



A-Post
Gemeinderat Flawil
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

22. Januar 2025

Geschäft Nr. 24-4444

Gemeinde Flawil: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan FLAWA Areal Ost**
- **Sondernutzungsplan FLAWA Areal Ost**
- **Sondernutzungsplan Verzicht Gewässerraum Dorfbach**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Gewerbegebiet FLAWA-Areal Ost liegt an der Wiler- und Oberbotsbergstrasse und ist der Gewerbe-Industriezone zugewiesen. Es wird wegen der Verlagerung der Produktion nicht mehr gewerblich-industriell genutzt. Daher sieht der Teilzonenplan FLAWA Areal Ost eine Umzonung von einer Fläche von 6'950 m² in die viergeschossige Wohn-Gewerbezone vor. Die Grundeigentümerschaft plant eine Neunutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Als Grundlage dazu wird der kommunale Richtplan angepasst, indem in diesem Areal eine Mischnutzung festgelegt wird.

Um eine städtebaulich und architektonisch hohe Qualität sicherzustellen, wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt aus diesem Verfahren diente als Grundlage für einen Sondernutzungsplan mit zugehörigem Richtprojekt. Da der Sondernutzungsplan grössere Abweichungen von der Regelbauweise zulässt, wurde er dem fakultativen Referendum unterstellt.



Der eingedolte Dorfbach führt durch das Planungsgebiet. Mit dem Sondernutzungsplan Verzicht Gewässerraum Dorfbach wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet.

Für die Projektumsetzung ist zusätzlich der Teilstrassenplan Anpassung Oberbotsbergstrasse FLAWA Areal vorgesehen. Dieser legt den Bachweg um und sichert Trottoirflächen an der Oberbotsbergstrasse. Der Teilstrassenplan wurde am 19. August 2024 vom kantonalen Tiefbauamt genehmigt und liegt bei.

Alle Planungen sind wegen der Abhängigkeiten verfahrensmässig koordiniert und aufeinander abgestimmt.

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 22. August 2017 erlassen. Die öffentliche Auflage dauerte vom 30. August 2017 bis am 28. September 2017, die Referendumsfrist vom 3. April 2018 bis am 14. Mai 2018. Das Referendum wurde ergriffen, die Stimmbevölkerung stimmte dem Teilzonenplan am 25. November 2018 zu. Rechtsmittel sind keine mehr offen, da das Rekursverfahren nach Rückzug am 13. März 2020 abgeschlossen wurde.

Der Gemeinderat hat die beiden Sondernutzungspläne am 6. Februar 2024 erlassen. Die öffentliche Auflage dauerte vom 20. März 2020 bis am 18. April 2024, Einsprachen gingen keine ein. Der Sondernutzungsplan FLAWA Areal Ost wurde vom 6. Mai 2024 bis am 14. Juni 2024 dem fakultativen Referendum unterstellt, das nicht ergriffen wurde.

2 Erwägungen

2.1 Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf deren Rechtmässigkeit sowie auf deren 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.

2.2 Die Erwägungen aus den Vorprüfungen zu den Erlassen sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

2.3 Der Sondernutzungsplan FLAWA Areal Ost lässt eine höhere bauliche Nutzung zu. Somit ist nach Art. 25 Abs. 1 Bst. b PBG eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erforderlich. Diese wurde mit dem qualitätssichernden Verfahren erreicht.

2.4 Das Strasseninspektorat weist darauf hin, dass die offenen Vorflächen zur Kantonsstrasse baulich gegen Befahren zu sichern sind. Gleichzeitig muss die Notzufahrt funktionieren.

2.5 Zum Lärmschutz sind im Baubewilligungsverfahren folgende Punkte zu beachten:

- Verfügen Wohneinheiten über mindestens ein lärmabgewandtes oder ruhiges Schlafzimmer, werden deren Raumanordnungen als lärmoptimiert beurteilt und erhalten bei überwiegendem Interesse, wie z.B. zentraler Lage, eine kantonale Zustimmung. Für



die strassenseitigen Nordostwohnungen im Baubereich F1 kann zu diesem Zeitpunkt keine kantonale Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Diese Wohnungen verfügen nicht über ein lärmabgewandtes oder ruhiges Schlafzimmer mit einer Belastung unter 60/50 dB(A). In diesem Sinne müssen diese Grundrisse angepasst werden, indem zum Beispiel die strassenseitigen Nordostwohnungen an der Südostfassade mit Schlafzimmern erweitert werden.

- Raumhohe Fenster mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind mit schalldichten Brüstungen zu versehen (auch transparent möglich, mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m²) oder nur ab Brüstungshöhe offenbar zu gestalten.

2.6 Gemäss Art 36a Gewässerschutzgesetz (SR 814.20; abgekürzt GSchG) muss bei Gewässern der Gewässerraum festgelegt werden. Da das Gewässer eingedolt ist und aufgrund des darüberliegenden, schutzwürdigen Gebäudes sowie der kurzen Strecke nicht geöffnet werden kann, wird nach Art. 41a Abs. 5 Bst. d der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) auf die Festlegung verzichtet. Aus wasserbaulicher und ökologischer Sicht sprechen keine Interessen dagegen.

2.7 Die Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) wurden koordiniert. Das Tiefbauamt hat für den Teilstrassenplan die Genehmigung erteilt (vgl. Beilage). Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

Fazit

2.8 Die Regelungsinhalte der Erlasse sind dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Planung erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und -verordnung, sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung.

2.9 Die vorliegende Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Sie nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine häusliche Bodennutzung. Die Interessen der Nachbarschaft und des Umgebungsschutzes werden durch die Planerlasse nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.10 Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.



3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

3.1 Die Eröffnung des Gesamtentscheides ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

3.2 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 GeolV)). 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 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 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 DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 5'030.--.
(Geschäfte Nm. 24-4444, 24-4446, 24-7871: Anteil AFU Fr. 630.--)

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

- Genehmigte Erlasse:
 - Teilzonenplan FLAWA Areal Ost (dreifach)
 - Sondernutzungsplan FLAWA Areal Ost (vierfach)
 - Sondernutzungsplan Verzicht Gewässerraum Dorfbach (vierfach)
- Teilstrassenplan Anpassung Oberbotsbergstrasse FLAWA Areal, vom kantonalen Tiefbauamt genehmigt am 19. August 2024

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Kultur, Denkmalpflege