



A-Post

Gemeinderat Flums
Marktgasse 25
8890 Flums

21. März 2025

Geschäft Nr. 24-8577

Gemeinde Flums: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilrevision Nutzungsplanung "Heizzentrale Schälli"**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

1 Ausgangslage / Vorhaben

a) Mit der Zertifizierung als Energiestadt hat die Gemeinde Flums ein Energiekonzept (2018) und einen Energierichtplan erarbeitet, welcher Bestandteil der kommunalen Richtplanung ist. Mit dem Masterplan «Fernwärme» (2020), welcher als Massnahme M26 im kommunalen Energiekonzept verankert ist, wurde gegenüber dem Energierichtplan präzisiert, dass auch das Gebiet «Dorf Nord» gut für einen Wärmeverbund geeignet ist. Gemäss Bedürfnisabklärung in diesem Gebiet ist ein sehr hoher Bedarf für den Heizungsersatz der bestehenden Gebäude vorhanden (Kap. 3.2.7 Erläuterungsbericht). Die Betreibergemeinschaft Schnitzelheizung (BGS) Flums - bestehend aus den drei Ortsgemeinden - betreibt bereits an den Standorten «Flumserei» und «Mehrzweckgebäude» je eine Holz-Schnitzelheizung. Beide Anlagen können nicht weiter ausgebaut werden. Die BSG hat daher in Koordination mit der Gemeinde Flums für einen dritten Standort eine Standortevaluation (8 Standorte) durchgeführt. Um das Versorgungsgebiet «Dorf Nord» mit Fernwärme beliefern zu können, soll im Gebiet «Schälli» eine neue Holz-Heizzentrale gebaut werden.

b) Die neue Ausgangslage führte zu einer Änderung der kommunalen Richtplanung (Festlegung Standort Schälli für Technische Versorgung mit Richtplanbeschluss 4.2.5 im Plan «Infrastruktur und Verkehr»; Festlegung Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen mit



Richtplanbeschluss 2.7.5 im Plan «Nutzung und Gestaltung»), welche vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 6. Mai 2024 zur Kenntnis genommen wurde.

c) Aufgrund des hohen Bedarfs für den Heizungsersatz ist die Idee eines Wärmeverbundes entstanden. Insgesamt liegen der BGS 32 Absichtserklärungen mit einer gewünschten Leistung von gesamthaft 1'370 kW vor. Die Dringlichkeit liegt zwischen 1 und 5 Jahren. Die überwiegende Mehrheit der Interessenten wünscht dabei einen sofortigen Anschluss (Kap. 1 Erläuterungsbericht).

d) Für die Heizzentrale Schälli ist auf dem Grundstück Nr. 302 die Einzonung einer Fläche von rund 4'200 m² (631 m² Landwirtschaftszone und 3'528 m² übriges Gemeindegebiet) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) inkl. Nutzungsbeschränkung für eine Heizzentrale vorgesehen. Zudem soll die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) von II auf III aufgestuft werden. Der Landbedarf wird durch die LKW-Schleppkurven, das erforderliche Holzlager sowie die geplante Heizzentrale (Grundfläche ca. 34 m x 16 m, Gebäudehöhe ca. 11 m, Holzfassade, flaches Satteldach) bestimmt. Auf dem einzuzonenden Areal befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt ein Armbrustschützenstand sowie ein Holzlagerplatz. Die betroffene Fläche ist somit bereits mit Bauten und Anlagen bebaut. Sie wird auch zukünftig nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Die Parzelle Nr. 302 ist im Eigentum der Ortsgemeinde Flums-Grossberg, welche ein Teil der BGS ist. Das Areal ist für die vorgesehene Nutzung verfügbar. Ein konkretes Bauprojekt liegt vor.

e) Der innerhalb des festgelegten Gewässerraums (SNP Hochwasserschutzprojekt Schils vom 12. Juni 2019) gelegene Streifen zwischen OeBA und der Tal-Schils wird der Grünzone d (Gewässerschutz) zugewiesen. Die Festlegung einer ES in dieser Grünzone d ist nicht erforderlich, da diese Fläche vor Bauten und Anlagen freigehalten werden soll. Die Anordnung der Bauten und Anlagen ist auf den Fliessweg im Überlastfall eines 300-jährlichen Hochwassers sowie den Gewässerraum abgestimmt.

f) Der Planerlass wurde vom 9. Januar bis 7. Februar 2024 der Mitwirkung unterstellt. Es sind keine Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 8. April 2024. Während der öffentlichen Auflage vom 22. April 2024 bis 21. Mai 2024 sind zwei Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Einsprachen am 14. Oktober 2024 entschieden (Eröffnung erfolgt im Rahmen Gesamtentscheid). Vom 24. Oktober bis 22. November 2024 wurde das Fakultative Referendum durchgeführt. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen.

g) Das Baubewilligungsverfahren wurde koordiniert mit dem Teilzonenplanverfahren durchgeführt. Die Einsprachen richten sich auch gegen das Baugesuch.

2 Erwägungen

1. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.



2. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 23. Februar 2024 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Insbesondere wurde der Erläuterungsbericht ergänzt mit:

- Ausführungen zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) inkl. Aufnahme in die Interessenabwägung (Kap. 3.2, Seite 12). Das Areal ist heute bereits überbaut und nicht als Freifläche genutzt. Das Erhaltungsziel a für die Umgebungsrichtung ist nicht erfüllbar. Die kantonale Denkmalpflege hat im Rahmen der Vorprüfung der gesamten Rahmennutzungsplanung hinsichtlich des Ortsbildschutzes keine Einwände gegen eine Zuweisung des Areals zur OeBA vorgebracht.
- Nachvollziehbare Darlegung des Erfordernisses der Aufstufung der Lärm-ES von II auf III (Kap. 4.7, Seite 37). Das Amt für Umwelt hat diese für in Ordnung befunden.
- Möglichen Objektschutzmassnahmen im gelben Bereich (Kap. 4.7, Seite 38). Die kantonale Gebäudeversicherung hat sich im Baubewilligungsverfahren geäußert.

3. Gemäss dem Kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt S11) kann zusätzliches Siedlungsgebiet für sonstige Nutzungen für Flächen bis höchstens 5'000 m² für die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen, die im öffentlichen Interesse liegen, im Rahmen einer Fortschreibung bezeichnet werden. Der konkrete Bedarf und die raumplanerische Zweckmässigkeit sind dabei auszuweisen. Aufgrund des Datenmodells Nutzungsplanung umfasst das Siedlungsgebiet «Sonstige Nutzungen» u.a. die OeBA. Die Grünzone d (Gewässerschutz) wird laut Datenmodell nicht als Siedlungsgebiet für sonstige Nutzungen angerechnet. Die Fläche der vorgesehenen OeBA beträgt rund 4'200 m². Die Erstellung der neuen Bauten und Anlagen liegt im öffentlichen Interesse (siehe auch nachstehende Ausführungen unter Ziffer 4). Der konkrete Bedarf und die raumplanerische Zweckmässigkeit sind im Rahmen der Kenntnisnahme der Anpassung der kommunalen Richtplanung bzw. im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen. Eine Fortschreibung des Siedlungsgebiets «Sonstige Nutzungen» im Kantonalen Richtplan ist möglich.

4. Änderungen der Rahmennutzungspläne vor Anpassung an das PBG sind gestützt auf Art. 175a PBG materiell auf Basis des alten Baugesetzes möglich, wenn

- die Gesamtrevision dadurch nicht präjudiziert wird
- sie einer ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung tragen
- ein besonderes öffentliches Interesse am Erlass besteht
- die Vorgaben des Bundesrechts eingehalten sind
- die Vorgaben des Kantonalen Richtplans eingehalten sind.

Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Einzelvorhaben, für welches eine konsolidierte ortsplanerische Strategie (Energiekonzept, Energierichtplan, Masterplan «Fernwärme» und Eintrag im kommunalen Richtplan) vorhanden ist und die Planungsinstrumente inklusive das Baubewilligungsverfahren aufeinander abgestimmt sind. Die Teilrevision Nutzungsplanung «Heizzentrale Schälli» trägt der ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung. Eine Präjudizierung der Gesamtrevision ist nicht erkennbar. Insbesondere ist mit dem Planerlass keine einwohnerkapazitätsrelevante Zonenart betroffen. Aufgrund der Dringlichkeit (Heizungersatz im betroffenen Gebiet «Flums Nord» innert 5 Jahren; überwiegende Mehrheit der Interessenten wünscht einen sofortigen Anschluss) und in Anbetracht, dass der Zeitrahmen für eine Rechtskraft der revidierten Rahmennutzungsplanung - gerade in einer Auszonungsgemeinde - schwer abschätzbar ist, ist die Vorgehensweise der Gemeinde Flums aus raumplanerischer Sicht nachvollzieh- und vertretbar. Der Holz-Fernwärmeverbund ist eine klimafreundliche Lösung, um die bisherigen Energieträger Öl,



Gas und Strom für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung zu ersetzen. Mit dem aus der unmittelbaren Umgebung gewonnenen Rohstoff und der damit verbundenen lokalen Wertschöpfung wird die Nachhaltigkeit des geplanten Fernwärmesystems nochmals verbessert. Sowohl in zeitlicher als auch in materieller Hinsicht besteht ein besonderes öffentliches Interesse am vorliegenden Planerlass. Die Vorgaben des Bundesrechts und des Kantonalen Richtplans sind eingehalten. Das Baubewilligungsverfahren wurde koordiniert mit dem Planverfahren durchgeführt. Auf kantonomer Stufe wurde das Bauprojekt u.a. auf die Einhaltung der Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung geprüft. Die kantonalen Bewilligungen und Stellungnahmen für das Baugesuch liegen dieser Verfügung bei. Die Zonenabgrenzungen entlang der Gräpplang-/Büelstrasse und der Schils sind - auch im Hinblick auf die Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung - sachgerecht und zweckmässig.

5. Das Areal ist durch die Gräpplang-/Sportplatzstrasse sowie die Büelstrasse erschlossen. Das Tiefbauamt hat im Vorprüfungsverfahren keine Einwände vorgebracht. Eine öV-Erschliessung des peripheren Gebiets steht aufgrund der zu erwartenden Anzahl Arbeitsplätze ausser Frage. Das Amt für öffentlichen Verkehr hat im Vorprüfungsverfahren ebenfalls keine Einwände vorgebracht.

6. Zusammenfassend ist festzustellen: Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein. Die Interessen, Überlegungen und Abwägungen, welche zum Teilzonenplan geführt haben, sind nachvollziehbar dargelegt sowie gut dokumentiert. Der Planerlass leistet einen hochwertigen Beitrag im Sinne der Klima- und Energiestrategie 2050 des Bundes sowie des Kantonalen Energiekonzeptes 2030.

3 Mehrwertabgabe

1. Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung, d.h. einer dauerhaften Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone, eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig. Die Mehrwertabgabe ist auch auf eine Fläche, welche der OeBA zugewiesen werden soll, anzuwenden.

2. Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

3. Das zuständige Grundbuchamt leitet das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

4. Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das AREG die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz; sGS 731.11; abgekürzt PBV).



5. Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem AREG, abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

5 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DeIV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'140.--.
(inkl. Geschäft Nr. 23-8888: Anteil Amt für Umwelt Fr. 140.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter



Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Invollzugsetzung
- Dossier mit den kantonalen Bewilligungen/Stellungnahmen zum Baugesuch 24-2663 (zur Eröffnung und Weiterleitung)

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonalplanung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Kultur, Denkmalpflege
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt