



A-Post
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
Postfach
8890 Flums

8. April 2014

Gemeinde Flums: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Teilzonenplan Bünthe

Mit dem Zonenplan aus dem Jahr 1976 wurden die Parzellen Nrn. 48 und 49 der zweigeschossigen Wohnzone W2-A zugeteilt. Das Baudepartement genehmigte am 15. September 2009 unter Wahrung des der Gemeinde Flums zustehenden Ermessensspielraums den Zonenplan Talgebiet. Mit diesem Zonenplan wurde gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) der einwohnerrelevante Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre festgelegt (Flächen, Zonenarten, Standorte). Die beiden Grundstücke wurden teilweise in der Wohnzone W2-A belassen, eine Fläche von rund 2'400 m² jedoch der Landwirtschaftszone zugewiesen. Sowohl diese Zonenzugehörigkeit als auch die Zonenabgrenzung selbst wurden seitens des Baudepartementes nicht als unzweckmässig erachtet. Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 48 haben in der Folge bei der Schätzungskommission für Enteignungen des Kantons St. Gallen Feststellung und Entschädigung im Zusammenhang mit materieller Enteignung beantragt. Im Verlaufe dieses Verfahrens hat sich der Gemeinderat Flums bereit erklärt, die Zonenzugehörigkeit der Grundstücke Nr. 48 und Nr. 49 einer Neu beurteilung zu unterziehen. Der Gemeinderat Flums erliess an seiner Sitzung vom 28. Oktober 2013 den Teilzonenplan Bünthe.

Der Teilzonenplan Bünthe sieht vor, eine 1'875 m² bzw. 530 m² grosse Fläche der Parzellen Nr. 48 bzw. Nr. 49 der zweigeschossigen Wohnzone W2-A zuzuweisen. Im Gegenzug erfolgt eine Zuweisung des 422 m² grossen Grundstücks Nr. 2993 der politischen Gemeinde Flums von der W2-A in das übrige Gemeindegebiet. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation kommt in seiner schriftlichen Beurteilung vom 24. Februar 2014 zum Schluss, dass die derzeit rechtskräftige Zonenabgrenzung der Parzellen Nrn. 48, 49 und 2993 aus ortsplanerischer Sicht nach wie vor nachvollziehbar und nicht unzweckmässig seien. Auch wenn es sich im vorliegenden Fall durchaus um eine Zonenplanänderung von untergeordneter Bedeutung handeln könnte, so hätten sich aus raumplaneri-



scher Sicht weder die Grundlagen seit der Rechtsgültigkeit des Zonenplans wesentlich geändert noch seien wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen. Ein nun plötzlich auftretendes privates Interesse an einer Überbauung der beiden Grundstücke Nrn. 48 und 49 bzw. die Frage der materiellen Enteignung gelte zum jetzigen Zeitpunkt nicht als ausreichender Grund, um eine Zonenplananpassung anzustossen. Aufgrund dieser Ausführungen sehe das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vor, den Teilzonenplan Bünthe nicht zu genehmigen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben im Sinn der Gewährung des rechtlichen Gehörs ihre Stellungnahmen eingereicht.

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung ist der sich aus Art. 21 RPG ergebende Grundsatz der Planbeständigkeit von Bedeutung. Das Bundesgericht stellt dazu in der jüngeren Rechtsprechung bei der Beurteilung des Vorhandenseins ausreichender Gründe für eine Nutzungsplanänderung auch auf das Ausmass der Planänderung ab. In diesem Sinn lässt es bereits nach einer relativ kurzen Zeit seit der Planfestsetzung nachträgliche, geringfügige Änderungen zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint, d.h. die Grundsätze und Ziele der Ortsplanungsrevision nicht in Frage gestellt werden.

Gestützt auf Art. 2ff. BauG fällt es in die Sachkompetenz der politischen Gemeinde, einen Nutzungsplan zu erlassen und damit die Zonenzugehörigkeit einzelner Grundstücke zu bestimmen. Dazu ist festzuhalten, dass die Zonenabgrenzung nicht immer deckungsgleich mit der Parzellengrenze ist. Dem Kanton steht die Rechts- und Ermessenskontrolle zu. Er hat bei der Beurteilung der Ortsplanung aber den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Prüfungsbehörde hat die Ortsplanung lediglich dann zu korrigieren, wenn sich diese aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Nach Angaben des Amtes für Umwelt und Energie ist der Planungswert an der Baulinie des Grundstücks Nr. 49 durch den Betrieb der Bergstrasse eventuell überschritten. Damit trotzdem eine Einzonung erfolgen kann, ist im Teilzonenplan der Vermerk anzubringen, dass für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind.

Das Vorhaben liegt teilweise im mittleren Naturgefahrenbereich (Blau) infolge Hochwasser. Neueinzonungen von Flächen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Im Kantonalen Richtplan, Koordinationsblatt V41 Naturgefahren, Kapitel "Vermeidung neuer Schadenpotenziale" sind diese Voraussetzungen beschrieben. Der eingereichte Planungsbericht vom 15. Oktober 2013 enthält keine diesbezüglichen Ausführungen. Die Sektion Naturgefahren stellt fest, dass dieser dahingehend zu ergänzen sei, dass einerseits die Gefahrensituation detailliert anhand der Gefahren- und Intensitätskarten beschrieben werde und andererseits in einem weiteren Punkt plausibel aufgezeigt werde, wie der Gefährdung wirksam begegnet werden könne.



Die Sektion Naturgefahren hat zum ergänzten Planungsbericht vom 3. April 2014 keine Bemerkungen mehr anzubringen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich mit dem Teilzonenplan weder die Zonen-zugehörigkeit noch die Zonenabgrenzung als völlig unzweckmässig, d.h. als nicht mehr rechtmässig und damit als nicht genehmigungsfähig erweisen würde. Der Teilzonenplan widerspricht den Grundsätzen und Zielen der Ortsplanungsrevision 2009 nicht. Der Erlass kann unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Flums zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Hinsichtlich der einzuhaltenden Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung haben Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte zwingend einzuhalten.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Flums zustehenden Ermessensspielraums im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie – UVP und Planbeurteilung
- Tiefbauamt – Sektion Naturgefahren