



# Revision der Flawiler Ortsplanung

Planungsbericht

Referendumsverfahren Zonenplan (Gesamtrevision)

Referendumsverfahren Nachtrag Baureglement

2. Ergänzungsaufgabe Schutzverordnung



---

Version 1.2

- Zusammenfassung aufgrund der Einspracheentscheide des Gemeinderates vom 29. November und 13. Dezember 2011
- Zonenplan und Baureglement:  
Referendumsverfahren vom 13. Januar bis 21. Februar 2012
- Schutzverordnung:  
Öffentliche Auflage vom 23. Januar bis 21. Februar 2012



## Revision der Flawiler Ortsplanung Planungsbericht zur Referendumsvorlage (Zonenplan und Baureglement) und zur 2. Ergänzungsaufgabe der Schutzverordnung

### Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage/Vorgehensweise	3
1.1.	Einsprachebehandlung	3
1.1.1.	Zonenplan	3
1.1.2.	Baureglement	3
1.1.3.	Schutzverordnung	3
1.2.	Weiteres Vorgehen	3
1.2.1.	Fakultatives Referendum	3
1.2.1.2.	Teilzonenplan Magdenauerstrasse	4
1.2.2.	2. Ergänzungsaufgabe	4
2.	Zonenplan	4
2.1.	Vorbemerkung	4
2.2.	Redaktionelle Änderungen	4
2.2.1.	Kernzone B – Alt Flawil	4
2.2.2.	Intensiverholungszone – Tennisplatzanlage	4
2.2.3.	Landwirtschaftszone	5
2.2.4.	Anpassung an den Schutzplan (Ergänzungsaufgabe)	5
2.3.	Materielle Änderungen	5
2.3.1.	Wohn-Gewerbegebiet (WG 3) / Gewerbe-Industriegebiet (GI B) – Habisareal	5
2.3.2.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) / Landwirtschaftszone (L) – Sportplatz Schützenwiese	5
2.4.	Auswirkungen auf die gesamte Revision	5
2.4.1.	Zielsetzung	5
2.4.2.	Kapazität Zonenplan	5
2.4.3.	Hinweise zu übergeordneten Vorgaben	6
3.	Baureglement	6
4.	Schutzverordnung	6
4.1.	Vorbemerkungen	6
4.2.	Änderungen Natur- und Landschaftsschutz	6
4.3.	Hinweise zu übergeordneten Vorgaben	7

### Plan und Unterlagen

Der Zonenplan (Gesamtrevision) sowie der Nachtrag zum Baureglement und die Ergänzungsaufgabe zur Schutzverordnung können im Gemeindehaus (2. Stock) und auf der Homepage [www.flawil.ch](http://www.flawil.ch) (Online-Schalter / Dokumentationen) eingesehen werden.

Die früheren Planungsberichte (Auflage 2010 und Ergänzungsaufgabe 2011) können bei Bedarf bei der Ratskanzlei Flawil angefordert oder ebenfalls auf der Homepage [www.flawil.ch](http://www.flawil.ch) (Online-Schalter / Dokumentationen) eingesehen werden.



**Revision der Flawiler Ortsplanung  
Planungsbericht zur Referendumsvorlage (Zonenplan und Baureglement)  
und zur 2. Ergänzungsaufgabe der Schutzverordnung**

**1. Ausgangslage/Vorgehensweise**

Der Gemeinderat Flawil hat am 8. März 2011 alle Einspracheentscheide zum Zonenplan und Baureglement sowie ein Teil der Einsprachen zur Schutzverordnung und die damit verbundenen Teilanpassungen von Zonenplan und Baureglement beschlossen. Diese Änderungserlasse lagen vom 23. März bis 21. April 2011 öffentlich auf. Fristgerecht gingen zum Zonenplan, zum Baureglement und zur Schutzverordnung insgesamt elf weitere Einsprachen ein.

- 1.1. Einsprachebehandlung  
Die verschiedenen Einsprachen wurden geprüft und, soweit notwendig, wurden mit den Einsprechenden Augenscheine und Verhandlungen durchgeführt. Ein interner Planungsausschuss hat in begründeten Fällen Änderungen untersucht und Vorschläge zur gütlichen Lösung vorbereitet.
- 1.1.1. Zonenplan  
Am 29. November 2011 und am 13. Dezember 2011 hat der Gemeinderat alle Einspracheentscheide zum Zonenplan und die damit verbundenen erneuten Teilanpassungen des Zonenplanes beschlossen. Die beschlossenen Änderungen werden in den Zonenplan aufgenommen.
- 1.1.2. Baureglement  
Im Rahmen des zweiten Teils der Einspracheerledigungen nach der Ergänzungsaufgabe mussten keine Anpassungen mehr am Baureglement vorgenommen werden.
- 1.1.3. Schutzverordnung  
Erste Änderungen der Schutzverordnung (Entlassung eines Kulturobjektes und Anpassung der Vorschriften) wurden bereits im Rahmen der Einsprachebehandlung zum Zonenplan und der darauffolgenden Ergänzungsaufgabe (23. März bis 21. April 2011) erledigt. Alle übrigen Einspracheentscheide zur Schutzverordnung und eine damit verbundenen Teilanpassungen hat der Gemeinderat am 15. November 2011 und am 13. Dezember 2011 beschlossen.
- 1.2. Weiteres Vorgehen
  - 1.2.1. Fakultatives Referendum  
Der Zonenplan (Gesamtrevision) wird zusammen mit dem Nachtrag zum Baureglement während 40 Tagen<sup>1</sup> vom 13. Januar bis zum 21. Februar 2012 dem fakultativen Referendum unterstellt. Sofern dieses nicht ergriffen wird, können anschliessend alle Planungsinstrumente (Zonenplan und Baureglement inkl. Schutzverordnung [vgl. auch Ziff. 1.2.2.]) dem kantonalen Baudepartement zur

---

<sup>1</sup> Neue Frist gemäss Art. 16 der Gemeindeordnung



Genehmigung eingereicht werden. Gleichzeitig werden den Einsprechern alsdann die Rechtsmittelfristen für allfällige Rekurse beim Baudepartement eröffnet.

#### 1.2.1.2. Teilzonenplan Magdenauerstrasse

Nicht Gegenstand des Referendumsverfahrens ist das Gebiet des Teilzonenplanes Magdenauerstrasse. Damit die Zonierung für den Neubau der Raiffeisenbank an der Magdenauerstrasse rechtsgültig ausgeschieden werden konnte, wurde dieser Teilbereich von der Gesamtrevision des Zonenplanes abgekoppelt. Der Gemeinderat hat am 19. Oktober 2010 festgestellt, dass gegen diesen Teil der Gesamtrevision des Zonenplanes keine Einsprachen eingereicht wurden. Aus diesem Grund konnte für den Teilzonenplan Magdenauerstrasse das fakultative Referendum bereits vom 27. Oktober 2010 bis zum 25. November 2010 durchgeführt werden. Die Frist ist unbenützt abgelaufen und der Teilzonenplan wurde am 30. Dezember 2010 vom kantonalen Baudepartement genehmigt – dieser Teil der Gesamtrevision des Zonenplanes ist also bereits in Rechtskraft erwachsen.

#### 1.2.2. 2. Ergänzungsaufgabe

Für die Änderungen an der Schutzverordnung ist vom 23. Januar bis zum 21. Februar 2012 eine erneute Ergänzungsaufgabe notwendig<sup>2</sup>. Während dieser Frist besteht eine weitere Einsprachemöglichkeit zu den Änderungen. Keine Einsprachen vorausgesetzt, werden anschliessend alle Instrumente der Ortsplanung dem kantonalen Baudepartement zur Genehmigung eingereicht. Gleichzeitig werden den Einsprechern alsdann ebenfalls die Rechtsmittelfrist für allfällige Rekurse beim Baudepartement eröffnet (das Rechtsmittelverfahren beim Baudepartement erfolgt koordiniert mit jenem von Zonenplan und Baureglement).

## 2. Zonenplan

### 2.1. Vorbemerkung

Im vorliegenden Zonenplan (fakultatives Referendum) sind alle materiellen Änderungen aufgrund der Einspracheentscheide nach beiden Auflagen im Gesamtzusammenhang dargestellt. Dabei wird zwischen redaktionellen Anpassungen und materiellen Änderungen aufgrund der Einsprachen oder sonstiger Erfordernisse unterschieden.

### 2.2. Redaktionelle Änderungen

#### 2.2.1. Kernzone B – Alt Flawil

Die Zonenabgrenzung zwischen den Parzellen Nrn. 286, 279 und 3189 basierte auf der bestehenden Parzellenabgrenzung. Diese ist zur besseren Nutzung der Parzelle Nr. 268 zwischenzeitlich geändert worden, so dass die Zonenabgrenzung nun entsprechend sinnvoll dem bestehenden Parzellenverlauf angepasst wird. Damit liegt die vergrösserte Parzelle Nr. 268 nun vollumfänglich in der Kernzone B.

#### 2.2.2. Intensiverholungszone – Tennisplatzanlage

Dem Bestand entsprechend wird der Parkplatz der Tennisanlage ebenfalls der Intensiverholungszone Sport zugewiesen. Die Grünzone Freihaltung, welche den

---

<sup>2</sup> 30-tägige Frist gemäss Art. 29 des kant. Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG)



Korridor des Bubentalerbaches sichert, folgt dem Verlauf der westlichen Parzellengrenze (Parzelle Nr. 2701).

### 2.2.3. Landwirtschaftszone

In zwei Fällen grenzt der Wald ohne Waldfeststellung an sehr kleine Flächen (ca. 20 m<sup>2</sup> dreigeschossige Wohnzone, Parzelle Nr. 1003 (nicht bebaubar wegen Waldabstand) sowie ca. 75 m<sup>2</sup> übriges Gemeindegebiet, Parzelle Nr. 328), was aufgrund der bisherigen Plandarstellung nicht ersichtlich war. Diese beiden Flächen werden in die Landwirtschaftszone aufgenommen.

### 2.2.4. Anpassung an den Schutzplan (Ergänzungsaufgabe)

Das Schutzgebiet Oberer Botsberg (Trockenstandort) wird aus dem Schutz entlassen. Damit kann die entsprechende Grünzone Schutz aus dem Zonenplan herausgenommen werden.

## 2.3. Materielle Änderungen

### 2.3.1. Wohn-Gewerbegebiet (WG 3) / Gewerbe-Industriegebiet (GI B) – Habisareal

Die Hecke östlich des ehemaligen Tanklagers auf Parzelle Nr. 970 (Waldau) wird als Schutzobjekt in die Schutzverordnung aufgenommen. Diese stellt eine naturräumliche Grenze auf dem Areal dar, welche sich in der Zonenabgrenzung widerspiegeln soll. Dementsprechend wird die Abgrenzung der Wohn-Gewerbezone so gewählt, dass die Hecke von dieser eingebunden ist und diese Zone dadurch eine sinnvolle Abgrenzung erhält. Die von der Zonenplanänderung betroffenen Eigentümer sind gleichzeitig Einsprecher und mit dieser einverstanden. Dritte sind nicht betroffen.

### 2.3.2. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) / Landwirtschaftszone (L) – Sportplatz Schützenwiese

Das zwischenzeitlich weitergeführte und verfeinerte Projekt für die Situierung der Sportplatzerweiterung im Gelände hat gezeigt, dass die resultierenden Böschungsbereiche zum Teil in die Landwirtschaftszone einschneiden. Diese Flächen sollen folgerichtig in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgenommen werden. Im Gegenzug können an anderer Stelle Flächen wieder in die Landwirtschaftszone rückgeführt werden, so dass eine annähernde Flächen-gleichheit erreicht werden kann. Das Einverständnis der betroffenen Eigentümer liegt per Unterschrift vor, so dass die Änderung in den Zonenplan aufgenommen wird.

## 2.4. Auswirkungen auf die gesamte Revision

### 2.4.1. Zielsetzung

Die Grundzielsetzungen der Ortsplanungsrevision bleiben durch die wenigen Änderungen des Zonenplanes beibehalten.

### 2.4.2. Kapazität Zonenplan

Die Änderungen sind so geringfügig, dass diese einen vernachlässigbaren Einfluss auf die Gesamtkapazität haben. Damit behält die Kapazitätsberechnung der Ergänzungsaufgabe von 2011 ihre Gültigkeit.



- 2.4.3. Hinweise zu übergeordneten Vorgaben  
Die erneuten Änderungen des Zonenplanes sind so geringfügig, dass diese in Bezug auf die übergeordneten Vorgaben ebenfalls keine Veränderung zur Ergänzungsaufgabe von 2011 darstellen.

### 3. Baureglement

Im vorliegenden Nachtrag zum Baureglement (fakultatives Referendum) wurden die Erlasse von 2010 und der Ergänzungsaufgabe von 2011 zusammengefasst. Es wurden keine materiellen und redaktionellen Anpassungen mehr vorgenommen.

### 4. Schutzverordnung

#### 4.1. Vorbemerkungen

Die aufgrund des Einspracheverfahrens vorgenommenen Änderungen betreffen nur den Umfang der Schutzgegenstände, wie sie im Plan dargestellt sind (Ergänzung von Schutzgegenständen oder Verzicht auf Schutzgegenstände); an den Vorschriften werden keine Änderungen mehr vorgenommen. Hingegen wird im Anschluss an das Rechtsmittelverfahren der Anhang zu den Schutzvorschriften, mit der Liste der Einzelobjekte, redaktionell anzupassen sein.

Im Ergänzungsaufgabeplan werden nur die Änderungen dargestellt. Diese sind Gegenstand der zweiten Auflage, über alle anderen Inhalte ist das Rechtsverfahren auf Gemeindeebene abgeschlossen.

Bei der Schutzverordnung wird zwischen Kultur-, Natur- und Landschaftsschutz differenziert. Vorliegendenfalls sind nur Änderungen im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes betroffen. Soweit es sich um nummerierte Objekte handelt, wird nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens die Liste der Schutzgegenstände, im Anhang zu den Schutzvorschriften, redaktionell entsprechend angepasst. Bei den Hecken, Feld- und Ufergehölzen, sowie den Natur- und Landschaftsschutzgebieten handelt es sich um nicht nummerierte Schutzgegenstände, die nicht im Anhang zu den Vorschriften enthalten sind.

#### 4.2. Änderungen Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungen zum Natur- und Landschaftsschutz umfassen im Schwerpunkt die Behandlung der Einsprache der Pro Natura vom 24. Juni 2010. In dieser werden zahlreiche Vorschläge zur Aufnahme von Gebieten und Objekten in die Schutzverordnung unterbreitet, welche gesamthaft durch Augenschein am 11. August 2011 beurteilt wurden.

Folgende Gebiete/Objekte werden neu in die Schutzverordnung aufgenommen:

Nummer	Gebiet/Objekt	Lage	Parz. Nr.
	Naturschutzgebiet Feuchtstandort	Botsberger Riet	2072, 2073
	Naturschutzgebiet Trockenstandort	Oberer Botsberg	1756, 3181
	Landschaftsschutz- gebiet	Rudlen	1415, Ergän-



			zung auf östlichem Teil
	Hecke	Botsberger Riet	2071
	Hecke	Oberer Botsberg	1775
	Hecke	Mettlen	2869
	Ufergehölz	Büelwis	1676, 1688
	Hecke	Riedereren	1031, 1888
	Hecke	Waldau	970, 985, 1050
	Feldgehölz	Grobenentschwil	1553, 1554
	Hecke	Girenmoos	1430, 1974
	Hecke	Girenmoos	2361
	Ufergehölz	Freudenberg	1492, 1508

Bei folgenden Gebieten/Objekten wird auf einen Schutz mittels Schutzverordnung verzichtet:

Nummer	Gebiet/Objekt	Lage	Parz. Nr.
	Naturschutzgebiet Trockenstandort	Oberer Botsberg	1720
	Naturschutzgebiet Feuchtstandort und Weiher	Burgauer Feld	3461
	Hecke	Böden	1597, 1957

- 4.3. Hinweise zu übergeordneten Vorgaben  
 Mit den Anpassungen wird folgenden übergeordneten Vorgaben Rechnung getragen:
- vollständige Aufnahme des Landschaftsschutzgebiets Rudlen, gemäss kantonaalem Richtplan;
  - Ergänzung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen, die als schützenswerte Lebensräume einheimischer Tier- und Pflanzenarten gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zu betrachten sind.

Flawil, 4. Januar 2012

**Gemeinde Flawil**  
 www.flawil.ch