



A-Post
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
8890 Flums

2. November 2015

Geschäft Nr. 15-7723

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 Flumroc**

Das Bahnhof-Grundstück Nr. 405 gehört der [REDACTED]. Im Jahr 2011 verkaufte die [REDACTED] einen Teil dieser Parzelle, heute Grundstück Nr. 1096, an die [REDACTED]. Eine Umzonung fand dabei nicht statt. Auf dem Grundstück stehen Fabrikationsgebäude der [REDACTED] mit entsprechenden Erschliessungsanlagen (Anschlussgleise, Zufahrts- und Parkierungsbereiche). Diese Bauten und Anlagen wurden vor 2011 im Baurecht der [REDACTED] gebaut, weshalb diese Fläche im Rahmen des Verkaufs im Jahr 2011 im übrigen Gemeindegebiet (üG) belassen wurde. Nun bietet die [REDACTED] der [REDACTED] einen weiteren Teil des Grundstücks Nr. 405 bis zum Bahnhofsgebäude zum Kauf an. Im Zuge dieses Verkaufs soll auch die Zonierung für die Parzelle Nr. 1096 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 405 geklärt werden. Mit dem Teilzonenplan Flumroc soll eine Fläche von 7'340 m² der Industriezone IA zugewiesen werden.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das vorliegend betroffene Plangebiet im übrigen Gemeindegebiet (üG) und ist damit keiner besonderen Nutzungszone zugewiesen. Die Nutzung ist jedoch nicht unbestimmt, da derartige Grundstücke durch die eisenbahnrechtliche Plangenehmigung dem Eisenbahnverkehr gewidmet werden bzw. waren. Die unterbliebene Zuordnung zu einer bestimmten Nutzung ist daher nicht als bewusster Ausschluss des Bahnareals aus der umgebenden Bauzone zu verstehen, sondern ist eine Folge der Zuständigkeitsordnung des Eisenbahngesetzes (SR 742.101; EBG). Dies wurde in diversen Rechtsmittelentscheiden bestätigt.

In der kommunalen Masterplanung, welche vom Baudepartement am 27. August 2012 zur Kenntnis genommen wurde, wird u.a. die Vision "Grüne Industrie" aufgezeigt. Danach steht die Vision "Grüne Industrie" für die Bestrebung, die Flumser Industrie zu einem Markenzeichen zu entwickeln und zukunftsfähige Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern. Gemäss Masterplan ist das vorliegende Gebiet denn auch Bestandteil des Schwerpunk-



tes Nr. 10 "Grüne Skyline" bzw. berührt auch das Schwerpunktgebiet Nr. 11 "Bahnhofplatzoase" im Randbereich. Die Zuweisung der betroffenen Fläche zur IA entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Masterplanung.

Für die Beantwortung der Frage, ob das Areal als Bauzone oder als Nichtbauzone zu betrachten ist, ist nicht nur auf die Darstellung im Zonenplan abzustellen, sondern auch auf weitere Kriterien wie die bereits erfolgte Überbauung, die Lage im Bezug zum Baugebiet und seine Zuordnung zum Siedlungsgebiet im Richtplan. Das mit den Bauten und Anlagen der [REDACTED] überbaute Grundstück Nr. 1096 bzw. auch der versiegelte Platz auf dem Grundstück Nr. 405 liegen zwar nicht mitten im Siedlungsgebiet. Das langgezogene Gebiet grenzt jedoch auf der Nordwest- und Südwestseite an die bestehende Industriezone IA. Im Nordosten und im Südosten grenzt die Fläche an [REDACTED]-Areal (Gleise, Bahnhofgebäude). Im kantonalen Richtplan ist das Bahnhofgebiet Flums als Nutzungsreserve eingetragen (vgl. Koordinationsblatt IV 13). Aus ortsplanerischer Sicht ist das Grundstück Nr. 1096 sowie auch der betroffene Teil des Grundstücks Nr. 405 im Bereich der bestehenden Bahnhofbauten daher als Bestandteil des Baugebiets im Sinn von Art. 15 RPG zu betrachten. Mit der geplanten Zuweisung der vorliegenden Fläche zur Industriezone IA wird damit keine Einzonung im engeren Sinn, sondern für das bereits der Bauzone zugehörige Gebiet wird eine konkrete Zonenzuweisung zu einem Bauzonentyp nach kantonalem Recht vorgenommen.

Die kantonale Bauzone wird mit dieser Massnahme nicht vergrössert, weshalb die Übergangsbestimmungen der revidierten Raumplanungsgesetzgebung keine Anwendung finden. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat sich ebenfalls dahingehend geäussert, dass in den speziellen Fällen, in denen der Nutzungsplan keine Zonenzuweisung vornimmt, so wie dies in der Vergangenheit oft für Verkehrsflächen praktiziert wurde (dass solche "weissen" Flächen unter gewissen Umständen als zu den Bauzonen gehörend anzusehen sind, ergibt sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung), die Kompensationspflicht nach Art. 38a RPG dahinfallen würde.

Der Teilzonenplan wurde am 22. Mai 2014 und am 12. Juni 2015 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation - unter Anhörung des Bundesamtes für Raumentwicklung - vorgeprüft. Die in den Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind im vorliegenden Planerlass berücksichtigt. Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann genehmigt werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Gesamtgrösse der Bauzonen in der Gemeinde Flums im Rahmen der Umsetzung der revidierten Raumplanungsgesetzgebung noch geprüft werden muss.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt 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 Teilzonenplan Flumroc wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'240.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'100.--
Amt für Umwelt und Energie (i.Z. mit 15-300)	Fr. 140.--



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

Zur Eröffnung an (per Einschreiben mit Kopie des Planerlasses)

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie – Triage Planbeurteilung
- Amt für Umwelt und Energie – Koordinationsstelle Baugesuche (i.Z. mit 15-7687)