



Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024		Behandlung
Kanton St.Gallen Bau- und Umweltsdepartement  Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Bau- und Umweltsdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Lämmlisbrunnstrasse 54, 9001 St.Gallen A-Post Gemeinderat Flums Marktstrasse 25 8890 Flums Prisca Kolb Bau- und Umweltsdepartement Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Lämmlisbrunnstrasse 54 9001 St.Gallen T 058 229 24 92 prisca.kolb@sg.ch St.Gallen, 8. Mai 2024 Gemeinde Geschäft Nr. Vorprüfung Flums 23-6467 Revision Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) Anpassung Schutzverordnung Definitiver 2. Vorprüfungsbericht Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte Das AREG hat die Rahmennutzungsplanung am 30. September 2022 vorgeprüft. Gestützt auf die Vorprüfung sowie neuer Bedürfnisse und Projekte wurde die Planung angepasst und am 5. September 2023 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Am 19. Februar 2024 haben wir im Sinne eines ersten Entwurfes eine Stellungnahme abgeben. Gestützt auf die zwischenzeitliche Rückmeldung der Gemeinde Flums und den kantonsinternen Abklärungen wurde der vorliegende definitive Vorprüfungsbericht erstellt: Verbindliche Unterlagen vom 29. August 2023 - Zonenplan Dorf, Hochwiese, Wiesental und Hagerbach, 1:2'500 - Zonenplan Berggebiete, 1:2'500 - Zonenplan gesamtes Gemeindegebiet, 1:15'000 - Übersichtsplan Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzone, 1:500 - Baureglement - Teiländerungsplan zur Schutzverordnung, 1:2'500 - Teiländerung der Schutzverordnung Orientierende Unterlagen vom 29. August 2023 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV - Änderungsplan Dorf, Hochwiese, Wiesental und Hagerbach, 1:2'500 - Änderungsplan Berggebiete, 1:2'500 - Änderungsplan gesamtes Gemeindegebiet, 1:15'000 - Beilage zum Baureglement - Beilage A: Synopse Baureglement - Beilage B1: Erläuterungsbericht Integration Teilzonenplan Skifahrtszone - Beilage B2: Übersichtsplan Freizeitzone Schneesport, 1:10'000 - Beilage C1: Standortevaluation inkl. Interessenabwägung Werkhof MFE - Beilage C2: Machbarkeitsstudie Werkhof MFE, 21. Oktober 2022 - Beilage D: Arbeitspapier Hochhausvergleich, 27. September 2018 - Beilage E: Gutachten zur Situation Arbeitszonen, Juni 2023 - Beilage F: Behandlung erste Vorprüfung - Nachweis Bauzonendimensionierung WMZ für Gemeinden mit Auszonungsprozess 23-6467 / 1060278_180511 1/13		Kennntnisnahme, keine Anpassungen Berücksichtigen (Ergänzungen, Präzisierungen, Formelles)

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024

Behandlung

1 Mitberichte

Nebst der Stellungnahme der Region Sarganserland-Werdenberg (RSW) liegen die Fachberichte folgender kantonalen Amtsstellen vor:

- Amt für Kultur – Archäologie
- Amt für Kultur – Denkmalpflege
- Amt für öffentlicher Verkehr
- Amt für Umwelt
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Wirtschaft und Arbeit – Standortentwicklung
- AREG – Bauen ausserhalb Bauzone
- AREG – Kantonalplanung
- AREG – Vermessung
- AREG – Zentrale Dienste (Raumbeobachtung und Rechtsdienst)
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt

Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren nach Art. 38 PBG ergeben sich folgende Bemerkungen (Z zwingende Änderung; H Hinweis):

2 Zonenplan

2.1 Allgemeine Bemerkungen

(Z) Land kann u.a. neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung; SR 700; RPG). Dieser Nachweis bzw. die verwaltungsrechtlichen Verträge sind spätestens im Genehmigungsverfahren einzureichen.

(H) Bereits im ersten Vorprüfungsschreiben vom 30. September 2022 wurde darauf hingewiesen, dass eine Bauzonen-Verlegung von nicht überbauten/nicht benötigten/nicht erschlossenen/nicht erschliessbaren Parzellen vom Gross- und Kleinberg nach Flums-Dorf prüfenswert sei.

(Z) Der Zonenplanentwurf ist hinsichtlich folgender Punkte zu bereinigen:

- Nach wie vor ragen Gebäude/Anlagen in Landwirtschaftszonen (z.B. Reitplatz auf Parzelle Nr. 1958). Die Zonierung ist entweder auf die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen oder – falls keine Bereinigung vorgesehen ist – sind bei nicht rechtmässig erstellten Gebäuden/Anlagen die entsprechenden Verfahren einzuleiten, um einen rechtskonformen Zustand zu schaffen.
- Sämtliche Zonenabgrenzungen sind hinsichtlich ihrer raumplanerischen Zweckmässigkeit (Abstimmung auf Grundstücksgrenzen, SNP-Pflichten usw.) nochmals zu überprüfen wie nachfolgende Beispiele zeigen:
 - Zuweisung ca. 3.50 m breite Streifen nordöstlich Galserschstrasse bei Parzellen Nm. 1222, 1225, 2783, 997 und 1004 zur FIB O. Streifen ist wegen Wald- und Strassenabstand nicht bebaubar, Strasse zweckmässige Bauzonenabgrenzung
 - Spickel westlich FIB O auf Parzelle Nr. 1937: FIB O ist sachgerechter als W10.5F

23-6467 / 1069078_180611

2/13

Insgesamt 33 Vorbehalte (Z) und 35 Hinweise (H).

Nachweis erforderlich für folgende Grundstücke:

- Einzonung Arbeitszone Burgerriet
- Einzonung ÖBA Werkhof-MFE

Verwaltungsrechtliche Verträge vorgesehen für folgende Grundstücke:

- Aufzonung WG29.5Flums Bahnhof

Die Bauzonengrenzen wurden gesamthaft überprüft und zweckmässig auf die Grundstücksgrenzen und die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Anpassung der Zonenabgrenzungen.

Anpassung Zonenabgrenzung in Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung.

Anpassung der Freihaltezone Schneesport im Bereich Abendweid gemäss Mitwirkungseingabe Ortsgemeinde Flums-Grossberg.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024	Behandlung
→ Bauzonengrenze bei Parzellen Nrn. 2142 und 1242 → Freihaltezone Schneesport auf Parzellen Nrn. 3648 (überbaut) bzw. 3162 (VF) → Wohn- und Gewerbezone WG30 Bhf (SNP-Pflicht auf Parzelle Nr. 404) geht im Nordwesten über Parzelle Nr. 404 hinaus. Zuweisung des ca. 3 m breiten Streifens auf Grundstück Nr. 403 zur Arbeitszone A20 ist sachgerechter. Soll Zonierung gemäss Entwurf verbleiben, ist Perimeter SNP-Pflicht um diesen Streifen anzupassen. – Waldfeststellungen sind bei sämtlichen Bauzonen, auch FIB O erforderlich: → Parzellen Nrn. 2450 oder 3392 → Parzellen Nrn. 3109 und 3343 → Parzelle Nr. 484 und 3792 in Wiesental → Parzelle Nr. 1 bei Kleinbergstrasse → Parzelle Nr. 2901 im Tannenboden – Nicht nur in der Legende, sondern auch in den Plänen sind FaB-Flächen mit FaB O und FaB NH sowie SaB-Flächen mit SaB G und SaB NH klar zu beschriften. 2.2 Kapazität der Bauzonen (H) Laut Gemeindeporträt 2017 muss die kapazitätsrelevante Bauzone um 1.8 ha verkleinert werden. Im eingereichten "Nachweis Bauzonendimensionierung der WMZ für Gemeinden mit Auszonungsprozess" wird unter Rechnerische Überprüfung eine bilanzierte Verringerung der Fläche um -2.36 ha ausgewiesen. (H) Bei den Umzonungen von Verkehrsflächen (VF) in WMZ-Flächen handelt es sich laut Planungsbericht (Kapitel 5.6 bis 5.8) um Bereinigungen der Geometrien infolge Umsetzung des Gemeindestrassenplans. Laut eingereichtem Nachweis "Bauzonendimensionierung" beträgt die kapazitätsrelevante Vergrösserung der WMZ 0.03 ha. Die übrige Erweiterung der WMZ im Umfang von 0.54 ha betrifft formelle Umzonungen von VF, welche nicht kapazitätsrelevant sind. Die AREG-interne Berechnung ergibt: – (H) Auf den ersten Blick kann der Zonenplanentwurf die Anforderungen der Siedlungs- und Bauzonendimensionierung erfüllen. Laut Tabelle Bauzonendimensionierung (Anhang A Planungsbericht) handelt es sich bei den Umzonungen von VF in WMZ-Flächen fast ausschliesslich um Bereinigungen der Geometrie und Anpassungen an Parzellengrenzen oder Strassenverläufe (0.54 ha von 0.57 ha). – (Z) Die eingereichten Zahlen stimmen jedoch nicht mit den AREG-internen Zahlen überein. Insbesondere wird in den Unterlagen angegeben, dass 1.23 ha W2b-Flächen in Landwirtschaftszone umgezont würden. In der AREG-Überprüfung wurde nur eine Fläche von 3575 m² plus 1770 m² (Plattenwiesen, zusammen 5345 m²) gefunden, also knapp die Hälfte. Ebenso wird in der Tabelle eine Erweiterung der WMZ um 0.57 ha ausgewiesen, während die AREG-Analyse eine Flächensumme von (maximal) 0.13 ha ergibt. Die Differenzen sind zu kommentieren, zu klären und die Tabelle zu bereinigen. – (Z) Der Nachweis, dass der Kapazitätsindex der Siedlungsgebietsdimensionierung neu bei -6.0 % liegt und die Vorgaben zur Auszonung gemäss Kantonalem Richtplan erfüllt werden, ist noch nicht erbracht. Die bereinigten Unterlagen der Bauzonendimensionierung sind zur erneuten Durchsicht einzureichen.	Die Zonenabgrenzung zum Grundstück Nr. 403 wird belassen. Die Umzonung richtet sich nach der Abgrenzung der Verkehrsflächen gemäss revidiertem Gemeindestrassenplan. Die Sondernutzungsplanungspflicht beschränkt sich auf das Grundstück Nr. 404, damit Prozessverzögerungen verhindert werden können. Ergänzung Waldfeststellung auf Grundstücken Nrn. 2450 und 2901 im Tannenboden, 484 und 2792 in Wiesental sowie 1 bei der Kleinbergstrasse. Die Waldfeststellung auf den Grundstücken Nrn. 3109 und 3392 ist bereits in den Unterlagen enthalten. Auf dem Grundstücken Nr. 3343 bestehen bereits rechtskräftige Wald- und Stockgrenzen. Ergänzung Beschriftung in den Plänen. Die Angaben aus dem Planungsbericht sind gemäss Rückmeldung Beat Louis vom 20.03.2024 korrekt. Aktualisierung nach Vorliegen definitiver 2. Vorprüfungsbericht.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024

Behandlung

2.3 Bemerkungen zu ausgewählten Flächen

Dornastrasse (Parzelle Nr. 2737); Gimsastrasse (Parzellen Nr. 819, 2065, 2177, 2494)

(H) Die Bauzonenabgrenzung ergab sich aus der letzten Zonenplanrevision Talgebiet, bei welcher die unbebauten Teile der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Die Zonierung der Gebiete Dornastrasse und Gimsastrasse umfasst die bestehende Bebauung. Sie ist aus ortsplanerischer Sicht nachvollzieh- und vor dem Hintergrund der Planungsgeschichte vertretbar. Eine Neueinzonung wäre aus heutiger Sicht nicht mehr möglich.

Jugustrasse (Parzelle Nr. 2386)

(Z) Die Grenze zwischen der Wohnzone und der Freihaltezone wurde derart angepasst, als dass die Zufahrt und der Wendepunkt nun in der Wohnzone liegen. Hinsichtlich der Waldabstandssituation ist festzuhalten, dass der Gemeinderat Flums als zuständige Bau- bewilligungsbehörde für einen rechtskonformen Zustand zu sorgen hat.

Kernzone Schwendi (Parzellen Nr. 3086, 3671 und 3743); OeBA (Parzelle Nr. 2472)

(Z) Die Einzonung (inkl. schmale Verbindung zum bestehenden Baugebiet Anggetlin) in die Kernzone erfolgte damals für das Hotel/Restaurant Schwendi. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich geschlossen und das Gebäude zu einem MFH umgebaut. Auf dem Grundstück Nr. 2472 besteht ein Parkplatz. Eine weitere bauliche Nutzung nördlich des Ruslenbaches ist unzumutbar und steht im Widerspruch zu Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung (bundesrechtswidrige Kleinbauzone). Fraglich ist u.E. zudem, ob eine hinreichende Erschliessung (Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung) besteht. Die Parzellen sind – wie bereits in der Kenntnisnahme des kommunalen Richtplans erwähnt – der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Wohn-/Gewerbezone Bahnhof

(Z) Gemäss Zonenplanentwurf soll die Parzelle Nr. 404, umfassend eine Fläche von ca. 1'770 m², der WG30 Bhf zugewiesen werden. Auch wenn die Zonierung knapp unter der Schwelle eines Hochhauses liegt (Gesamthöhe mehr als 30 m gemäss Art. 104 PBG), so erfordert auch eine Gesamthöhe von maximal 30 m an diesem Standort eine ortsbauliche/städtebauliche Begründung/Herleitung sowie der Nachweis eines öffentlichen Interesses. Ein höheres Nutzungsmass setzt zwingend voraus, dass damit auch die Gewähr für eine hohe städtebauliche Qualität geboten wird. Bevor überhaupt die architektonische und gestalterische Qualität (im Rahmen der Sondernutzungsplanung) beurteilt werden kann, ist der Nachweis zu erbringen, dass ein im Seetal so landschaftsprägendes Projekt auch den städtebaulichen Ansprüchen zu genügen vermag.

(Z) Die Unterlagen wurden mit dem Arbeitspapier Hochhausvergleich Flums vom 27. September 2018 ergänzt. Das Arbeitspapier beinhaltet von 6 Standorten gesehen, Fotomontagen eines Gebäudes mit jeweils einer Gesamthöhe von 30 m, 50 m und 80 m. Zudem wird ein Vergleich mit den Gesamthöhen bestehender Bauten in der Gemeinde Flums vorgenommen. Eine eigentliche Herleitung sowohl für den Standort als auch für die Gesamthöhe fehlt. Für die Ausscheidung einer entsprechenden Zone muss ein qualifiziertes "Hochhauskonzept" vorliegen, welches (bevorzugt) durch ein für Städtebau spezialisiertes Fachbüro zu erarbeiten ist. Das Konzept sowie der Sondernutzungsplan werden der Fachkommission Städtebau vorgelegt. Das Arbeitspapier reicht für die vorgesehene Zonierung nicht aus.

23-6467 / 1006078_180611

4/13

Belassen in Bauzone.

Die Bauzonenabgrenzung wurde überprüft. Unter Berücksichtigung der Planungshistorie überwiegen die öffentlichen Interessen (Eigentumsgarantie, Treu und Glauben, Planbeständigkeit kommunaler Richtplan) die plangrafische Bereinigung. Im Gebiet Schwendi kann auf Grundstück Nr. 3086 voraussichtlich noch ein zusätzliches Einfamilienhaus erstellt werden, es besteht demnachdemnach kein wesentliches Entwicklungspotenzial mehr.

Präzisierung Baureglement.

Die zulässige Gesamthöhe wird auf 29.5 m reduziert, es handelt sich demnach um kein Hochhaus im Sinne von Art. 104 PBG. Mit der vorgesehenen Pflicht zum Sondernutzungsplan und dem verwaltungsrechtlichen Vertrag, welcher ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) vorschreibt, die erforderliche Qualitätssicherung (Betrachtungssperimeter gesamter Bahnhof) gewährleistet ist.

Verzicht auf Hochhauskonzept.

Aktualisierung nach Vorliegen definitiver 2. Vorprüfungsbericht.

Die Gemeinde Flums hat mit dem Arbeitspapier Hochhausvergleich Flums vom 27. September 2018 (Beilage D) im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans die Verträglichkeit eines Hochhauses am Bahnhof untersucht. Mit der kantonalen Kenntnisnahme des kommunalen Richtplans vom 26.04.2021 wurde die Festlegung nicht bemängelt und die Sondernutzungsplanpflicht begrüsst. Ein höheres Haus im Bereich des Bahnhofs führt die Hochpunkte (Grüniger Mühlen, Produktionsgebäude Flumroc) entlang der Bahnlinie fort. Die neue W/G Bahnhof hat mit dem kommunalen Richtplan und dem Masterplan Flums eine genügende Grundlage.

Ein Hochhauskonzept für ein Gebäude, welches per Definition (Art. 104 PBG) kein Hochhaus ist, wird als nicht stufengerecht erachtet. Auf die Erarbeitung eines Hochhauskonzepts wird verzichtet.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024	Behandlung
(Z) Gemäss Rückmeldung der Gemeinde Flums ist nur noch ein 29.50 m hohes Gebäude vorgesehen. Hierzu folgendes: Eine Verbesserung und Aufwertung der Situation beim Bahnhof Flums wird aus ortsplanerischer Sicht begrüsst. Der fachliche Nachweis, dass auch ein 29.50 m hohes Gebäude gut in die ortsbaulichen und landschaftlichen Strukturen eingebettet ist (Standort, Höhe, Fernwirkung, Farbgebung), muss in jedem Fall erbracht werden. Andernfalls dürfte es auch nicht möglich sein, die städtebauliche und architektonische Qualität im vorgesehenen Sondernutzungsplan nachweisen zu können. Aus ortsplanerischer Sicht macht es Sinn, die Städtebaukommission frühzeitig (Empfehlung auf Stufe Rahmennutzungsplanung) aufgrund einer schlüssigen städtebaulichen Herleitung beizuziehen (Rechtssicherheit). Zudem ist die Parzelle Nr. 404 nicht isoliert, sondern es ist die gesamte "Bahnhof-Situation" zu betrachten.	
<u>Arbeitszone Hagerbach (Integration Teilzonenplan Hagerbach)</u> (H) Bei der Erweiterung der Arbeitszone Hagerbach um eine Fläche von ca. 5'600 m² (inkl. Schutzdämme) wird der Bestand abgebildet. Für das gesamte Areal des Kieswerkes wird eine SNP-Pflicht festgelegt (Aufhebung bestehender Überbauungsplan Hagerbach und neuer Erlass über die gesamte Arbeitszone Hagerbach). Das Areal ist im Kantonalen Richtplan als (provisorisches) Siedlungsgebiet bezeichnet. Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Bemerkungen.	
<u>Arbeitszone Sentisriet</u> (Z) Im Gebiet Sentisriet soll eine Fläche von ca. 1.3 ha (inkl. SNP-Pflicht) zur Schaffung der erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe in die Arbeitszone A16 eingezont werden. Aus ortsplanerischer Sicht ist das Areal für die Erweiterung der bestehenden Betriebe grundsätzlich nachvollziehbar und geeignet. Eine konkrete Betriebserweiterung ist nicht vorgesehen bzw. das Entwicklungsgebiet hat den Prozess der regionalen Abstimmung nicht durchlaufen. Zudem genügt die heutige öV-Erschliessung nicht. Aus raumplanerischer Sicht kann die Arbeitszone nicht genehmigt werden.	Ersatzlose Streichung der Arbeitszone Sentisriet in allen Dokumenten. Die Region Sarganserland-Werdenberg wird mit Start im Jahr 2024 eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung erarbeiten, um die erforderliche regionale Abstimmung sicherstellen zu können, auf welche sich die Gemeinden abstützen können.
<u>Arbeitszone Gewerbepark Galserschstrasse</u> (Z) Im Gebiet Galserschstrasse soll das Grundstück Nr. 3102 mit einer Fläche von ca. 8'000 m² (inkl. SNP-Pflicht) zur Schaffung eines Gewerbeparkes in die Arbeitszone A16 eingezont werden. Eine konkrete Betriebserweiterung ist nicht vorgesehen bzw. das Entwicklungsgebiet hat auch den Prozess der regionalen Abstimmung nicht durchlaufen. Die heutige öV-Erschliessung ist nicht optimal. Aus raumplanerischer Sicht kann die Arbeitszone nicht genehmigt werden.	Ersatzlose Streichung der Arbeitszone Galserschstrasse in allen Dokumenten. Die Region Sarganserland-Werdenberg wird mit Start im Jahr 2024 eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung erarbeiten, um die erforderliche regionale Abstimmung sicherstellen zu können, auf welche sich die Gemeinden abstützen können.
<u>Arbeitszone Burgerriet</u> (Z) Im Gebiet Burgerriet sollen ca. 4'000 m² des Grundstückes Nr. 481 für die Schaffung bedarfsgerechter Lagerflächen der beiden Bauunternehmen "Gebrüder Hermann AG" und "Rio Hermann GmbH" in die Arbeitszone A16 eingezont werden. Es ist eine Nutzungsbeschränkung für Lagerflächen sowie eine SNP-Pflicht vorgesehen. Der konkrete Bedarf für die Betriebserweiterungen ist aufgezeigt (siehe Beilage 2 mit Bedarfsnachweis, Standortevaluation, Interessenabwägung der Anpassung Kommunale Richtplanung) bzw. für die "Rio Hermann GmbH" ist noch nachzuweisen, dass in den Nachbargemeinden Walenstadt und Mels keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden (flächensparende Anordnung der Bauten, Anlagen, Erschliessung	Ergänzung Erläuterungsbericht. Ergänzung Unterlagen Teilrevision kommunaler Richtplan (Erläuterungsbericht und Beilage C, Nachweise Flächenverfügbarkeit).

23-0467 / 1069078_100011

5/13

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024

Behandlung

und Parkierung) sowie eine gute ortsbauliche Gestaltung am Siedlungsrand sind im Rahmen des Sondernutzungsplans nachzuweisen.

Arbeitszone Schälli

(Z) Bei der Arbeitszone Schälli wird der Bestand abgebildet. Der Standort wird bereits als gewerblich genutzter Holzlagerplatz der heb Holz AG sowie als Abstell- und Ausstellungsfläche für die Büel-Garage genutzt. Beide Betriebe liegen in der südlich gelegenen Wohnzone mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten. Es soll eine Fläche von 4'500 m² der Arbeitszone A16 mit einer Nutzungsbeschränkung "Lagerflächen" zugewiesen werden. Der konkrete Bedarf für die gewerblichen Lagerflächen ist im Sinne der Übereinstimmung Wirklichkeit und Planung ausgewiesen. Gegen die vorgesehene Bezeichnung der Arbeitszone sind – unter der Voraussetzung, dass für die heb Holz AG und die Büel-Garage auch in den direkt angrenzenden Gemeinden (Mels und Walenstadt) keine geeigneten Flächen verfügbar sind – keine Bemerkungen anzubringen. Der Planungsbericht ist um diesen Nachweis zu ergänzen.

OeBA bestehende ARA

(H) Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Zuweisung der ARA als OeBA ausserhalb Baugebiet mit der vorgesehenen Nutzungsbeschränkung.

(Z) Es wird eine Lärmaufstufung von ES II auf ES III festgelegt. Gemäss Art. 32 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (sGS 672.1; EG-USG) wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Erfordert es die bestehende oder geplante Nutzung, so kann in Baureglement, Zonenplan, Sondernutzungsplan oder Schutzverordnung eine andere Zuordnung festgelegt werden. Dieses Erfordernis ist im Planungsbericht noch nachvollziehbar geltend zu machen.

OeBA neuer Werkhof MFE (Murg-Flums-Energie)

(Z) Die Beilagen C1/C2 beinhalten Bedarfsnachweis, Standortevaluation, Interessenabwägung und Machbarkeitsstudie. Die bestehenden MFE-Bauten/Anlagen sind heute an 8 Standorten verteilt und sollen am Standort östlich der ARA zusammengefasst werden (keine FFF betroffen). Für den neuen Werkhof ist die Zuweisung einer Fläche von ca. 2'300 m² in die OeBA ausserhalb Baugebiet mit einer Nutzungsbeschränkung vorgesehen. Gegen die vorgesehene Zonierung sind aus raumplanerischer Sicht keine Bemerkungen anzubringen.

(Z) Hinsichtlich Lärm gelten die Ausführungen unter OeBA bestehende ARA.

OeBA Heizzentrale Schälli

(H) Für die neue Heizzentrale Schälli ist die Einzonung einer Fläche von rund 4'200 m² in die OeBA inkl. einer Nutzungsbeschränkung vorgesehen. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2023 hat uns die Gemeinde Flums eine Teilrevision der Nutzungsplanung "Heizzentrale Schälli" zur Vorprüfung eingereicht (INGE N.r. 23-8888). Der Planungsbericht für die Anpassung des Kommunalen Richtplans sowie auch die eingereichten Unterlagen der Teilrevision beinhalten u.a. eine Standortevaluation, eine Interessenabwägung sowie ein Richtprojekt. Der konkrete Bedarf für die Heizzentrale ist ausgewiesen. Gegen die vorgesehene Zuweisung der Fläche sind aus raumplanerischer Sicht keine Bemerkungen an-

Ergänzung Erläuterungsbericht.

Ergänzung Unterlagen Teilrevision kommunaler Richtplan (Erläuterungsbericht und Beilage C, Nachweise Flächenverfügbarkeit).

Präzisierung Erläuterungsbericht.

Die Abweichung wird mit den lärmemittierenden Nutzungen von ARA und Werkhof begründet.

Die Koordination mit der Teilrevision Nutzungsplanung Heizzentrale Schälli wird sichergestellt. Bei einer Genehmigung der Teilrevision vor der Revision Nutzungsplanung entfällt die Festlegung der OeBA inkl. Nutzungsbeschränkung.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024	Behandlung
zubringen. Zu einer der Gesamtrevision vorgezogenen Teilrevision wird auf das Vorprüfungs schreiben des INGE Nr. 23-8888 verwiesen. (Z) Hinsichtlich Lärm gelten die Ausführungen unter OeBA bestehende ARA.	Präzisierung Erläuterungsbericht. Die Abweichung wird mit den lärmemittierenden Nutzungen von ARA und Werkhof begründet.
<u>OeBA Alp Tannenboden</u> (H) Bei der Zonenzuweisung handelt es sich korrekterweise um eine OeBA ausserhalb Baugebiet gemäss Art. 18 PBG inkl. der bereits zu einem früheren Zeitpunkt festgelegten Nutzungsbeschränkung. → Keine Bemerkungen.	
<u>Intensiverholungsgebiet Camping Höfli</u> (H) Bei der vorliegenden Intensiverholungszone (flächengleicher Zonenabtausch mit Landwirtschaftszone) handelt es sich korrekterweise um eine Zone ausserhalb Baugebiet gemäss Art. 18 RPG. → Keine Bemerkungen.	
<u>Intensivlandwirtschaftszone "Judewinggel"</u> (Z) Gemäss Anpassung der Kommunalen Richtplanung ist im Gebiet "Judewinggel" eine Fläche von ca. 8'200 m² als Intensivlandwirtschaftsgebiet bezeichnet. Für die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone sind die Grundsätze und Ausführungen des Koordinationsblattes V12 des Kantonalen Richtplans zu beachten. Sowohl im Planungsbericht zur Anpassung der Kommunalen Richtplanung als auch im vorliegenden Bericht fehlt eine sorgfältige überörtliche Landschaftsanalyse mit Standortevaluation und Herleitung inkl. Interessensabwägung für den gewählten Standort. Zudem ist der konkrete Bedarf (noch) nicht ausgewiesen. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen. (Z) Gemäss Art. 8 des Baureglements bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen eines rechtskräftigen SNP (siehe Ausführungen zu Art. 8). Daher ist auch im Zonenplan eine SNP-Pflicht festzulegen. Das Gebiet "Judewinggel" ist auf Grund naheliegender Autobahn, Bahn und Kantonsstrasse stark lärmbelastet. Das Gebiet eignet sich nicht für lärmempfindliche Bauten. Denkbar sind lediglich Anlagen.	Ersatzlose Streichung des Intensivlandwirtschaftsgebiets Judewinggel in allen Dokumenten. Die Region Sarganserland-Werdenberg wird mit Start im Jahr 2024 eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung erarbeiten, um die erforderliche regionale Abstimmung sicherstellen zu können, auf welche sich die Gemeinden abstützen können. Dabei sind auch die Intensivlandwirtschaftsgebiete zu behandeln.
<u>Freihaltezone FaB O</u> (H) Sofern es sich bei der jetzigen Grünzone Freihaltung auf der Parzelle Nr. 3162 im Tannenboden um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, empfehlen wir eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone.	
2.4 Titelblatt/Legende/Plandarstellung Titelblatt (Z) Die Titelblätter sind mit den entsprechenden Waldfeststellungen zu ergänzen (siehe AREG-Homepage inkl. Merkblatt Waldfeststellungen; Anhang 3). Legende (Z) Legende und Planinhalt sind aufeinander abzustimmen. Im Plan ist z.B. die Stockgrenze eingetragen ("grün gestrichelt"), welche in der Legende nicht aufgeführt ist.	Ergänzung der Titelblätter gemäss Absprache mit KFA und AREG. Prüfung und Ergänzung Zonenplan.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024

Behandlung

Umsetzung neues Datenmodell "Kommunale Nutzungsplanung"

(Z) Baureglement

- Im Datenmodell ist es nicht möglich, einer überlagernden Zone (Arbeitszone unterirdisch) eine Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Um diesen Sachverhalt abbilden zu können, muss die Lärmempfindlichkeitsstufe der Grundnutzung aufgestuft werden. Diese Aufstufung ist auch im Plan darzustellen und dafür die ES bei A u zu löschen.

(Z) Plandarstellung/Legende

- Die Beschriftung "aB" bei ÖBA ausserhalb Baugebiet muss in der Legende auch dargestellt sein (im Plan i.O.).
- Bei den Intensiverholungszone sind die Kürzel liB C und liB TF zu verwenden
- Bei der überlagernden Schutzzone ist das Kürzel Sue NH zu verwenden → Im Baureglement ist dies ebenfalls anpassen (z.B. in Art. 4 und Art. 20)
- Es sind im Plan alle Zonen zu beschriften, die eine gleiche Darstellung haben (SaB G und NH, FaB O und NH, liB C und TF).

Abgleich Verkehrsflächen – Gemeindestrassenplan

(Z) Der Abgleich zwischen den Verkehrsflächen im Zonenplan und den Gemeindestrassen 1.-3. Klasse im Gemeindestrassenplan ist für die Genehmigung des Zonenplans zwingend notwendig (siehe Infobrief an Gemeinden vom 5. April 2018):

(H) Wir empfehlen, die Daten des revidierten Gemeindestrassenplans zur technischen Prüfung an info.vermessung@sg.ch einzureichen.

AV-Daten für den Wald

(Z) Für die öffentliche Auflage müssen die aktualisierten AV-Daten verwendet werden.

Geodaten

(H) Die Geodaten mit dem Status projektiert.Entwurf wurden stichprobenartig überprüft. Die Fehler wurden bereits direkt an die Nachführungsstelle gemeldet.

3 Baureglement

3.1 Allgemeine Bemerkungen

(H) Bei Gesetzesverweisen wurden die Artikel nicht mehr überprüft.

(H) Die VSS-Normen sind nicht öffentlich zugänglich. Eine Überprüfung, ob es sich bei den vorliegend genannten VSS-Normen und die richtigen handelt, wurde nicht vorgenommen.

(H) Die Beilage zum Baureglement ist nicht Teil der Genehmigungsunterlagen und wurde daher nicht geprüft.

3.2 Zu einzelnen Artikeln

Art. 4

(Z) Arbeitszone Hagerbach AH: Gemäss auf Art. 79 PBG ist Gesamthöhe festzulegen → Gestützt auf Tabelle Regelbaumasse Art. 20, folgende Ergänzung möglich: A14H.

Um die Empfindlichkeitsstufe IV beibehalten respektive darstellen zu können, wird im Bereich der A u die Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (Landwirtschaftszone) auf ES IV aufgestuft. Der Hinweis Wald weist jedoch keine Empfindlichkeitsstufe auf. Aus Gründen der Lesbar- und Verständlichkeit wird die gesamte A u mit der Aufstufung bandiert.

Präzisierung Zonenplan in Koordination mit den übrigen Dokumenten.

Sämtliche klassierten und gemäss Gemeindestrassenplan (Stand 23.08.2023) bereinigten Gemeindestrassen (bis Gemeindestrasse 3. Klasse) sowie auch die National- und Kantonalstrassen und die Bahntrassen sind Zonenplan als Verkehrsflächen abgebildet.

Der Gemeindestrassenplan wurde bereits zweimalig vorgeprüft (Vorprüfungsberichte vom 20.05.2020 und 27.07.2021). Er wird im März 2024 erneut zur technischen Prüfung eingereicht.

Es werden die aktuellen AV-Daten verwendet. Infolge Anpassung an den Gemeindestrassenplan (Stand 25.08.2023) weichen die Waldflächen im Bereich von Verkehrsflächen minimal von der AV ab.

Vgl. Dokument «Vorprüfung Zonenplan Flums – Datenprüfung» vom 13.12.2023.

Ergänzung Baureglement, im Zonenplan und der Geodaten.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024	Behandlung
<u>Art. 6</u> (H) Ab 30 m Gesamthöhe gelten Bauten als Hochhäuser und haben die entsprechenden Voraussetzungen einzuhalten (Art. 104 Abs. 1 PBG). Für die bestehende, rechtmässig erstellte Flumserie gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG. Im Hinblick auf bauliche Anpassungen ist eine Sondernutzungsplanpflicht zu prüfen. <u>Art. 7</u> (H) Ab 30 m Gesamthöhe gelten Bauten als Hochhäuser und haben die entsprechenden Voraussetzungen einzuhalten (Art. 104 PBG). Auch wenn laut Rückmeldung der Gemeinde Flums nur noch ein 29.50 m hohes Gebäude vorgesehen ist, so verbleibt im Zonenplan korrekterweise eine Sondernutzungsplanpflicht (siehe Ausführungen unter Ziffer 2.3). <u>Art. 8</u> (H) Das Einfügungsgebot ist in Art. 22 geregelt. → Abs. 1 anpassen. <u>Art. 13</u> (Z) Die zulässige Nutzung (gemäss Zoneneinteilung "Baumschule") ist genauer zu umschreiben. Die vorgesehene Formulierung ist sehr allgemein gehalten und im Zonenplan sind keine weiteren Intensivlandwirtschaftszonen vorgesehen. (H) Laut Art. 21 Abs. 3 PBG legt die Gemeinde die zulässige Nutzung und Dimensionen von Bauten in Intensivlandwirtschaftszonen fest (vgl. Handbuch Rechtsabteilung zu Art. 21 PBG: "... In Bezug auf die Intensivlandwirtschaftszonen regelt Abs. 3 neu, dass auf jeden Fall die zulässige Nutzung und die Dimensionen sowie – gemäss PBG-Botschaft – allenfalls auch Gestaltungsvorschriften der Bauten geregelt sein müssen. Alternativ kann eine Intensivlandwirtschaftszone auch mit einem Sondernutzungsplan mit den erforderlichen Bau- und Nutzungsvorschriften näher umschrieben werden..."). (H) Die Baumasse sind grundsätzlich in der Regelbaumass-Tabelle zu regeln. Alternativ besteht die Möglichkeit, dies in einem Sondernutzungsplan festzulegen. Die Gemeinde Flums hat sich entschieden, die Sondernutzungsplan-Pflichten grundsätzlich im Zonenplan festzulegen. Für die Baumschule sind in der Regelbaumass-Tabelle keine Masse festgelegt. Entsprechend bedarf es nach Abs. 2 für die Erstellung von Bauten und Anlagen korrekterweise eines Sondernutzungsplans. <u>Art. 14</u> (Z) Bst. d): "besondere Berücksichtigung der Wohnhygiene und des Wohnkomforts;" Bestimmungen zu Wohnhygiene nicht mehr zulässig. (H) vgl. Bemerkung in der ersten Vorprüfung zu Art. 19 Regebaumass-Tabelle, FN. 4.: Fussnote 4) als wohnhygienische Vorschrift nicht zulässig. Beim Erlass des PBG wurde bewusst auf eine gesetzliche Grundlage für (Wohn-)Hygienevorschriften verzichtet. Das hat nun zur Folge, dass eine diesbezügliche gesetzliche Grundlage im PBG fehlt und die Gemeinden deshalb keine Wohnhygienebestimmungen mehr ins Baureglement aufnehmen können (vgl. PBG-Handbuch Rechtsabteilung, Bemerkungen zu Art. 79 PBG.) <u>Art. 16</u> (H) Abs. 2 sieht vor, dass Unterflurcontainer innerhalb des Strassenabstandes erstellt werden dürfen, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. (H) Gemäss Art. 108 Abs. 2 StrG kann die zuständige Behörde Ausnahmen von Strassenabstandsvorschriften bewilligen, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden.	
	Die zulässige Gesamthöhe wird auf 29.5 m reduziert. Die Sondernutzungsplanpflicht wird beibehalten. Anpassung Baureglement, Zonenplan, Geodaten und Erläuterungsbericht.
	Prüfung und Aktualisierung der Verweise.
	Ersatzlose Streichung des Intensivlandwirtschaftsgebiets Judewingel in allen Dokumenten. Die Region Sarganserland-Werdenberg wird mit Start im Jahr 2024 eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung erarbeiten, um die erforderliche regionale Abstimmung sicherstellen zu können, auf welche sich die Gemeinden abstützen können. Dabei sind auch die Intensivlandwirtschaftsgebiete zu behandeln.
	Streichung der Bestimmung zur Wohnhygiene aufgrund fehlender Rechtsgrundlage.
23-0467 / 1069078_190611 9/13	

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024

Behandlung

trächtigt werden. Die Pflicht zur Einholung / Erteilung einer Ausnahmegewilligung kann jedoch nicht durch das Baureglement ausgehebelt werden.

(Z) Die Bestimmung ist wie folgt anzupassen: *Die zuständige Behörde (hier gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR: die vom Gemeinderat eingesetzte Bau- und Planungskommission als Bewilligungsbehörde nach Art. 108 des Strassengesetzes) kann für Unterflurcontainer innerhalb des Strassenabstandes bei Gemeindestrassen eine Ausnahme bewilligen, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden.*

Art. 17

(H) Geschossfläche wird in Art. 19 definiert → Verweis im Abs. 1 Bst. b) anpassen.

(H) Laut Abs. 6 ist zwingend ein Sondernutzungsplan erforderlich. Dies erscheint aus planerischer Sicht nicht immer zweckmässig.

Art. 20

(Z) Ab 30 m Gesamthöhe gelten Bauten als Hochhäuser (Art. 104 Abs. 1 PBG). Die Wohn-/Gewerbezone WG FI sieht eine max. Gesamthöhe von 31.0 m vor. Ein Hochhaus gemäss Art. 104 PBG setzt einen Sondernutzungsplan voraus. Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Sondernutzungsplanpflicht für das Areal der Flumserie zu prüfen (siehe Art. 6).

(H) Laut Fussnote 8 soll der Grenzabstand bei der WG31 FI (Areal Flumserie) gegenüber der W auf 15 m erhöht werden. Dies würde den Bereich gegenüber den beiden Parzellen Nrn. 220 und 268 betreffen. Eine derartige Erhöhung ist für die vorliegende Situation nicht zweckmässig. Gegenüber öffentlichen Strassen geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor (siehe Art. 24 Abs. 4 BauR).

(H) Gemäss Fussnoten 9 soll der Grenzabstand bei den Arbeitszonen A16 und A20 gegenüber der W, WG und K auf 15 m erhöht werden. Auch hier stellt sich die Frage, ob die derartige Erhöhung unter Hinweis auf Art. 24 BauR zweckmässig ist.

Art. 24

(H) Neu ergänzt mit Abs. 2 (Ausnahme kann das Strasseninspektorat Stützkonstruktionen entlang von Kantonsstrassen mit einem Abstand von unter 4.00 bewilligen. Einfriedungen entlang von Kantonsstrasse haben ab der Strassengrenze einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.)

(Z) In einem kommunalen Reglement kann nicht bestimmt werden, welche Ausnahmen das Strasseninspektorat bei Kantonsstrassen erteilen kann. Der Abs. 2 ist wegzulassen.

Neophyten / Ökologischer Ausgleich / Lichtemission

(H) Die Bemerkungen der ersten Vorprüfung bezüglich Bestimmungen Neophytenprävention, ökologischer Ausgleich und Lichtemissionen wurden nicht berücksichtigt. Es fehlen auch Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung. Das Baureglement ist zu ergänzen.

4 Planungs- und Mitwirkungsbericht

(H) Der Planungsbericht ist wie folgt zu ergänzen:

→ Seite 5: Beilage A) Bauzonendimensionierung gehört zum Anhang (siehe Seite 79)

→ Seite 29: Arbeitshilfe "Gewässerraum im Kanton St. Gallen", Stand Mai 2022

→ Seite 48: Im Planungsbericht gibt es kein Kapitel 0 → unterster Abschnitt anpassen

→ Seite 62: Stichdatum für den Planungswert: **1. Januar 1985**

→ Seite 74: Die Kantonsarchäologie ist für archäologische Schutzgebiete zuständig

→ Seite 74: Die Kantonsarchäologie ist bei Überarbeitung der SVO miteinzubinden

→ Seite 74: Nicht Baudirektion, sondern Bau- und Umweltsdepartement bzw. AREG

Präzisierung der Bestimmung.

Prüfung und Aktualisierung der Verweise.

Für die bestehende, rechtmässig erstellte Flumserie gilt die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG. Im Rahmen des am 14. März 2016 genehmigten Teilzonenplans wurde eine Pflicht zum Sondernutzungsplan geprüft und verworfen, an diesem Entscheid hält die Gemeinde fest.

Streichung der Fussnoten 8 und 9 der Regelbaumass-Tabelle.

Die Bestimmung ist aufgrund des anzuwendenden Strassenabstands sowie den konkreten Bauzonengrenzen (Arbeitszone gegenüber Wohnzone) obsolet und würde zudem die Bebaubarkeit der Grundstücke unzweckmässig einschränken.

Streichung von Art. 24 Abs. 2.

Information im Erläuterungsbericht und der Beilage A, Synopse Baureglement, belassen.

Ergänzung und Präzisierung Erläuterungsbericht.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024	Behandlung
5 Anpassung Schutzverordnung (Z) Das Dorf Flums ist im ISOS von nationaler Bedeutung eingetragen. Grundsätzlich bestehen keine Einwände zur Aufhebung des Kernzonenreglements und einer Aufnahme als Ortsbilschutzgebiet in die Schutzverordnung. Allerdings kann der ersatzlosen Aufhebung des Kernzonenreglements zum jetzigen Zeitpunkt sowohl aus raumplanerischer Sicht als auch seitens der Kantonalen Denkmalpflege nicht zugestimmt werden. Bis zur Gesamtüberarbeitung der Schutzverordnung, welche nach der Gesamtrevision der Rahmen-nutzungsplanung erfolgen soll, würde für das Gebiet innerhalb des jetzigen Perimeters Kernzonenplanung kein Ortsbilschutz bestehen. Das entsprechende Ortsbilschutzgebiet ist daher zeitgleich mit der Aufhebung der Kernzonenplanung in die Schutzverordnung zu überführen (Entsprechende Ergänzung 5. Nachtrag der Schutzverordnung). (H) Gemäss Rücksprache mit der Gemeinde Flums und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist folgendes Vorgehen vorgesehen: In einem ersten Schritt wird der Perimeter der heutigen Spezialschutzverordnung (= Perimeter Kernzonenplan) als Perimeter Ortsbilschutzgebiet in die Schutzverordnung aufgenommen. In der nachfolgenden Gesamtüberarbeitung der Schutzverordnung erfolgt die Überprüfung der Abgrenzung dieses Ortsbilschutzgebietes sowie die Überarbeitung der Schutzbestimmungen für sämtliche Ortsbilschutzgebiete. (H) Von den 12 geschützten Kulturobjekten gemäss Anhang I zum Kernzonenreglement sind 10 bereits in der Schutzverordnung enthalten. Mit der vorliegenden Anpassung der Schutzverordnung werden die Nrn. 5 und 7 laut Anhang in die Schutzverordnung aufgenommen. Zu Aufnahme der zwei Kulturobjekte sind keine Bemerkungen anzubringen. (Z) Bei den neu definierten Kulturobjekten fehlt die Villa Gassner, welche im Jahr 2022 durch ein externes Gutachten als schutzwürdig eingestuft wurde. Bei diesem Gebäude handelt es sich ebenfalls um ein schützenswertes Kulturobjekt, welches in die Schutzverordnung aufzunehmen ist. (H) Gemäss Rückmeldung der Gemeinde Flums soll die vorliegende Revision der Schutzverordnung um die Villa Gassner ergänzt werden. Die vorgesehene Aufnahme der Villa Gassner wird seitens der kantonalen Fachstellen positiv zur Kenntnis genommen. 6 Merkblatt Seilbahnen in der Nutzungsplanung (H) Das AREG erarbeitet derzeit ein Merkblatt für Seilbahnen in der Nutzungsplanung. Es geht darum, dass Bauprojekte im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens nach Seilbahngesetzgebung bzw. im kantonalen Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 RPG zonenkonform bewilligt werden können. Nach unserer Ansicht ist es jedoch nicht zwingend notwendig, für bestehende Anlagen im Zonenplan eine Umzonung vorzunehmen. Solche Anlagen sind bereits bewilligt und können sich auf die Bestandesgarantie berufen. (H) Bei neuen Anlagen respektive beim Ersatz oder Ausbau von bestehenden Anlagen empfehlen wir hingegen von Beginn an die passende Zonenzuweisung. Raumplanungskonform bedeutet, dass die geplante Seilbahn mit dem rechtskräftigen Richt- und Nutzungsplan in Übereinstimmung ist, d.h. zonenkonform und mit anderen Nutzungen abgestimmt. Dies setzt voraus, dass die raumplanerischen Instrumente spätestens gleichzeitig mit der Plangenehmigung angepasst werden. Den Bergbahnen Flumserberg empfehlen wir daher, sich bei allfälligen Neubau-, Ausbau- und Erneuerungsvorhaben rechtzeitig	Ergänzung Schutzverordnung und Teiländerungsplan 5. Nachtrag zur Schutzverordnung. Die Kernzonenplanung (spezielle Schutzverordnung) wird aufgehoben respektive der bisherige Perimeter (Kernzone Talgebiet) wird in der Schutzverordnung als normales Ortsbilschutzgebiet I überführt. Entsprechend werden die Bestimmungen der Kernzonen im Baureglement (Art. 8 Kernzonen) angepasst und das Einfügungsgebot gestrichen.
	Ergänzung Schutzverordnung und Teiländerungsplan 5. Nachtrag zur Schutzverordnung. Die Villa Gassner wird gemäss dem architekturgeschichtlichen Gutachten von lic. Phil. Ludmila Seifert vom April 2022 als schutzwürdig eingestuft.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024

Behandlung

über den aktuellen Stand der Raumplanungsinstrumente (Richt- und Nutzungsplanung) zu informieren bzw. mit den zuständigen Behörden von Kanton und Gemeinde den allfälligen Anpassungsbedarf zu klären.

7 Weiteres Vorgehen / Schlussbemerkungen

7.1 Unterlagen für die Genehmigung

Für die Genehmigung der Rahmennutzungsplanung sowie des 5. Nachtrages der Schutzverordnung nach Art. 38 PBG sind mindestens drei original unterschriebene Plansätze, Baureglemente und Anpassung Schutzbestimmungen inkl. Anhänge einzureichen. Zwei Dossiers verbleiben beim Bau- und Umweltschutzdepartement (Rechtsabteilung und AREG), weitere Exemplare werden der Gemeinde Flums retourniert.

Mit den Unterlagen zur Genehmigung sind auch die digitalen Daten einzureichen, idealerweise als Interlis-Datei, möglich sind auch Shape- oder DXF/DWG-Dateien.

Im Hinblick auf den ÖREB-Kataster und die AREG-Archivierung ist der Erhalt sämtlicher Planunterlagen als PDF erwünscht.

7.2 Antrag Änderung Kantonalen Richtplan

Das Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan wird auf Basis eines vom Kanton genehmigten Ortsplanungsprozesses als Fortschreibung festgesetzt. Gemäss aktuellem Kantonalen Richtplan dürfen neue Bauzonen mit wenigen Ausnahmen nur innerhalb des bereits festgelegten (und vom Bund genehmigten) Siedlungsgebiets ausgeschieden werden.

Sollen sich künftig im Rahmen der jährlichen Anpassung des kantonalen Richtplans ein Anpassungsbedarf für das Siedlungsgebiet ergeben, ist frühzeitig und mit separatem Schreiben Antrag zu stellen. Anträge sind jeweils Mitte August zu stellen, damit sie in die Richtplananpassung des Folgejahres aufgenommen werden können.

Gerne stehen wir Ihnen für allfällige Fragen zur Verfügung. Betreffend "Nachweis Bauzonendimensionierung der WMZ für Gemeinden mit Auszonungsprozess" wurden die Unterlagen zwischenzeitlich zwischen Planungsbüro und AREG bereinigt. Unsererseits wurde festgestellt, dass die Angaben im Planungsbericht korrekt seien. Aus ortsplannerischer Sicht ist die erneute Durchsicht erfolgt (siehe Ausführungen unter Ziffer 2.2). Sofern es auf Basis der zweiten Vorprüfung und der Mitwirkung nochmals Änderungen bei den Flächen geben sollte, empfehlen wir eine erneute Vorprüfung der Bauzonendimensionierung. Wichtig ist, dass die Gemeinde Flums im Genehmigungsverfahren sauber und nachvollziehbar den Nachweis erbringen kann, dass der Kapazitätsindex der Siedlungsgebietsdimensionierung neu bei -6.0% liegt und die Vorgaben zur Auszonung gemäss Kantonalen Richtplan erfüllt werden können.

Freundliche Grüsse
 Abteilung Ortsplanung


 Prisca Kolb

23-6467 / 1060278_100511

12/13

Die Angaben aus dem Planungsbericht sind gemäss Rückmeldung Beat Louis vom 20.03.2024 korrekt. Auf die erneute Vorprüfung des bereinigten Nachweis Bauzonendimensionierung der WMZ für Gemeinden mit Auszonungsprozess wurde deshalb verzichtet. Aktualisierung nach Vorliegen definitiver 2. Vorprüfungsbericht.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 8. Mai 2024

Behandlung

Beilage

- Nachweis Bauzonendimensionierung der Wohn- und Mischzonen für Gemeinden mit Auszonungsprozess vom 16. Februar 2024 (bereits mit Schreiben vom 19. Februar 2024 zugestellt)

Kopie (ohne Beilage)

- Amt für Kultur – Archäologie
- Amt für Kultur – Denkmalpflege
- Amt für öffentlicher Verkehr
- Amt für Umwelt
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Wirtschaft und Arbeit – Standortentwicklung
- AREG – Bauen ausserhalb Bauzone
- AREG – Kantonalplanung
- AREG – Vermessung
- AREG – Zentrale Dienste
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt
- Region Sarganserland – Werdenberg