



A-Post
Gemeinderat Flawil
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

6. Januar 2016

(zur koordinierten Eröffnung mit Geschäft Nr. 15-5686)

Geschäft Nr. 15-5282 / 15-5857
Gemeinde Flawil: Genehmigung von Gemeindeerlasse

Sehr geehrte Damen und Herren

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

- **1. Nachtrag zur Revision Zonenplan**
 - Mittlerer Botsberg
 - Glatthalde
- **Änderung Überbauungsplan Mittlerer Botsberg**
- **Baulinien- und Anlagebaulinienplan Ausbau Bubentaler- und Aeschbach Flawil**

Die Gesamtrevision des Zonenplans Flawil wurde am 28. April 2014 genehmigt. Aufgrund hängiger Einsprachen bzw. Rekurse wurden zwei Flächen von der Genehmigung zurückgestellt. Die erste Fläche befindet sich im Gebiet Mittlerer Botsberg zwischen der Toggenburgerstrasse, der Wilerstrasse und dem Bubentalerbach, die zweite Fläche auf der Parzelle Nr. 2653 im Gebiet Glatthalde.

Entsprechende entscheide liegen nun vor. Mit dem Nachtrag zum Zonenplan ist auch über die in materiellem Zusammenhang liegenden Planungsinstrumente im Gebiet Mittlerer Botsberg zu befinden. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Verfahren

Alle vorliegenden Erlasse wurden ordnungsgemäss vom Gemeinderat erlassen. Das Anzeige- und Auflageverfahren sowie das Referendum wurden korrekt durchgeführt. Die Rechtsmittelverfahren bis zur Genehmigung durch das Baudepartement sind abgeschlossen.

Mittlerer Botsberg

Gemäss rechtskräftiger Zonenplanung aus dem Jahre 1995 liegt die gesamte Fläche in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone WG3. Mit vorliegender Zonenplanrevision werden die Parzellen entlang der Wiler- und der Toggenburgerstrasse neu in die Gewerbe-Industrie-Zone GIA umgezont, die restlichen Flächen verbleiben in der WG3 bzw. in den entsprechend angrenzenden Zonen (W2, GIB). Der Bubentalerbach wird innerhalb des Siedlungsgebietes in westlicher Richtung verlegt. Die Grünzone auf der Parzelle Nr. 11 wird dementsprechend der WG3 zugeschrieben.

In Zusammenhang mit dem Gewässerprojekt der Verlegung des Bubentalerbaches wurde ebenfalls der "Baulinien- und Anlagebaulinienplan Ausbau Bubentalerbach Flawil" erlassen. Dieser regelt die Abstände für die Bauten und Anlagen zum Bubentaler- und zum Aeschbach im Abschnitt von der Firma Maestrani (Anfang Bauzone) bis zur Wilerstrasse. Mit dem Bachprojekt sind die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung zu erfüllen. Mit den Baulinien (Korridor von 14 bis 20 m Breite) wird genügend Raum für den erforderlichen Gewässerraum sowie für die Zugänglichkeit zum Gewässer für den Gewässerunterhalt gesichert.

Ergänzend zur Zonenplanänderung wird ebenfalls der Überbauungsplan Mittlerer Botsberg, genehmigt am 19. Januar 2009, angepasst. Mit der Bachverlegung wird der Freihaltebereich zwischen dem (ehemaligen) Bach und der Strasse im östlichen Teil obsolet und entsprechend aufgehoben.

Glatthalde

Im Rahmen der Zonenplanrevision beabsichtigte die Gemeinde, den südlichen Teil der Parzelle Nr. 2653 in die Gewerbe-Industrie-Zone GI-A einzuzonen. Mit Entscheid Nr. 13/2015 des Baudepartementes vom 16. Februar 2015 wurde der Rekurs gegen die Einzonung gutgeheissen und der Entscheid der Bürgerschaft vom 22. Februar 2012, soweit er die Teileinzonung des Grundstückes Nr. 2653 in die GI-A vorsieht, aufgehoben. Gestützt auf den Entscheid des Baudepartementes und die Erwägungen des AREG (vgl. Stellungnahme zum Rekurs vom 28. Dezember 2012) wird die Einzonung nicht genehmigt. Die südliche Teilfläche der Parzelle Nr. 2653 (violette umrandete Fläche) verbleibt im übrigen Gemeindegebiet UeG sowie in der Landwirtschaftszone L. Im Weiteren ist festzuhalten, dass eine Vergrösserung der Bauzone gestützt auf Art. 8 f. und 38a des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) zurzeit nicht möglich ist.



Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans aus dem Geoportal: Fläche Nachtrag zur Revision Zonenplan violett umrandet

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und mit Ausnahme der Teileinzonung des Grundstückes Nr. 2653 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 folgenden Erlasse werden genehmigt:
 - a) 1. Nachtrag zur Revision Zonenplan: Umzonung Mittlerer Botsberg
 - b) Änderung Überbauungsplan Mittlerer Botsberg
 - c) Baulinien- und Anlagebaulinienplan Ausbau Bubentaler- und Aeschbach Flawil
2. Die Teileinzonung des Grundstückes Nr. 2653 in die Gewerbe-Industrie-Zone GI-A wird nicht genehmigt. Die Fläche verbleibt im übrigen Gemeindegebiet UeG sowie in der Landwirtschaftszone L.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'840.--.
Aufteilung der Gebühren:
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'700.--
Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP (Geschäft Nr. 14-3796) 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 PDF 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
- Zonenplan Flawil retour (2-fach)

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Tiefbauamt Rechtsdienst