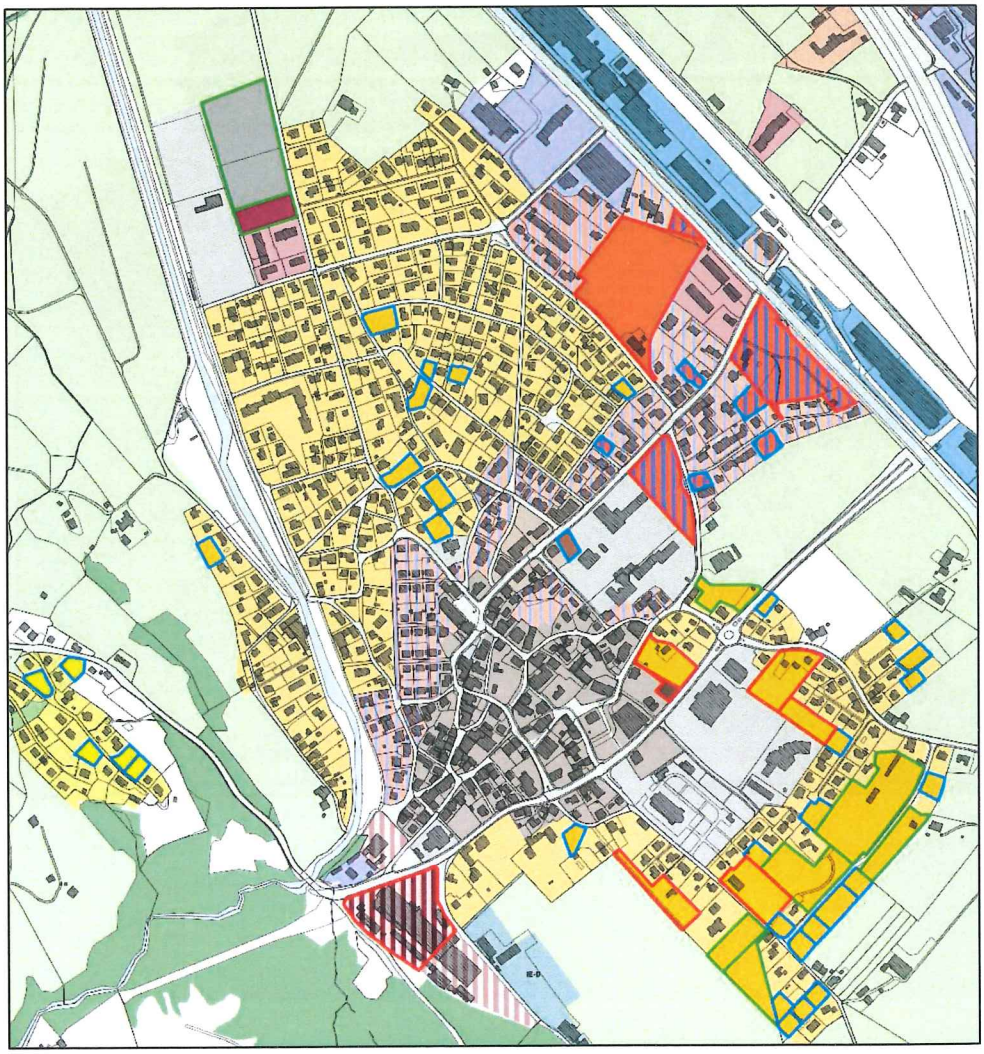
Mit Raum Plus werden die quantitativen und qualitativen Übersichten über die Siedlungsflächenreserven erhoben und dargestellt. In der Gemeinde Flums sind folgende Flächen ausgewiesen:

Flächenkategorie	Anzahl Flächen	Gesamtfläche
Innenentwicklungspotenziale	14	Ca. 8.2 ha
Aussenreserven	13	Ca. 7.5 ha
Baulücken	103	Ca. 7.5 ha
Total	**130**	**Ca. 23.2 ha**

Quelle: Raum Plus (Oktober 2017)

Flums Dorf

Flums Dorf	
Typ	**Fläche**
Aussenreserven	46'597
Baulücken	32'425
Innenentwicklungspotentiale	66'878
Gesamtergebnis	**145'900**



Portels und Hochweise

Quartiere Portels und Hochwiese

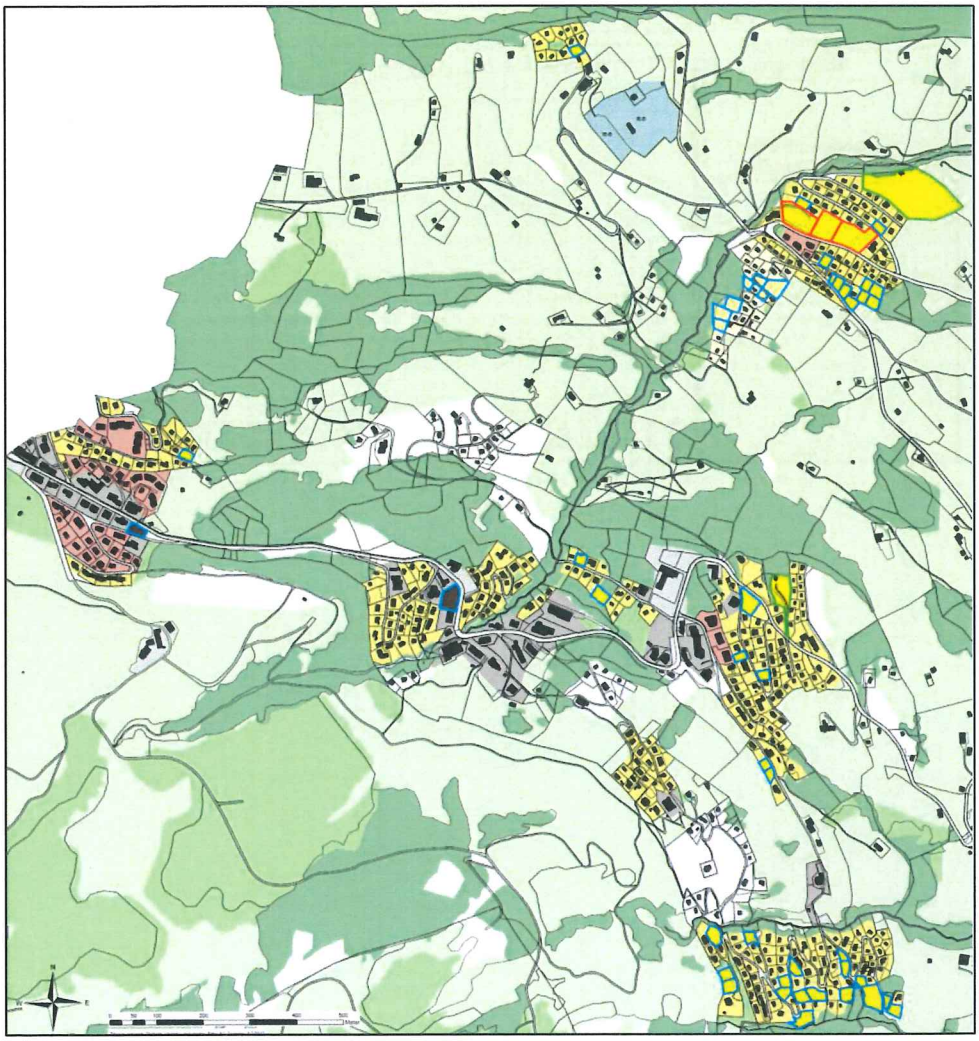
Typ	Fläche
Aussenreserven	11'518
Baulücken	10'787
Innenentwicklungspotentiale	5'405
Gesamtergebnis	**27'710**



Flumserberg

Flumserberg

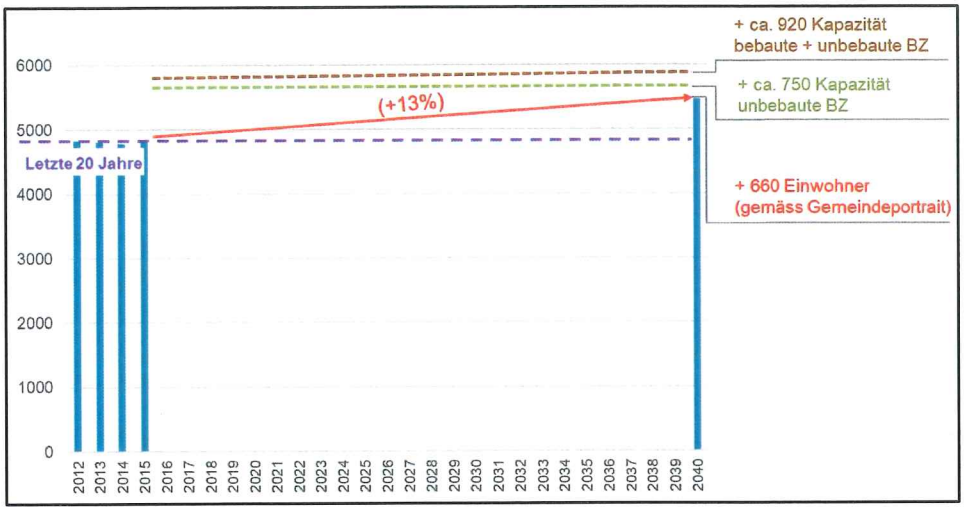
Typ	Fläche
Aussenreserven	16'892
Baulücken	31'784
Innenentwicklungspotentiale	9'501
Gesamtergebnis	**58'177**



Einwohnerkapazität

Flums weist viele unüberbaute Flächen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auf (17 ha, dh. 16 %). Die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren war relativ konstant, zeitweise sogar rückläufig.

Ein Einwohnerwachstum von 660 Personen bis ins Jahr 2040 (gemäss Gemeindeportrait) entspricht einem Wachstum von rund 13 % in 20-25 Jahren.



4.4 Ausbaugrad

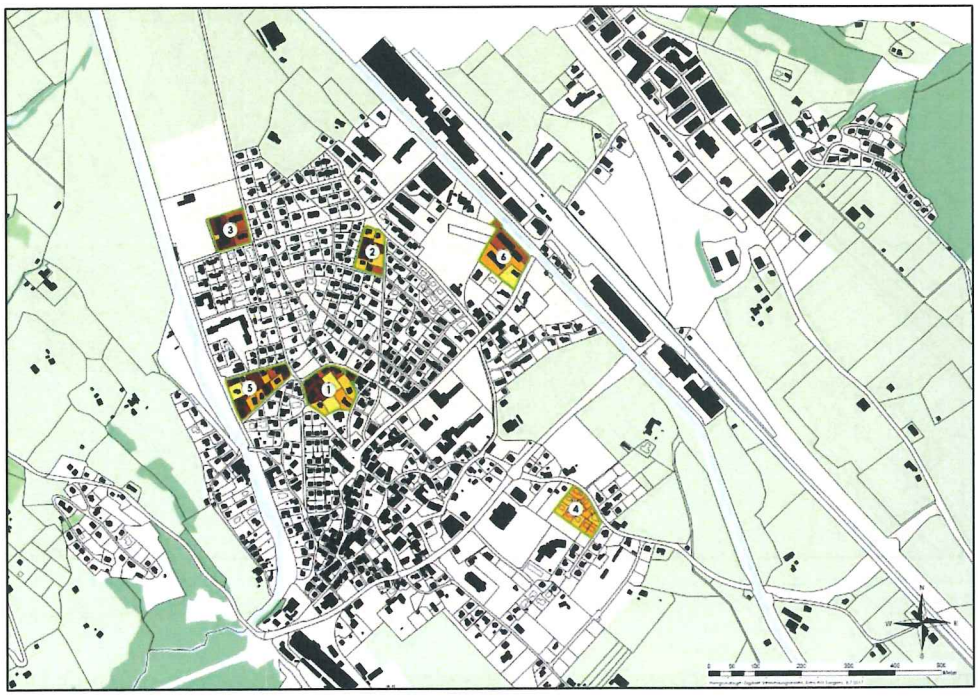
Neben den unbebauten Flächen (vgl. Kap. 4.3) weisen auch die bebauten, aber wesentlich unternutzten Grundstücke ein Innenentwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzone auf.

Zur Ermittlung der realisierten Geschossfläche müssen sogenannte Gebäudedaten mit Informationen über Nutzungszweck und Nutzungsmass vorliegen. Im Kanton St. Gallen ist ein kantonales Gebäude- und Wohnungsregister erst in Erarbeitung, die entsprechenden Datengrundlagen stehen deshalb noch nicht zur Verfügung.

Für die kommunale Richtplanung von Flums wurden 6 exemplarische Quartiere respektive Grundstücksgruppen hinsichtlich ihres Ausbaugrades untersucht. Dabei wurden auf die Daten der amtlichen Vermessung und eine Begehung für die Ermittlung der dritten Dimension abgestützt. Die Analyse zeigt, dass der Ausbaugrad in allen untersuchten Quartieren stark variiert und diverse bebaute aber unternutzte Grundstücke bestehen.

Ausbaugrad Parzellen

- Untersuchte Quartiere
- niedrig
- hoch



Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung muss der Ausbaugrad über die gesamten Bauzonen ermittelt werden.

4.5 Nutzungsdichte und Demografie

Eine Analyse der Einwohnerdaten des Bundesamtes für Statistik (STATPOP) zeigt die Einwohnerdichte von Flums in den verschiedenen Quartieren auf (Stand 2015). Vor allem im Kerngebiet und in den nördlich gelegenen Wohnquartieren weist Flums Einwohnerdichten auf, welche über der Mediandichte der Gemeinden im «Raumtyp Landschaft mit kompakten Siedlungen» liegt. Hingegen ist in den südöstlich des Dorfkerns gelegenen Quartieren die Einwohnerdichte unterdurchschnittlich.



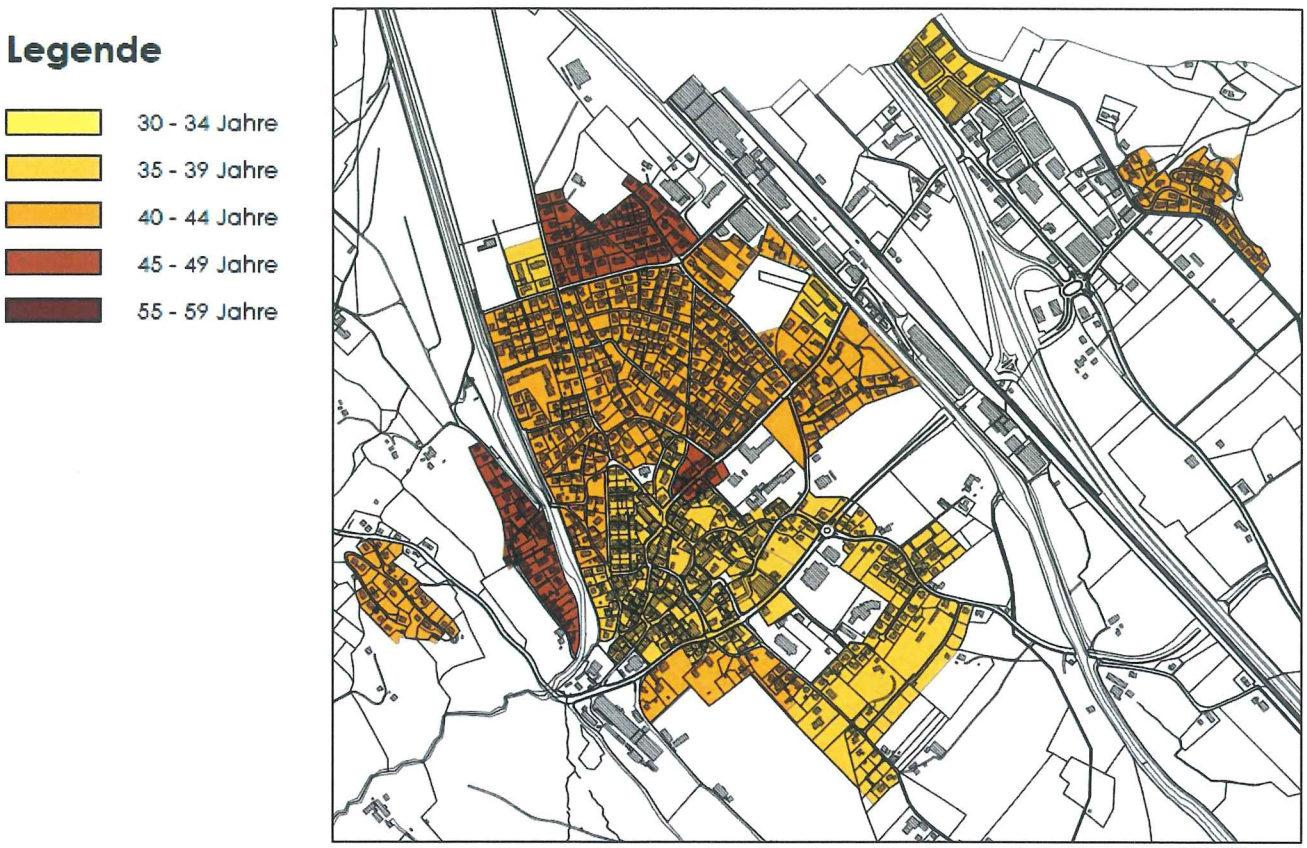
Quelle: Einwohner STATPOP (2015)

Verweis zum Kantonalen Richtplan:

** 43 Pers./ha = Mediandichte Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinden in Raumtyp Landschaft mit kompakten Siedlungen*

Demografie

Die Bevölkerungsdaten des Bundesamtes für Statistik (STATPOP) lassen auch eine demografische Analyse zu. Die folgende Abbildung zeigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung der verschiedenen Quartiere auf. Es fällt auf, dass insbesondere im Kern sowie in den neueren Einfamilienhausquartieren im Süd-Osten ein tiefes Durchschnittsalter besteht.

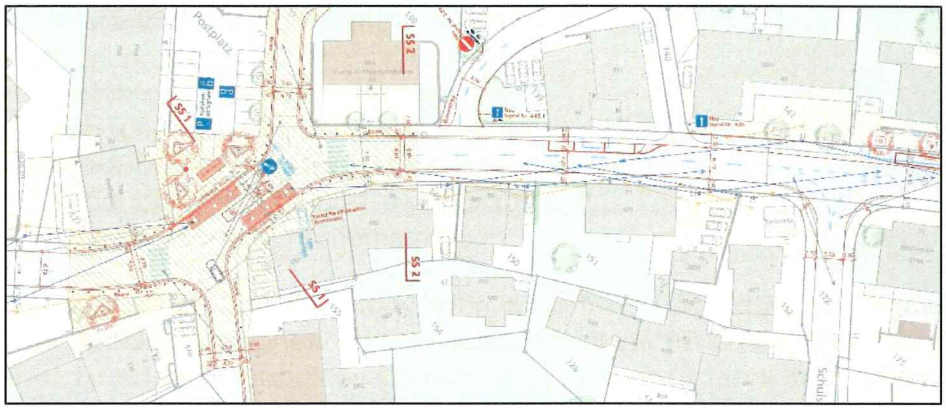


4.6 Verkehr

Mit der Bahnhofstrasse und der Bergstrasse verfügt Flums über zwei Zugangsachsen ins Dorfzentrum, welche den Ort stark prägen.

Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse war die ursprüngliche Zufahrt nach Flums und verbindet den Bahnhof mit dem Kerngebiet. Es besteht ein Betriebs- und Gestaltungskonzept, welches momentan bei der Kantonspolizei zur Vorprüfung ist. Das Konzept sieht insbesondere vor, die Strasse für den Fussgängerverkehr attraktiver zu gestalten.



Quelle: ASA, Entwurf für die Vorprüfung (Stand 28.09.2017)

Parkierungskonzept

Die Gemeinde hat die Erarbeitung eines Parkierungskonzepts in Auftrag gegeben. Es bestehen noch keine Projektergebnisse.

Ausbauschritt 2025

Das eidgenössische Parlament hat zusammen mit der FABI-Vorlage (Finanzierung und Ausbau der Bahninfrastruktur) den STEP-Ausbauschritt 2025 (strategisches Entwicklungsprogramm) verabschiedet.

Mit verschiedenen Infrastrukturmassnahmen können auf dem Interregio Zürich-Chur zusätzlich die Halte Unterterzen und Flums ermöglicht werden. Mit der vorgesehenen Realisierung auf den Fahrplan 2025 kann für Flums ein Halbstundentakt für die Bahn umgesetzt werden. Damit kann die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr massgeblich verbessert werden.

4.7 Eignungsanalyse nicht überbaute Bauzonen

Zweck

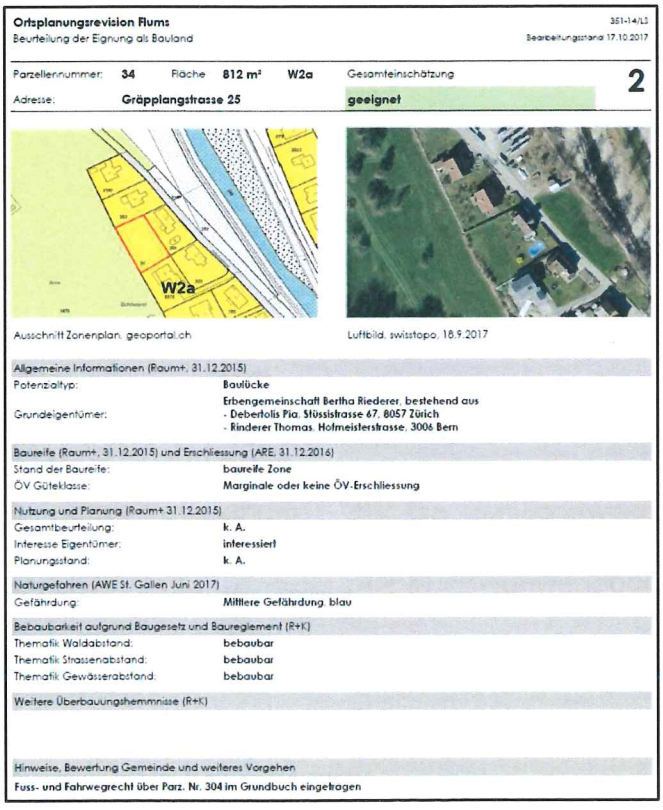
Um für die erforderlichen Auszonungen fragliche Grundstücke bestimmen zu können, wurden jene der Kategorien «Baulücke», «Aussenreserve» und «Innenentwicklungspotenzial» auf ihre Eignung als Bauland beurteilt.

Methodik

Folgende Eigenschaften und Parameter wurden überprüft:

- Stand der Baureife;
- ÖV-Erschliessungsgüte (Güteklassen);
- Gesamtbeurteilung gemäss Raum Plus;
- Interesse Grundeigentümer;
- Planungsstand;
- Gefährdung gemäss Gefahrenkarte;
- Bebaubarkeit aufgrund Waldabstand;
- Bebaubarkeit aufgrund Strassenabstand;
- Bebaubarkeit aufgrund Gewässerabstand;
- Weitere Überbauungshemmnisse.

Die überprüften Grundstücke wurden daraufhin in die Kategorien «geeignet», «bedingt geeignet» und «ungeeignet» eingeteilt und im Plan dargestellt. Zu jedem untersuchten Grundstück wurde ein Datenblatt mit allen relevanten und untersuchten Eigenschaften erstellt.



Ortsplanungsrevision Flums
Beurteilung der Eignung als Bauland

351-14/LS
Bearbeitungsstand 17.10.2017

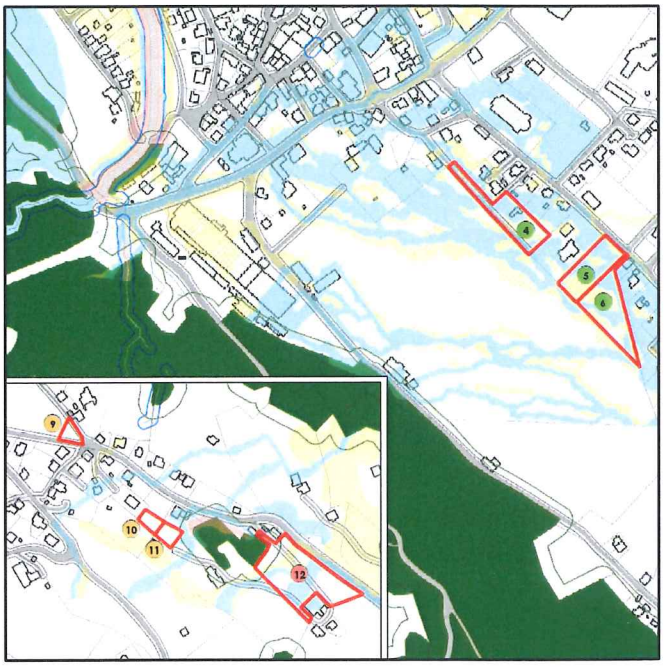
Parzellennummer:	34	Fläche	812 m²	W2a	Gesamteinschätzung: 2
Adresse:	Gräpplangstrasse 25				geeignet

Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch

Luftbild, swisstopo, 18.9.2017

Allgemeine Informationen (Raum+, 31.12.2015)	
Potenzialtyp:	Baulücke
Grundeigentümer:	Erbengemeinschaft Bertha Riederer, bestehend aus - Debertolis Pia, Stüssistrasse 67, 8057 Zürich - Rinderer Thomas, Hofmeisterstrasse, 3006 Bern
Baureife (Raum+, 31.12.2015) und Erschliessung (ARE, 31.12.2016)	
Stand der Baureife:	baureife Zone
ÖV Güteklasse:	Marginale oder keine ÖV-Erschliessung
Nutzung und Planung (Raum+ 31.12.2015)	
Gesamtbeurteilung:	k. A.
Interesse Eigentümer:	interessiert
Planungsstand:	k. A.
Naturgefahren (AWE St. Gallen Juni 2017)	
Gefährdung:	Mittlere Gefährdung, blau
Bebaubarkeit aufgrund Baugesetz und Baureglement (R+K)	
Thematik Waldabstand:	bebaubar
Thematik Strassenabstand:	bebaubar
Thematik Gewässerabstand:	bebaubar
Weitere Überbauungshemmnisse (R+K)	
Hinweise, Bewertung Gemeinde und weiteres Vorgehen	
Fuss- und Fahrwegrecht über Parz. Nr. 304 im Grundbuch eingetragen	

Ausschnitt Datenblatt



Ausschnitt Plan

Beurteilung Überbaubarkeit	Dorf		Flumserberg		Aussenquartiere		Total Anzahl	Total Fläche [m2]
	Anzahl	Fläche [m2]	Anzahl	Fläche [m2]	Anzahl	Fläche [m2]		
geeignet	**5**	**12'282**	**2**	**2'033**	**1**	**2'863**	**8**	**17'178**
Privatperson	4	9'887	2	2'033	1	2'863	7	14'783
übrige öffentlich-rechtliche Körperschaft	1	2'395					1	2'395
bedingt geeignet	**1**	**702**	**13**	**33'600**	**4**	**7'049**	**18**	**41'351**
Privatperson	1	702	12	19'588	4	7'049	17	27'339
Standortgemeinde			1	14'012			1	14'012
ungeeignet			**3**	**1'688**	**1**	**432**	**4**	**2'120**
k. A.					1	432	1	432
Privatperson			3	1'688			3	1'688
Gesamtergebnis	**6**	**12'984**	**18**	**37'321**	**6**	**10'344**	**30**	**60'649**

Vorgehen

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans (Kapitel S12 Bauzonendimensionierung) hat die Gemeinde Flums innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des kantonalen Richtplans den Auszonungsprozess initiiert. Bis zum Entscheid, die Redimensionierung der Bauzone in die Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung zu integrieren, wurde wie folgt vorgegangen:

Sommer 2017	• Grundlagenaufbereitung für Revision Ortsplanung
Bis November 2017	• Evaluation Auszonungsgrundstücke
Dezember 2017/Januar 2018	• Gespräche mit Grundeigentümerschaften
März 2018	• Besprechung Vorgehen Ortsplanungsrevision mit AREG • Entscheid, Auszonungen mit Teilrevision Nutzungsplanung
Juni 2018	• Verabschiedung Arbeitsprogramm Auszonungsprozess und Teilrevision Redimensionierung Bauzone zu Handen kantonaler Vorprüfung • Informationsschreiben an Grundeigentümerschaften
Juni bis November 2018	• Vorprüfung Arbeitsprogramm Auszonungsprozess durch AREG
Januar 2019	• Gespräche mit Grundeigentümerschaften • Aufbereitung Teilrevision Redimensionierung Bauzone zu Handen öffentlicher Mitwirkung
April 2019	• Entscheid, Teilrevision Redimensionierung Bauzone in Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu integrieren

Bauen ausserhalb Bauzone

Für die der Landwirtschaft zugewiesenen Grundstücke, welche vor der Redimensionierung der Bauzone innerhalb der Bauzone gelegen sind, ist Art. 41 RPV anwendbar.

Auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ist Art. 24c RPG gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV nicht anwendbar.

4.8 Fazit Siedlungsanalyse

Qualitäten

Qualitäten von Flums:

- Flums hat einen attraktiven Dorfkern (Räumliche und architektonische Qualitäten, verschiedene öffentliche Nutzungen, Plätze);
- Flums hat eine sehr attraktive landschaftliche Umgebung (Churfirsten, Flumserberg, Walensee);
- In Flums ist die Geschichte wahrnehmbar, Stichwort «Industriedenkmälen»;
- Flums ist grün;
- Flums weist verschiedene wertvolle Siedlungsstrukturen auf.

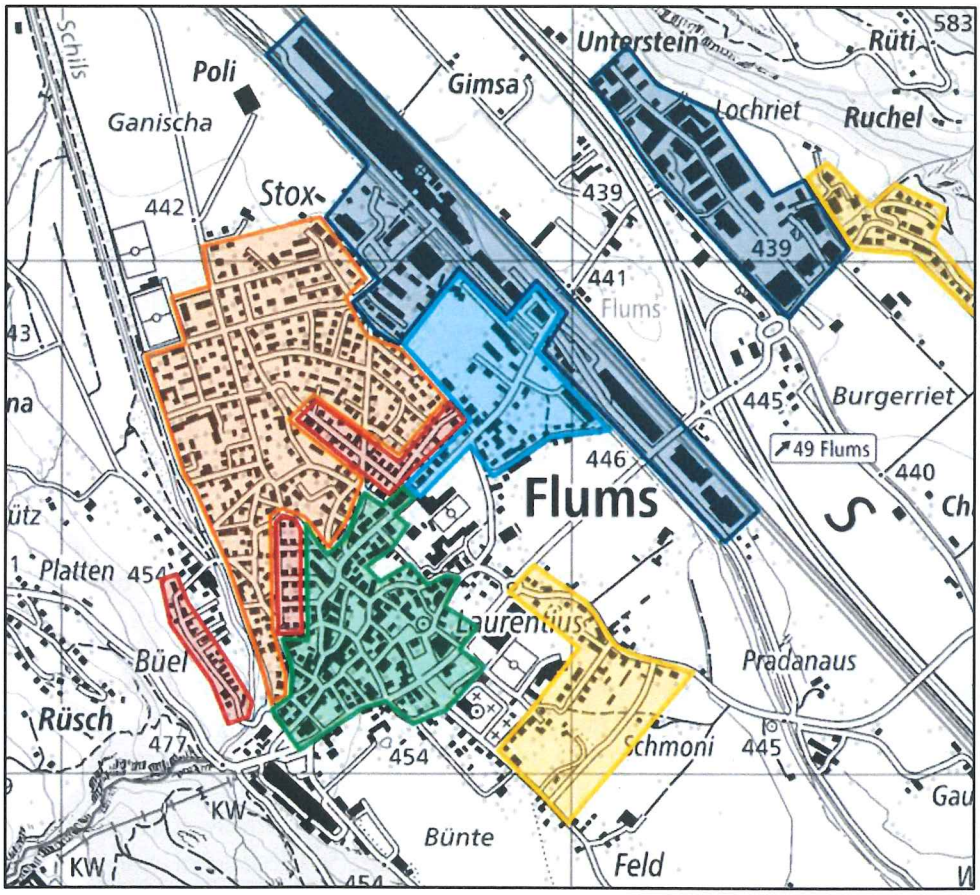
Herausforderungen

Folgende Herausforderungen wurden erkannt:

- Umgang mit der historischen oft geschützten Bausubstanz, Erneuerung;
- Erneuerung generell im Dorfkern, teilweise offensichtlicher Sanierungsbedarf;
- Bestehende Qualitäten bewahren (z.B. attraktives Zentrum mit Restaurants, Läden etc.);
- Qualitätssicherung bei Entwicklungen (Einordnung, Freiräume);
- Mobilisierung der Baulandreserven.

Siedlungsanalyse

- Kernzone
- Ortsbildschutzgebiete Büelstrasse, Neudorf, Garten-/Ackerstrasse
- Neubaugebiete Wohnen – stabile Gebiete
- Heterogenes Wohn-/Mischgebiet
- Mischgebiet Bahnhof/ Bahnhofstr. – grosse Reserven
- Industrie und Gewerbe



5. Entwicklungsskizze

5.1 Leitziele

Für die künftige Entwicklung werden folgende Zielsetzungen formuliert:

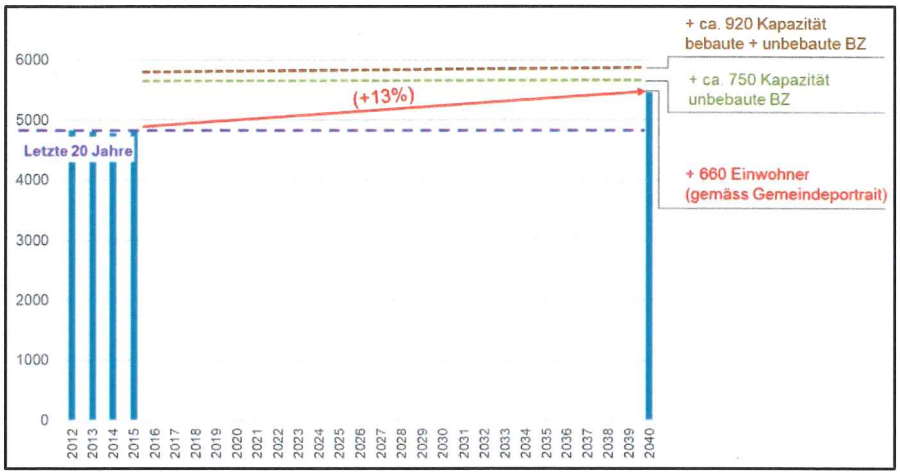
Positionierung als Wohn- und Wirtschaftsstandort

- Flums soll sich als Wohnstandort weiterentwickeln. Mit einer Erhöhung der Wohnbevölkerung soll mittelfristig auch der Wirtschaftsstandort gestärkt werden.

Quantifizierung Bevölkerungsentwicklung

- Das Bevölkerungswachstum soll bis ins Jahr 2040 im mittleren Bereich liegen und zwischen 600 und 700 Einwohnern betragen (entspricht dem Kantonalen Richtplan);

Einwohnerentwicklung



Industrie/Gewerbe

- Die bestehenden Strukturen sollen erhalten werden.
- Den ansässigen, expansionswilligen Unternehmen sollen gute Voraussetzungen geboten respektive Betriebserweiterungen ermöglicht werden, damit sie am Standort Flums bleiben.

Siedlungsgebiet

- Flums sichert seine bestehenden Qualitäten als ruhige Gemeinde mit einem attraktiven Nahversorgungsangebot;
- Flums fördert und unterstützt die Erneuerung;
- Die bestehenden Freiräume und Begegnungsorte innerhalb von Flums sollen erhalten werden;
- In Flums sollen Bauperspektiven für Einheimische erhalten werden.

Dorfkern (Vision Wakkerpreis)

- Die Vision «Wakkerpreis 2020» soll weiterentwickelt werden (Masterplan 2012), d. h. insbesondere, dass die bauliche Entwicklung und Aufwertung des Ortskerns gefördert wird und dass bei Umnutzungen und Neubauten im Dorfkern eine hohe Qualität eingefordert wird.

Flumserberge (Vision Sommerresidenz Flumserberg)

- Die Siedlungsentwicklung von Erstwohnungen soll prioritär in Flums Dorf erfolgen. In Einzelfällen sollen aber auch im Gross- sowie Kleinberg Siedlungserweiterungen möglich sein.

- Der Sommertourismus soll weiter gestärkt werden. Die Vision «Sommerresidenz Flumserberg» (Masterplan 2012), ist weiter zu entwickeln.

Landschaft

- Flums pflegt die Naherholungsgebiete und wertet diese auf;
- Der Lebensraumverbund wird aufgewertet, insbesondere in Bezug auf die Seezsanierung und den Wildtierkorridor Halbmil-Hochwiesen.

Verkehr

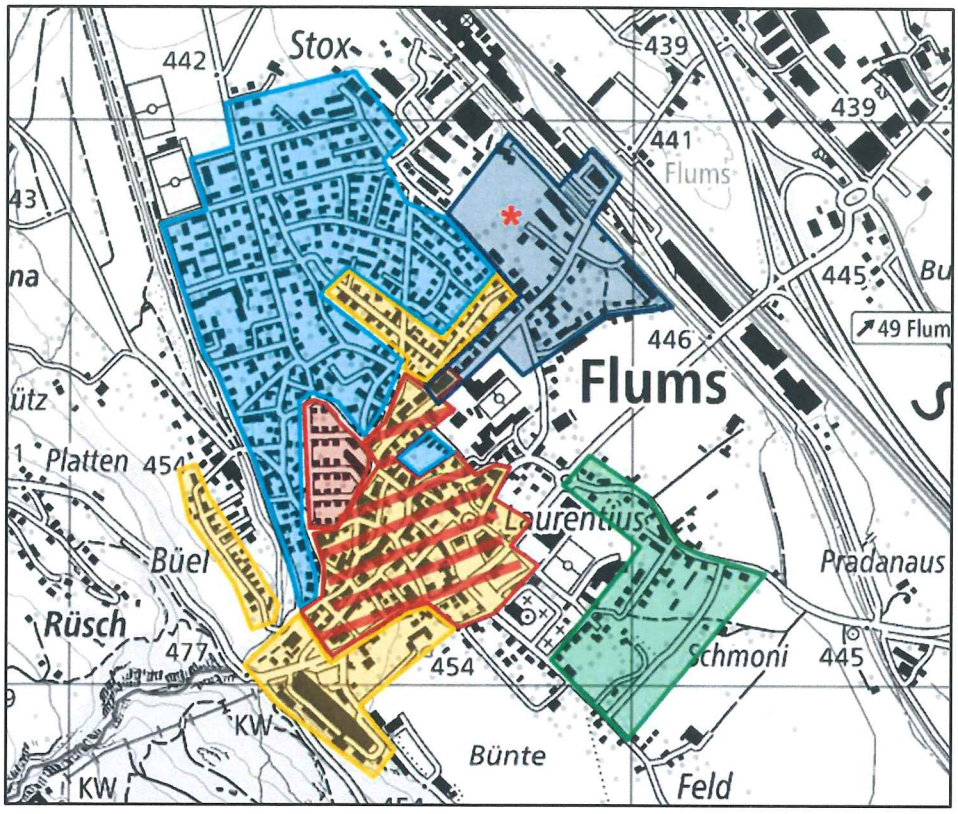
- In Flums soll die mehrheitlich ruhige Verkehrssituation beibehalten werden;
- Flums strebt die siedlungsverträgliche Gestaltung von Strassenräumen an, insbesondere der Bahnhofstrasse;
- Der Ortskern ist vom Durchgangsverkehr zu schonen.
- Der öffentliche Verkehr ist zu optimieren (z.B. Prüfen neuer Bushaltestelle bei Flumserei).

5.2 Handlungsfelder Siedlungsentwicklung

In Anlehnung an die Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen des AREG werden für die verschiedenen Gebiete folgende strategische Ausrichtungen unterschieden.

Entwicklungsskizze Flums Dorf

- Bewahren
- Aufwerten
- Bewahren und Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Qualitätssicherung
- * Schlüsselgebiet Büntli



Flumserberg

- Die zukünftige Entwicklung Flumserberg mit Schwerpunkt Tourismus («Erlebnispark Heidi», Ausbau Sommertourismus) ist laufend zu berücksichtigen.

Bewahren

- Der Dorfkern und die Ortsbildschutzgebiete sollen erhalten und gepflegt werden. Eine massvolle Entwicklung unter Rücksichtnahme auf den Bestand und die vorhandenen Qualitäten ist zu fördern. Eine Verlagerung und Verdrängung der bestehenden Nutzungen und der Bewohner ist zu verhindern.

Aufwerten

- Mit massvollen Eingriffen soll die bestehende Struktur aufgewertet werden, städtebauliche Mängel sollen behoben werden. Die Verdichtung soll unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Rahmenbedingungen ermöglicht werden.

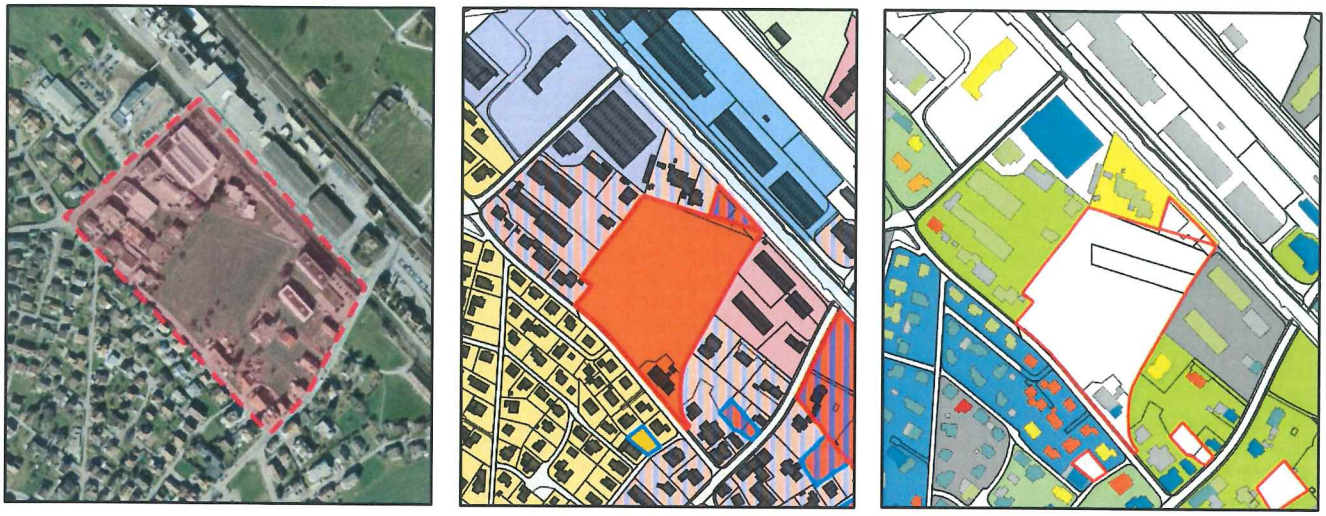
Weiterentwickeln

- Die bestehenden städtebaulichen Grundmuster sollen erhalten bleiben, die Bausubstanz erneuert und mit höheren Dichten realisiert werden, dies gilt auch für grössere nicht überbaute Flächen.

Umstrukturieren	• Die bestehende Nutzung soll durch eine neue Nutzungsmischung mit höheren baulichen Dichten ersetzt werden. Die neuen Strukturen sollen städtebaulich akzentuiert werden.
Qualitätssicherung	• Die qualitätsvolle Entwicklung ist sicherzustellen.
Überprüfung Bauzone	• Die Gemeinde Flums redimensioniert basierend auf den kantonalen Grundlagen und der vorliegenden Entwicklungsskizze ihre Bauzone. • Weiter gilt es, mit den Grundeigentümern der evaluierten Grundstücke das Gespräch zu führen und die für die Überbauung nicht oder nur bedingt geeigneten Grundstücke aus der Bauzone zu entlassen.
Anpassung Richt- und Nutzungsplanung	• Im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung ist zu prüfen, inwiefern mit verwaltungsrechtlichen Verträgen, einem Beratungsangebot und Öffentlichkeitsarbeit die konzeptionierten Ziele kommuniziert und umgesetzt werden können.

5.3 Schlüsselgebiete

5.3.1 Büntli



Ausschnitt Luftbild, Zonenplan (geoportal.ch) und Nutzungsdichte/Bauperiode (R+K) Gebiet Büntli

Ziele und Stossrichtungen

Auf der nicht überbauten Fläche:

- Realisieren einer Überbauung mit hoher städtebaulicher und aussenräumlicher Qualität (attraktive Grün- und Freiräume);
- Erreichen einer hohen Dichte und eines diversifizierten Wohnungsangebots;
- Fussgänger- und Veloverbindung zwischen Dorf/Wohnquartieren und Bahnhof sicherstellen.

Bei den umliegenden Flächen ist der Umgang mit dem Bestand (Erneuerung der ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäude?) und die Umstrukturierung der Wohn-/Gewerbezone zu berücksichtigen.

5.3.2 Weitere Schlüsselgebiete

Im Rahmen des Richtplanverfahrens sind weitere Schlüsselgebiete und -Themen zu diskutieren. Namentlich sind dies das Bahnhofareal, das Marktareal sowie die Kernzonenerneuerung.

Die Inhalte des Masterplans Flums 2012 sind im Rahmen der kommunalen Richtplanung zu überprüfen und zu aktualisieren. Das Dokument Masterplan soll nicht überarbeitet werden.