



A-Post
Gemeindrat Flawil
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

28. April 2014

Geschäft Nr. 12-5800

Gemeinde Flawil: Genehmigung von Gemeindeerlasse

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Revision Zonenplan**
- **1. Nachtrag zum Baureglement**

Der Zonenplan der Gemeinde Flawil wurde am 28. März 1995 genehmigt. Im Gegensatz zum Zonenplan wurde das Baureglement 2004 revidiert. 2006 startete die Gemeinde die Gesamtrevision der Ortsplanung. Vorliegende Revision der Zonenplanung basiert auf der aktuellen kommunalen Richtplanung, welche vom Gemeinderat Flawil im Mai 2010 beschlossen wurde. Auf eine Gesamtrevision des Baureglementes wurde verzichtet. Der Nachtrag zum Baureglement beinhaltet im Wesentlichen redaktionelle Änderungen, die Ergänzung der Intensiverholungszone Sport sowie der Ersatz der Wohn-Gewerbezone S als Kernzone B.

Die Revision des Zonenplans sowie der 1. Nachtrag zum Baureglement wurden am 4. Mai 2010 vom Gemeinderat erlassen. Während der ersten öffentlichen Auflage vom 1. Juni 2010 bis 30. Juni 2010 gingen verschiedene Einsprachen ein. Im Zuge des laufenden Verfahrens (zweite und dritte öffentliche Auflage) konnten diese mehrheitlich bereinigt werden. Die verbleibenden Einsprachen wurden im März 2012 entschieden.

Mit Ausnahme von einem Fall wurden die beim Baudepartement eingegangenen Rekurse zurückgezogen oder entschieden. Im Hinblick auf das Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014, beantragt der Gemeinderat (GR-Beschluss vom 4. März 2014) die Zonenplanrevision mit Ausnahme von zwei Flächen zu genehmigen. Die hängigen Verfahren betreffen Flächen, welche im Zonenplan weiss dargestellt sind. Die folgenden Gebiete werden somit von der Genehmigung zurückgestellt:

- Die Teilfläche im Gebiet Botsberg befindet sich heute bereits in der Bauzone und ist nordwestlich des Bubentalerbaches der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 und südwestlich der Wohnzone W2 zugewiesen. Gemäss Stand öffentliche Auflage soll entlang des Bubentalerbaches (Stand Bachprojekt), eine Grünzone Freihaltung ausgeschieden



werden. Ein Teil der Fläche zwischen Bach und Wilerstrasse soll neu der Gewerbe-Industriezone A zugewiesen werden.

- Die Teilfläche auf der Parzelle Nr. 2653 im Gebiet Glatthalde liegt heute im übrigen Gemeindegebiet sowie in der Landwirtschaftszone. Es wird beabsichtigt diese in die Gewerbe-Industriezone A einzuzonen.

Im Oktober 2009 wurde die Ortsplanungsrevision (Zonenplan, Ergänzung Baureglement, Schutzverordnung) vorgeprüft. Die Erwägungen sind mehrheitlich in die vorliegenden Planunterlagen eingeflossen. Die Prüfung ergibt Folgendes:

Schwimmbad Böden

Nach wie vor halten wir daran fest, dass eine Ausweitung des Siedlungsgebietes beim Schwimmbad Böden nur in direktem Zusammenhang mit den Sport- und Freizeitanlagen Böden (Badeanstalt) vertretbar ist. Gemäss unseren Kenntnissen liegt zur Zeit kein konkretes Projekt vor. Wie bereits in der Vorprüfung vom Oktober 2009 erwähnt kann eine Einzonung nur bedarfsgerecht und basierend auf einem Projekt erfolgen. Die Einzonung von rund 8'500 m² vom übrigen Gemeindegebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist entsprechend von der Genehmigung zurückzustellen.

Empfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 32 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (sGS 672.1; abgekürzt EG-USG) wird den Intensiverholungszone die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet (Abs. 1). Im Baureglement (Art. 16bis) wurde die Empfindlichkeitsstufe (abgekürzt ES) entsprechend EG-USG zugeordnet, in der Zonenplanlegende hingegen wird die ES II aufgeführt. Gemäss Planungsbericht ist dagegen kein Erfordernis für eine abweichende Zuordnung gegeben. Entsprechend gilt in der Intensiverholungszone IES die ES IV.

In der Gewerbe-Industrie-Zone gilt gemäss EG-USG die ES III. In der Legende zum Zonenplan wird in Abweichung zu den Bestimmungen zu der "Gewerbe-Industriezone mit Nutzungsbeschränkung" im Gebiet Isenhammer (Cilander) die ES II aufgeführt. Die Zonenzuweisung basiert auf einer spezifischen Gewerbenutzung. Ein Erfordernis für die abweichende Zuordnung ist nicht gegeben, somit gilt die ES III statt ES II.

Isenhammer (Cilander)

Die Zonierung der Firma Cilander im Gebiet Isenhammer erfolgte im Hinblick auf eine bestimmte Nutzung. In Anwendung von Art. 28octies BauG wurden mit dem Teilzonenplan Isenhammer (Cilander), genehmigt am 5. November 2007, spezifisch für diese Zone Bestimmungen erlassen. Nach wie vor wird an dieser Zonenzuweisung festgehalten. Die Bestimmungen werden jedoch weder im neuen Zonenplan noch im Baureglement übernommen. Der Zonenplan wird entsprechend ergänzt (vgl. Teilzonenplan Isenhammer):

1. Die Gewerbe-Industrie-Zone mit Nutzungsbeschränkung nach Art. 28octies BauG dient der Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Betriebs der Textilbranche.
2. Umnutzungen sind nur für verwandte Branchen zulässig. Eine Aufteilung in eigenständige Einzelbetriebe ist nicht gestattet.
3. Die Bauvorschriften sind in einem Sondernutzungsplan festzulegen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und mit Auflagen genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die beiden im Zonenplan bezeichneten Flächen (weiss dargestellt) im Gebiet Botsberg sowie im Gebiet Glatthalde werden aufgrund des laufenden Rekursverfahrens von der Genehmigung zurückgestellt.
3. Die Genehmigung der Einzonung von rund 8'500 m² vom übrigen Gemeindegebiet UeG in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe beim Schwimmbad Böden (Parz. Nr. 2499) wird im Sinne der Erwägungen zurückgestellt.
4. In der Intensiverholungszone IES gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
5. In der Gewerbe-Industrie-Zone mit Nutzungsbeschränkung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
6. In der Gewerbe-Industrie-Zone mit Nutzungsbeschränkung gelten folgende Bestimmungen:
 1. Die Gewerbe--Industrie-Zone mit Nutzungsbeschränkung nach Art. 28 octies BauG dient der Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Betriebs der Textilbranche.
 2. Umnutzungen sind nur für verwandte Branchen zulässig. Eine Aufteilung in eigenständige Einzelbetriebe ist nicht gestattet.
 3. Die Bauvorschriften sind in einem Sondernutzungsplan festzulegen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
7. Der Zonenplan, genehmigt am 28. März 1995, die neun Teiländerungen, genehmigt am 20. Dezember 1995, sowie alle Teilzonenpläne, welche zwischen dem 20. Dezember 1995 und dem 31. Oktober 2012 genehmigt wurden, werden aufgehoben. Davon ausgenommen bleiben die in Ziffer 2 und 3 angeführten Gebiete, bis über die Zonierung definitiv entschieden ist.
8. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 4'300.--.

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

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Kantonsforstamt (ohne Beilagen)