

flawil.ch



Projekt Nr. 123.1.004

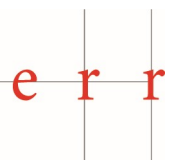
12. Januar 2024

Sondernutzungsplan FLAWA-Areal Ost

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Planungsgebiet.....	5
1.3	Planungsziele.....	6
1.4	Vorgehen.....	6
1.5	Projektorganisation.....	7
2	Analyse und Strategie	8
2.1	Übersicht.....	8
2.2	Übergeordnete Grundlagen.....	10
2.3	Kommunale Richtplanung.....	11
2.4	Kommunale Nutzungsplanung.....	13
2.5	Schutzverordnung.....	15
2.6	Verkehr.....	15
2.7	Naturgefahren.....	18
2.8	Gewässerschutz.....	19
2.9	Lärm.....	22
2.10	Bodenschutz.....	23
2.11	Grunddienstbarkeiten.....	24
2.12	Eigentümer- und Parzellenstruktur.....	24
2.13	Nichtionisierende Strahlung.....	24
2.14	Richtprojekt Architektur.....	26
2.15	Richtprojekt Landschaftsarchitektur.....	30
3	Erläuterungen Sondernutzungsplan	32
3.1	Allgemeines.....	32
3.2	Erschliessung.....	33
3.3	Bebauung.....	35
3.4	Umgebung.....	38
3.5	Umwelt.....	39
3.6	Infrastruktur.....	41
4	Nachweise	42
4.1	Allgemeines.....	42
4.2	Siedlung.....	42
4.3	Natur und Landschaft.....	49
4.4	Freihaltung von Bach- und Flussufern.....	51

4.5	Siedlung und Verkehr.....	51
4.6	Wasser und Boden.....	55
5	Interessenabwägung.....	58
5.1	Ermittlung der relevanten Interessen	58
5.2	Bewertung der Interessen	59
5.3	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung.....	60
5.4	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen.....	60
5.5	Resultat der Interessensabwägung	61
6	Bewilligung	62
6.1	Vorprüfung	62
6.2	Mitwirkung und Information	65
6.3	Erlass und Rechtsverfahren.....	65
B1	Richtprojekt FLAWA-Areal vom 19. April 2023	66
B2	Nachweis Bestandesgarantie Werk 1 – Baubereich A vom 19. April 2023	66
B3	Studie Bachoffenlegung vom 16. Februar 2022.....	66
B4	Bericht Lärmschutz-Verordnung LSV für SNP vom 20. Oktober 2023.....	66
B5	Schlussbericht Studienauftrag FLAWA-Areal vom 4. August 2022.....	66
B6	Vorprüfung Umströmnachweis FLAWA-Ost vom 13. Oktober 2023.....	66

1 Ausgangslage

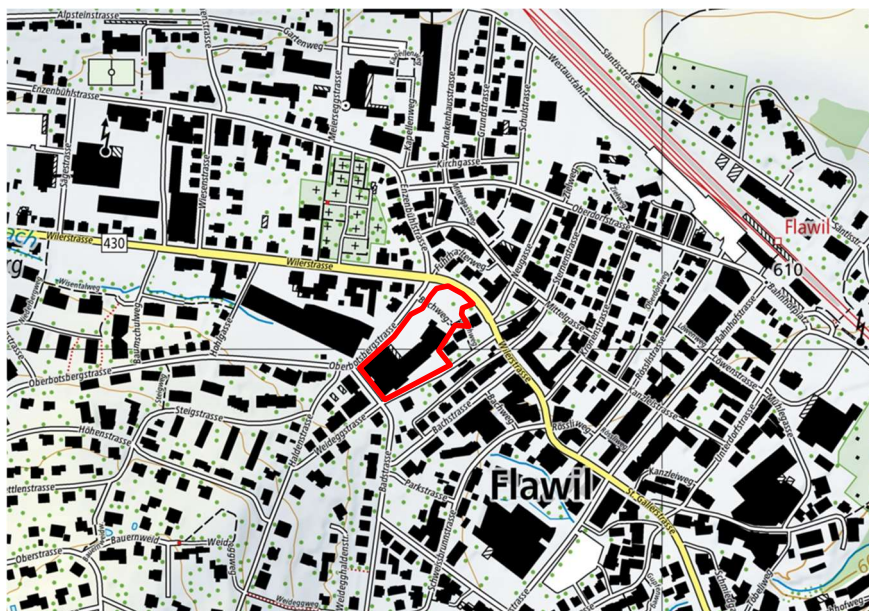
1.1 Planungsanlass

Im Zentrum von Flawil befinden sich das Werk 1 und das Werk 2 der FLAWA AG, in welchen Verbandsstoffe und Watteprodukte produziert werden. Aufgrund der in die Jahre gekommenen Bausubstanz des Werks 1 ist dieses für die neuen betrieblichen Anforderungen nicht mehr tauglich und steht zurzeit mehrheitlich leer. Die Grundeigentümerschaft strebt daher die Realisierung von Neubauten mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung auf dem rund 6'500m² grossen Areal an. Als Produktionsstandort soll in Zukunft nur noch das Werk 2 dienen.

Im Rahmen eines Studienauftrags gemäss SIA-Ordnung 143 wurde ein Siegerprojekt ermittelt, welches als Richtprojekt die Grundlage für den auszuarbeitenden Sondernutzungsplan bildet.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt westlich des Zentrums von Flawil und umfasst die Parzellen Nrn. 82, 302, 303, 310 und 976. Das Areal des Werkes 1 ist im Norden durch die Wilerstrasse, im Osten durch die Weideggstrasse, im Süden durch die Badstrasse und im Westen durch die Oberbotsbergstrasse begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Oberbotsbergstrasse befindet sich das Werk 2, in welchem die heutige Produktion konzentriert ist.



Übersichtsplan

rot: Planungsgebiet
map.geo.admin, Oktober 2023



Luftbild

rot: Planungsgebiet
geoportal.ch, Oktober 2023

1.3 Planungsziele

Mit dem Sondernutzungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Neubauten mit Wohnnutzungen geschaffen werden. Die Planung soll auf der Basis des Richtprojekts erhöhte Anforderungen an Gestaltung und Qualität sicherstellen. Neben der Sicherung der Ortsbaulichen und architektonischen Qualität kommt der Freiraumgestaltung sowie der Einpassung ins Ortsbild von Flawil eine wichtige Bedeutung zu.

1.4 Vorgehen

Die Ausgangslage für die Entwicklung des östlichen FLAWA-Areals war ein Studienauftrag, in welchem fünf Projektteams Vorschläge zur zukünftigen Gestaltung und Nutzung des Areals entwickelten. Das Verfahren wurde mit dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom 4. August 2022 (vgl. Beilage B5) abgeschlossen.

Das Siegerprojekt von Pfister Klingenfuss Architekten AG und BÖE studio wurde in der Folge weiterentwickelt und bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

1.5 Projektorganisation

Projektteam

Erarbeitung Richtprojekt:

Architektur Pfister Klingenfuss Architekten AG

Landschaftsarchitektur BÖE studio Landschaftsarchitektur

Erarbeitung Sondernutzungsplan:

Raumplanung Strittmatter Partner AG / ab Juli 2023 ERR

Raumplaner AG

1.5.1 Behörden

Folgende Stellen der kommunalen und kantonalen Behörden wurden in die Erarbeitung mit-einbezogen:

- Bau- und Infrastrukturkommission (beratendes Fachgremium)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
- Amt für Wasser und Energie
- Tiefbauamt, Mobilität und Planung

1.5.2 Notwendige Planungsinstrumente

Für die Realisierung des vorliegenden Bauprojektes sind folgende Planungsinstrumente notwendig:

- **Teilzonenplan:**
Das Planungsgebiet liegt heute in der Gewerbeindustriezone. Bereits im Jahr 2017 bestanden auf dem Areal Planungsabsichten, deshalb wurde eine Teilzonenplan erarbeitet, welcher das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG3 zuweist. Dieser dient dem vorliegenden Sondernutzungsplan als Grundlagen.
- **Teilrevision kommunaler Richtplan**
Die Teilrevision des kommunalen Richtplans sichert die gemäss Teilzonenplan vorgesehene Nutzungsänderung auf der Richtplanstufe und hält behördenverbindlich fest, dass das Gebiet über einen Sondernutzungsplan zu entwickeln ist.
- **Sondernutzungsplanung mit fakultativem Referendum:**
Der Sondernutzungsplan sichert die besonderen Qualitäten des Siegerprojektes des Studienauftrags. Und definiert das Mass der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

- *Sondernutzungsplan Verzicht Gewässerraum Festlegung Dorfbach*
Durch das Planungsgebiet fliesst der eingedolte Dorfbach. Für diesen gilt es den Gewässerraum festzulegen, respektive den Verzicht auf die Festlegung zu sichern.
- *Teilstrassenpläne*
Die Teilstrassenpläne für die Kantons- und Gemeindestrasse sichern den Umfang des neuen Strassen- und Wegnetzes gemäss dem zu Grunde liegenden Strassenprojekts.

2 Analyse und Strategie

2.1 Übersicht

Die nachfolgenden Themen wurden bezüglich Relevanz für die vorliegende Planung geprüft. Die als relevant eingestuft Grundlagen werden nachfolgend detailliert erläutert.

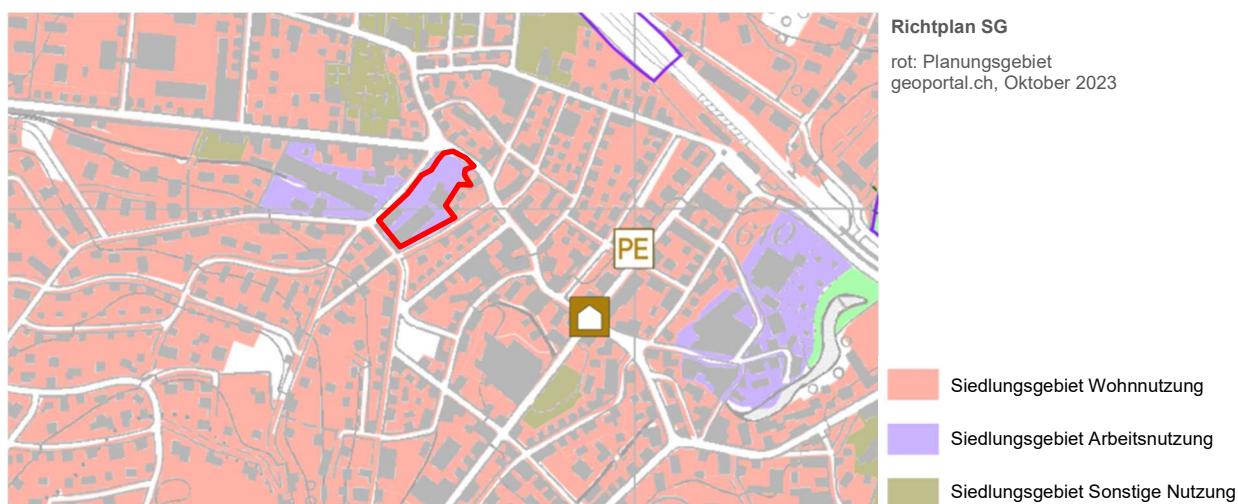
Themen	nicht relevant	Relevant (Kap. Nr.)
Nationale Grundlagen (Konzepte, Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan		2.2.1
ISOS		2.2.2
IVS	x	
Kommunale Richtplanung		0
Kommunale Nutzungsplanung		Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.
Schutz / Inventare		0
Verkehr und Erschliessung		2.6
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Naturgefahren		2.7
Gewässerschutz		2.8
Belastete Standorte	x	
Lärm		2.9
Nichtionisierende Strahlung		2.13
Störfallvorsorge	x	
Grunddienstbarkeiten		2.11

2.2 Übergeordnete Grundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region / Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden, bzw. werden im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Folgende übergeordnete Grundlagen sind zusätzlich zu beachten.

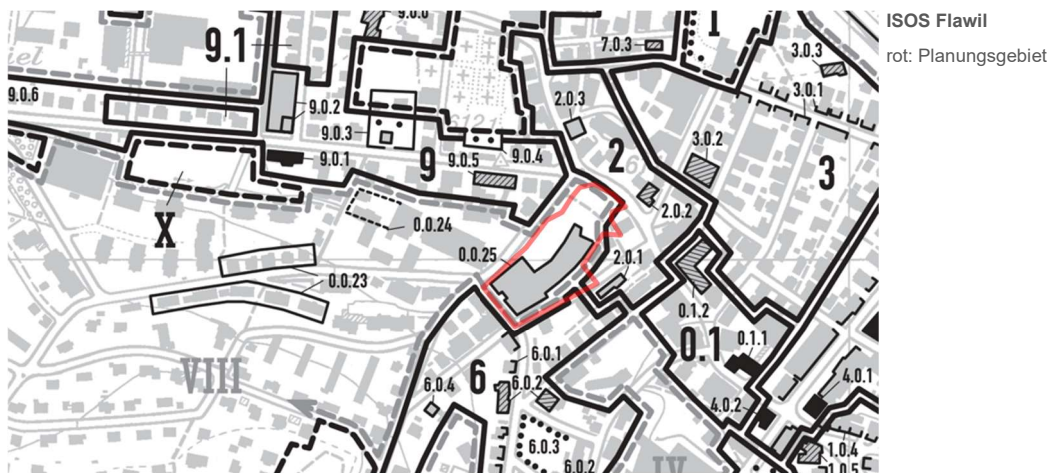
2.2.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das Planungsgebiet dem Siedlungsgebiet mit Arbeitsnutzung zugewiesen. Da es sich beim Bauvorhaben und der einhergehenden Teilzonenplanänderung um eine kleine, sachlich untergeordnete Änderung handelt, ist eine vorgängige Richtplananpassung nicht notwendig.



2.2.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS beurteilt Ortsbilder nach einem einheitlichen Massstab. Es ist eine wichtige Grundlage für die Planungsbehörden und soll eine hochwertige Siedlungsentwicklung sichern. Für Flawil wurde das Inventar im Jahr 2006 letztmals überarbeitet und hält für das Plangebiet folgende Inhalte fest. Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet des ISOS Flawil von kantonaler Bedeutung. Die Umgebungsrichtung VIII wird als durchmischter Erweiterungsbe- reich im Hintergrund des Ortes (Erhaltungsziel b, Erhalten der Eigenschaften, die für die an- grenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) bezeichnet. Die Bestandesbauten des Werks 1 sind als Einzelelement 0.0.25 mit einem Hinweis (als für den Ortsteil relevant) erfasst. Die Inhalte des ISOS gilt es in der vorliegenden Planung zu beachten und in die Abwägung der Interes- sen einfließen zu lassen.



2.3 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2009 wird zurzeit überarbeitet. Der aktuell rechtskräftige Richtplan bezeichnet das Gebiet als Gewerbe-Industriegebiet. Auf der Grundlage des Teilzonenplans aus dem Jahr 2017 wurde, koordiniert mit der vorliegenden Planung eine Teilrevision des kommunalen Richtplans für das Gebiet des FLAWA-Areal Ost erarbeitet. Dies sieht folgende Richtplaninhalte vor:

S 1.2.5 Mischgebiet «FLAWA Werk Ost»

Ziele:

- Aufgrund der zentralen Lage soll das Areal künftig nicht mehr für mässig störendes Gewerbe genutzt werden, sondern die Zentrumsnutzung erweitern.

Richtplaninhalt:

- Das Areal soll im Zonenplan neu der Wohn- und Gewerbezone höherer Dichte zugewiesen werden.

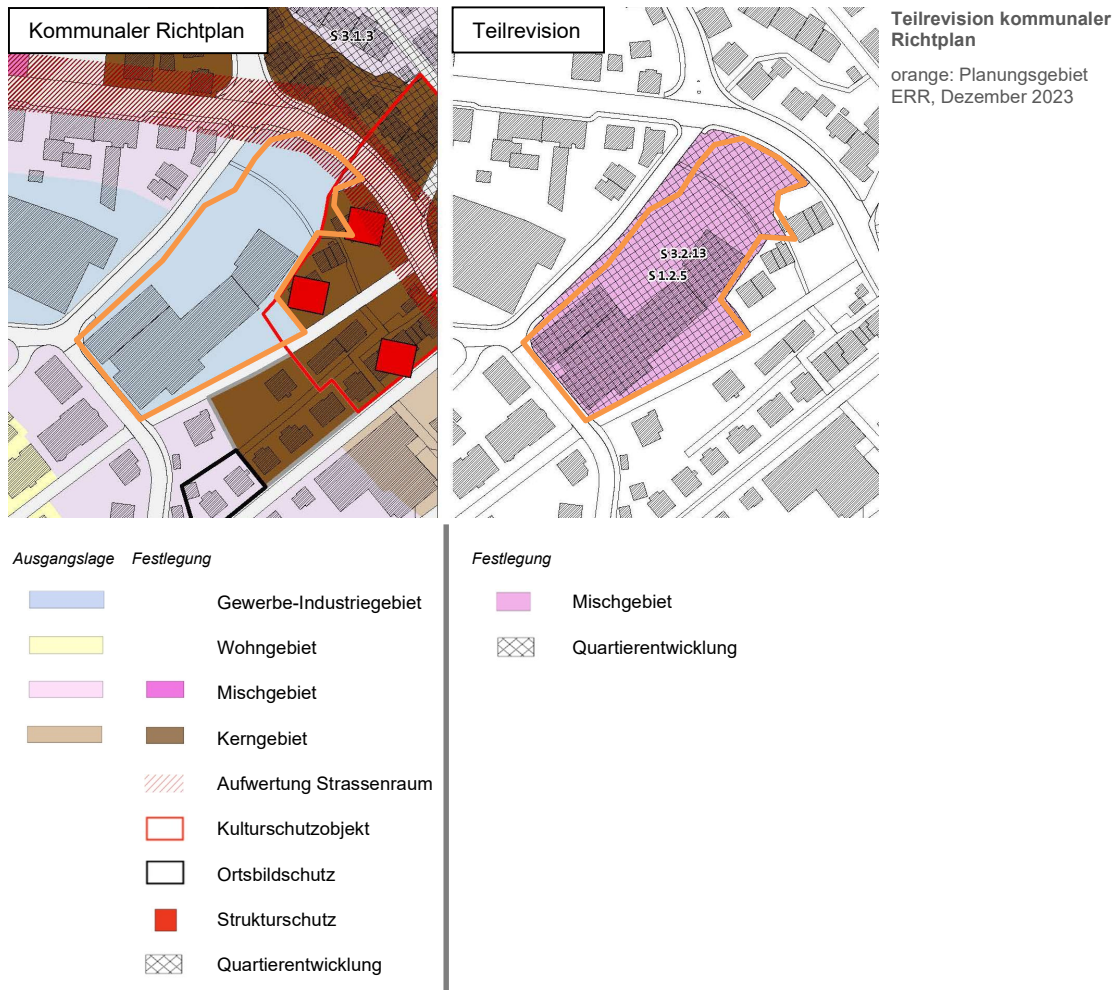
S 3.2.13 Quartierentwicklung «FLAWA»

Ziele:

- Das Areal soll im Sinn der Zentrumsentwicklung umstrukturiert werden. Das Areal soll Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen.

Richtplaninhalt:

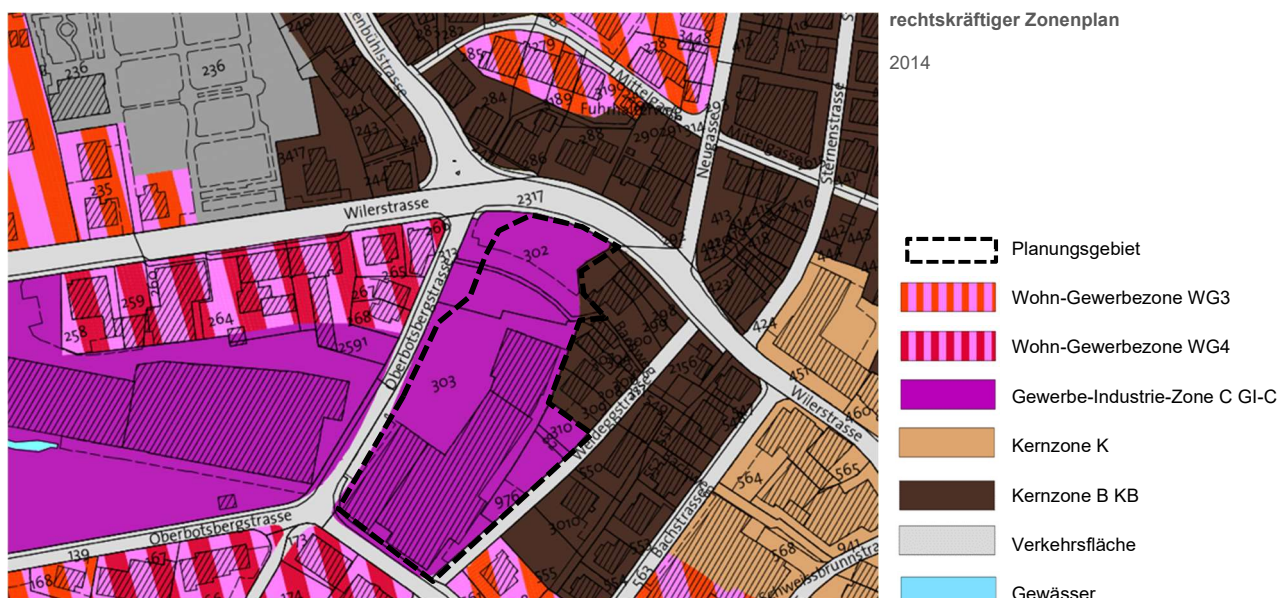
- Die Gemeinde führt zusammen mit den Eigentümern die Umstrukturierung im Sinne von einer verdichteten Mischnutzung fort und sichert diese über einen Verwaltungsvertrag.
- Die Gemeinde erlässt eine Sondernutzungsplanpflicht.



Die Revision der kommunalen Richtplanung mit dem Schwerpunkt «Innenentwicklung» befindet sich aktuell in Überarbeitung und wird durch das AREG vorgeprüft. Dabei verfolgt der kommunale Richtplan das Ziel den Wohn- und Arbeitsstandort Flawil zu stärken. Flawil verfügt unmittelbar angrenzend ans Zentrum über die Arbeitsplatzgebiete im Töbeli und am Standort der FLAWA: Die Gemeinde möchte diese Gebiete grossmehrheitlich hin zu Mischgebieten mit Wohn- und Arbeitsnutzungen weiterentwickeln und so ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten fördern. Reine Arbeitsplatzgebiete sollen an der Peripherie und am Siedlungsrand (Gebiete, Botsberg, Waldau, Schändrich und Burgauerfeld) erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet befindet sich im aktuell rechtskräftigen Zonenplan in der Gewerbe-Industrie-Zone C GI-C. Im Osten des Perimeters befindet sich ein kleines Teilstück in der Kernzone B KB.

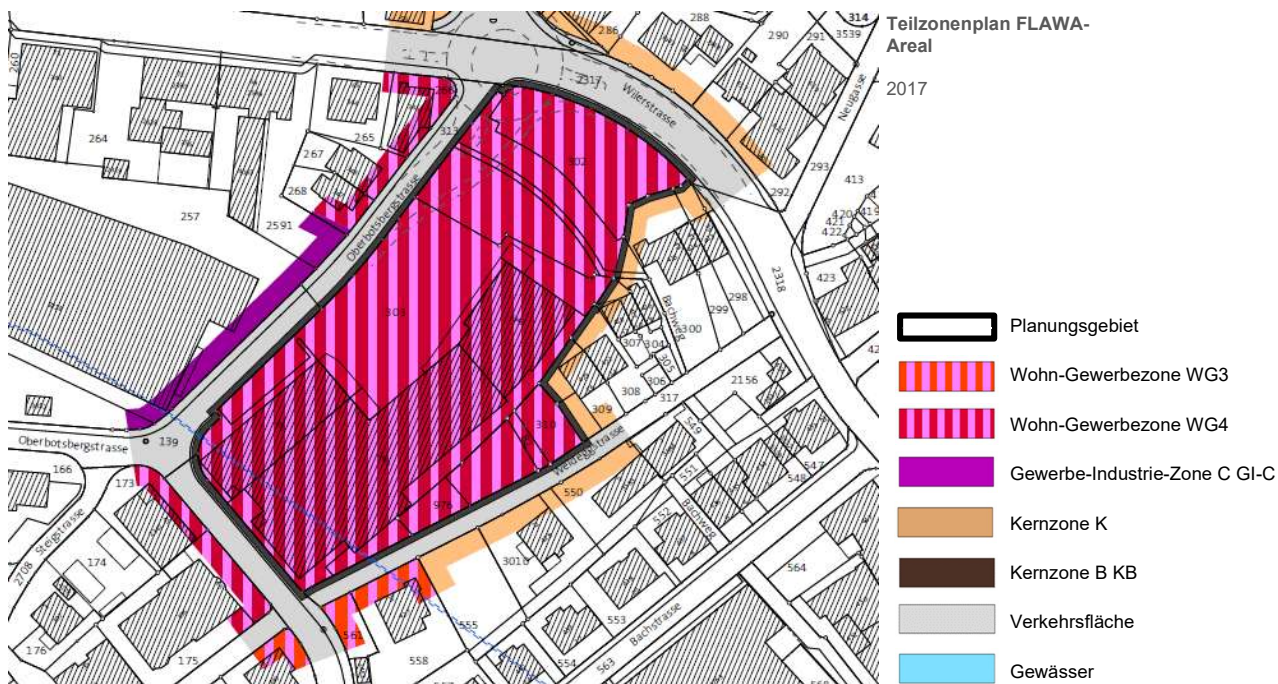


2.4.1 Teilzonenplan FLAWA-Areal Ost

Die neue Nutzung des Areals erfordert eine Umzonung der Gewerbe-Industriezone in die Wohn-Gewerbezone. Der im August 2017 vom Gemeinderat beschlossene Teilzonenplan FLAWA-Areal Ost sieht die entsprechende Umzonung in die Wohn-Gewerbezone WG4 vor. Während der öffentlichen Auflage des Teilzonenplans wurde das Referendum ergriffen. An der Referendumsabstimmung im November 2018 sprach sich die Bevölkerung für die Umzonung aus.

Die eingereichten Einsprachen gegen die Planung wurden von der Gemeinde Flawil abgewiesen. Gegen diese Ablehnung der Einsprachen wurde Rekurs erhoben. Im Zuge des anschließenden Rekursverfahrens hat der Kanton St. Gallen eine Genehmigungsprüfung durchgeführt. Darin wurde aufgezeigt, dass noch nicht alle Voraussetzungen für die Umzonung gemäss Koordinationsblatt S12 des kantonalen Richtplans erfüllt wurden. Im Besonderen wurde festgehalten, dass keine konkrete Projektidee vorliege und eine angemessene Dichte nicht sichergestellt sei. Die entsprechenden Nachweise sind Voraussetzung für die Genehmigung des Teilzonenplans.

Mit dem durchgeführten Studienauftrag und der vorliegenden Sondernutzungsplanung, welcher die besonderen Qualitäten des Siegerprojekts sichert, können diese Anforderungen nun erfüllt werden.



Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014 gelten für die Wohn-Gewerbezone WG4 folgende Regelbauvorschriften:

	Wohn-Gewerbezone WG4 ^{1,2,3,4}
Vollgeschosse, max.	4
Gebäudehöhe, max. [m]	13.00
Firsthöhe, max. [m]	17.00
Grenzabstand klein, min. [m]	6.00
Grenzabstand gross, min. [m]	12.00
Ausnützungsziffer, max.	0.7
Empfindlichkeitsstufe	III

¹ In Hanglagen darf auf der Talseite der Fussboden des Erdgeschosses, gemessen ab Oberkant fertig Boden, an keiner Stelle mehr als 3.20 m über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen

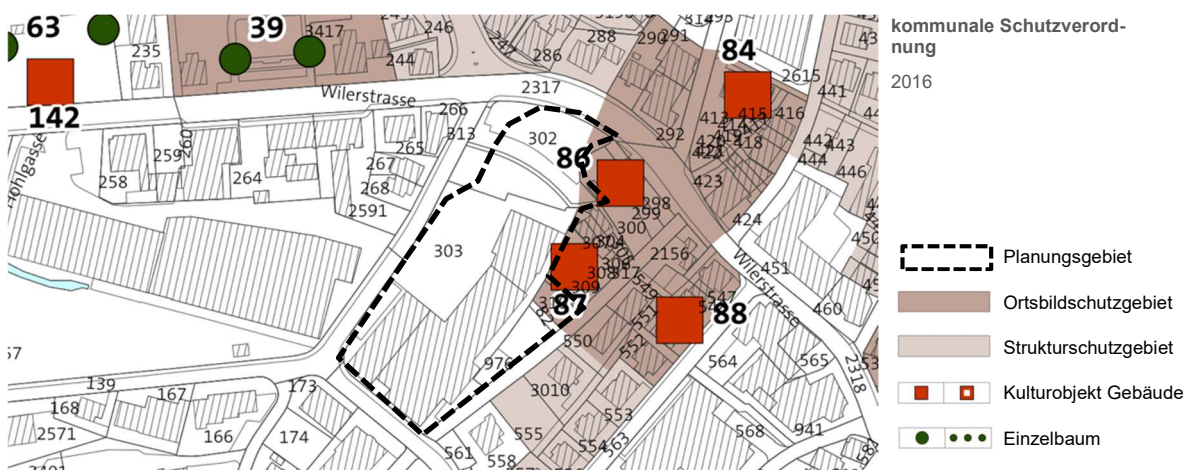
² Das Untergeschoss darf nicht für Wohnnutzungen ausgebaut werden.

³ Der Mehrlängenzuschlag beträgt bei Hauptbauten von mehr als 25.00 m gebäuelänge $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens 10.00 m. Bei Bauten mit einer Gebäudehöhe von durchgehend weniger als 5.00 m oder zwischen reinen Gewerbebauten auf der gleichen Parzelle kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

⁴ Bei Bauten ohne Wohnnutzung kommt der grosse Grenzabstand nicht zur Anwendung. Bei Bauten mit mindestens 25 % gewerblich genutzter Geschossfläche wird die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht.

2.5 Schutzverordnung

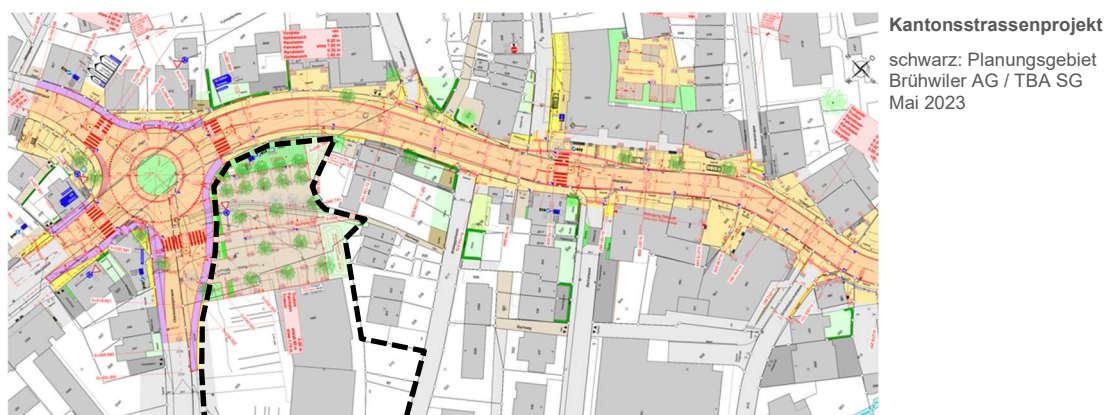
Innerhalb des Planungsgebietes liegen gemäss Schutzverordnung vom 6. Januar 2016 keine Schutzobjekte. Die östlich angrenzenden Parzellen, welche unmittelbar ans Planungsgebiet grenzen sowie ein Teil der Parzelle Nrn. 302 und 310 innerhalb des Planungsgebietes liegen im Ortsbildschutzgebiet. Im Norden sowie im Südosten grenzt das Planungsgebiet unmittelbar ans Strukturschutzgebiet. Östlich des Gebiets befinden sich zwei Einzelschutzobjekte (Haus Weideggstrasse 12, Objekt-Nr. 87 und Haus Wilerstrasse 43, Objekt-Nr. 86).



2.6 Verkehr

2.6.1 Strassenraumgestaltung Wiler- und St. Gallerstrasse, Isnyplatz bis Schmiedgasse

Die Wilerstrasse und der Knoten Oberbotsbergstrasse / Wilerstrasse / Enzenbühlstrasse sollen zu einem multifunktionalen und attraktiven Strassenraum mit zentrumsgerechtem Verkehrsregime umgestaltet werden. So soll der Verkehrsfluss verstetigt, der Zugang zum ÖV verbessert, die Bedingungen für Fuss- und Veloverkehr verbessert, Schwachstellen behoben und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Das Kantonsstrassenprojekt ist bei der Planung umfassend zu berücksichtigen.



2.6.2 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist mit einer Entfernung von rund 500 m zum Bahnhof Flawil mittel mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und befindet sich in der ÖV-Gütekategorie C. Die über das Gebiet gemittelte Gehdauer zum Bahnhof Flawil beträgt rund 6 min.

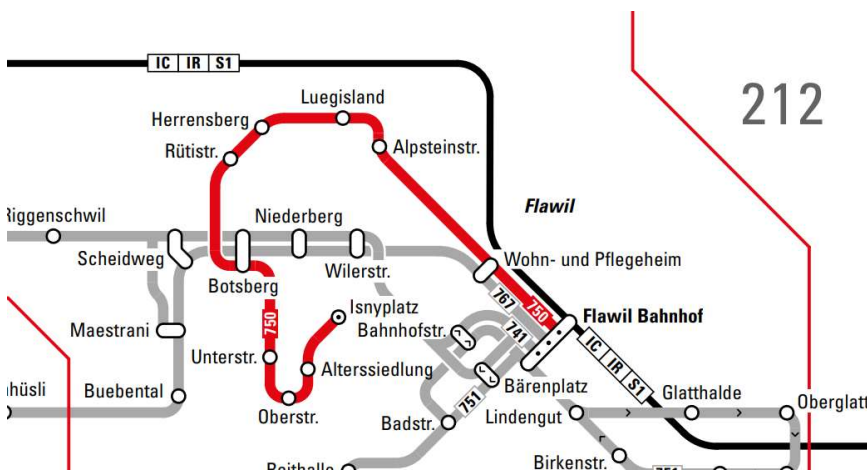
Ab dem Bahnhof Flawil verkehrt die S-Bahn S1 im Halbstundentakt nach St. Gallen – Schaffhausen sowie nach Wil SG. Die Fernverkehrszüge IC1 und IR13 verkehren jeweils stündlich in beide Richtungen. Der IC1 verkehrt nach St. Gallen und nach Winterthur – Zürich – Bern – Genf und der IR13 nach St. Gallen – Chur und nach Winterthur – Zürich. Durch die zentrale Lage ist das Planungsgebiet sowohl regional als auch überregional gut erschlossen.



ÖV-Güteklassen
 schwarz: Planungsgebiet
 geoportal.ch, Oktober 2023

- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

Unmittelbar neben dem Planungsgebiet befinden sich die Bushaltestellen Flawil, Isnyplatz (Linie 750) und Flawil, Wilerstrasse (741, 767). Die Buslinien ermöglichen Verbindungen zum Bahnhof und zu den umliegenden Dörfern. Das Liniennetz wird in den kommenden Jahren überarbeitet. Mit der neuen Linienführung ist vorgesehen, dass die Haltestelle Isnyplatz nicht mehr als Endhaltestelle ausgebildet wird.



Ausschnitt Liniennetz Ortsbus
 postauto.ch, Januar 2024

	PostAuto-Linien
	Endhaltestelle
	Haltestelle in einer Richtung
	Zonengrenze OSTWIND
	Zonennummer OSTWIND
	Haltestelle auf Zonengrenze

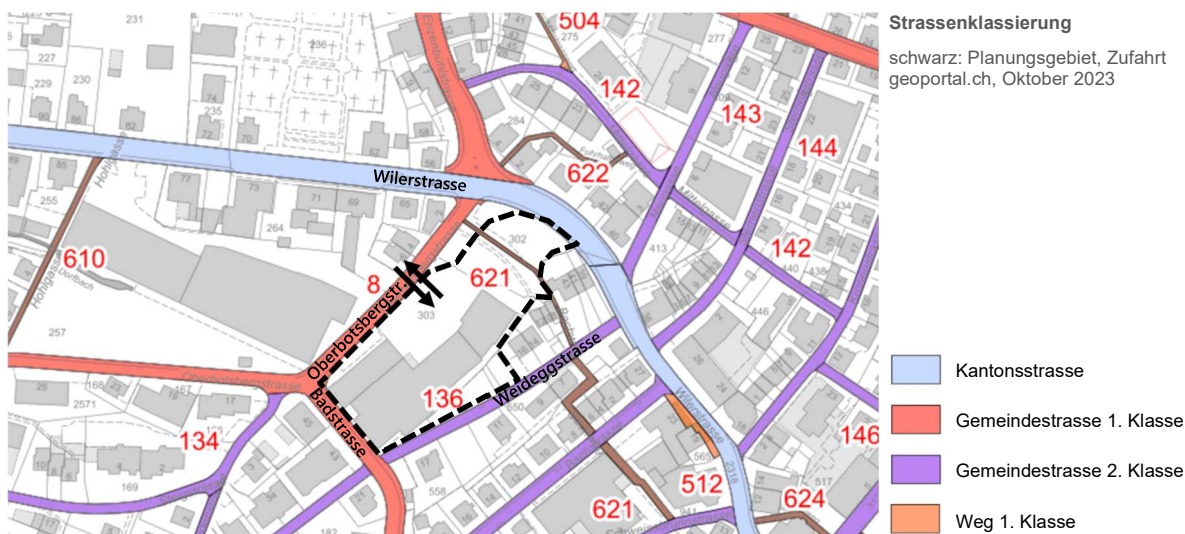
2.6.3 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Wilerstrasse (Kantonsstrasse), im Osten an die Weideggstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse), im Süden an die Badstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) und im Westen an die Oberbotsbergstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Im nördlichen Bereich quert der Bachweg (Weg 1. Klasse) das Planungsgebiet. Die künftige Erschliessung ist ab der Oberbotsbergstrasse geplant, womit eine gute Erschliessung des MIV gegeben ist.

Die Oberbotsbergstrasse weist heute eine Breite von rund 5.50 m auf. Gemäss VSS-Normen 40 200 und 40 201 beträgt das Minimalmass der Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall von zwei Personenwagen 5.10 m. Die minimale Lichtraumbreite beträgt für diesen Begegnungsfall 5.50 m bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h. Bei geringeren Geschwindigkeiten verringern sich die erforderlichen Breiten.

Bauten und Anlagen haben gemäss Art. 20 Baureglement gegenüber Wegen einen Strassenabstand von mind. 1.00 m, gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse einen Strassenabstand vom mind. 3.00 m und gegenüber Kantonsstrassen einen Strassenabstand von mind. 4.00 m einzuhalten. Dies gilt es in der vorliegenden Planung zu beachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung gilt es, die Einhaltung der Strassenabstände nachzuweisen und allfällige Unterschreitungen abzuwägen und zu erläutern.



2.6.4 Veloverkehr

Flawil weist ein dichtes und attraktives Velonetz auf. Entlang des Planungsgebietes verläuft ein lokaler sowie ein regionaler Veloweg. Parallel zur Wilerstrasse erstreckt sich ein kantonaler Veloweg, welcher die Hauptverkehrsachse (Wilerstrasse / St. Gallerstrasse) weitestgehend vermeidet. Mit der anstehenden Neugestaltung der Wilerstrasse wird auch die Hauptverkehrsachse im Zentrum von Flawil sicherer und attraktiver für den Veloverkehr.



2.6.5 Fussverkehr

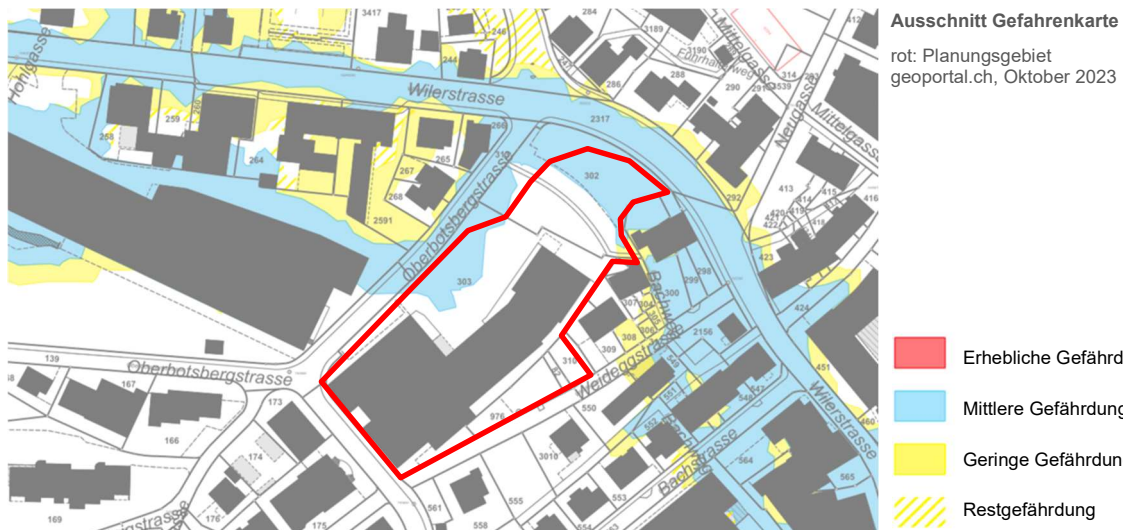
Das Planungsgebiet ist in ein zusammenhängendes und dichtes Fusswegnetz eingebettet. In Richtung Zentrum sowie zum Bahnhof Flawil bestehen direkte Fusswegverbindungen. Mit der anstehenden Neugestaltung der Wilerstrasse wird auch die Hauptverkehrsachse und dessen Querung im Zentrum von Flawil sicherer und attraktiver für den Fussverkehr.



2.7 Naturgefahren

Das Planungsgebiet weist stellenweise eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf. Objektschutzmassnahmen betreffend Wassergefährdung sind in den betroffenen Bereichen erforderlich und sind im Verlauf der Planung zu beachten.

Die Gefährdungskarte des Oberflächenabflusses zeigt Mulden mit möglichen Wasseransammlungen im Falle eines Starkniederschlagsereignisses. In der weiteren Planung ist die Topographie zu beachten.



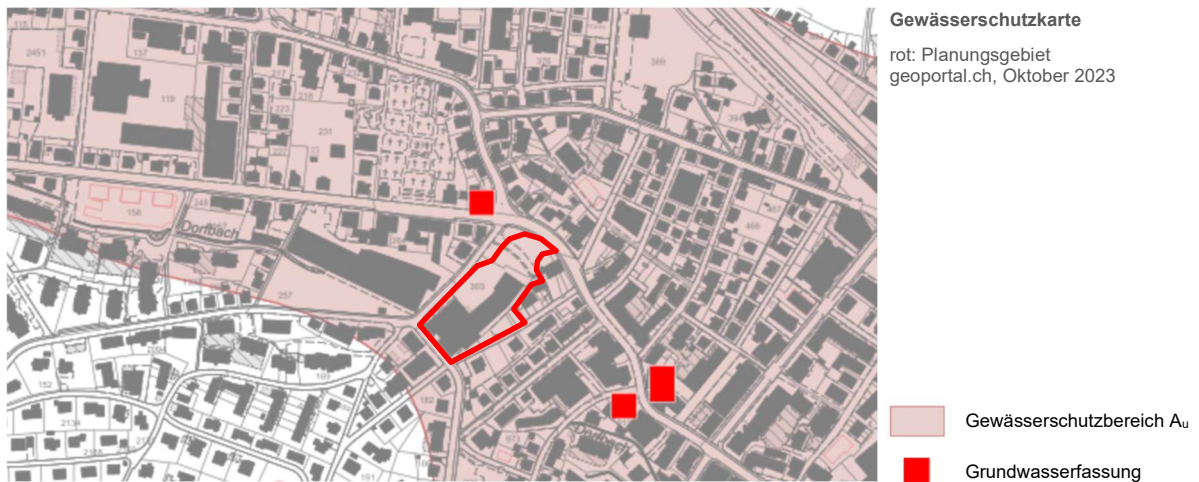
Innerhalb des Planungsgebietes ist ab einem Ereignis mit der Häufigkeit von 30 Jahren (30-j.) mit einer Überflutung auf der Oberhotsberg-, Bad und Wilerstrasse mit einer Fliesstiefe von 0 bis 0.25 m und einer Fließgeschwindigkeit von 0 bis 1 m/s zu rechnen. Für ein 300-jährliches Ereignis (300-j.) sowie ein Extremereignis (EHQ) ist von den gleichen Werten auszugehen.

2.8 Gewässerschutz

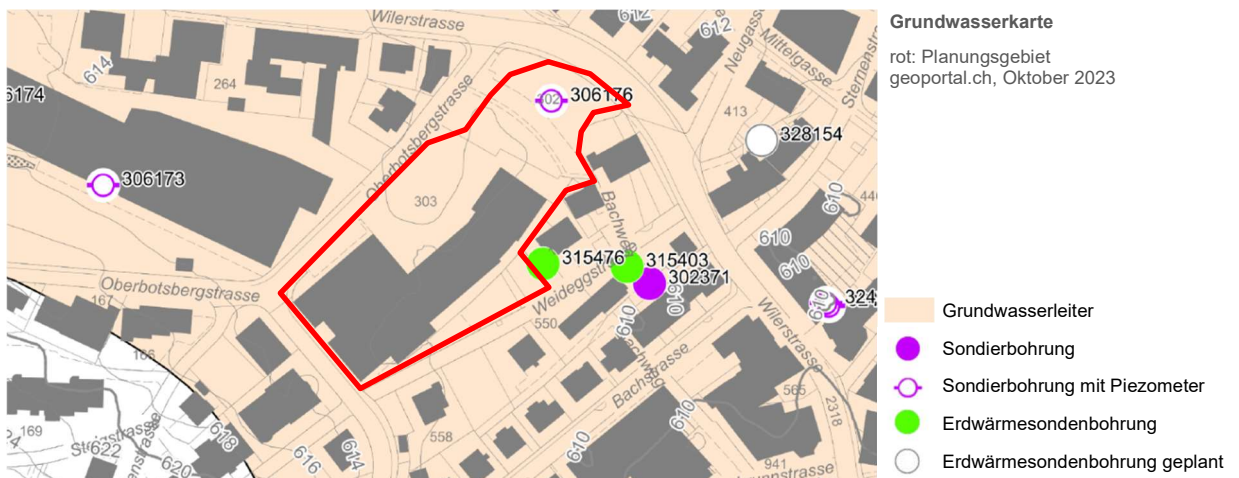
2.8.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet wird komplett vom Gewässerschutzbereich A_u überlagert. Die Gemeinde ist gemäss Art. 28 Abs. 3 GSchVG zuständig für das Erteilen der Baubewilligungen in diesem

Bereich. Das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten und die entsprechenden kantonalen Vorgaben sind einzuhalten.



Gemäss der kantonalen Grundwasserkarte liegt im Bereich des Planungsgebietes ein 0 – 2 m starker Grundwasserleiter im Untergrund. Nachdem davon auszugehen ist, dass das Bauvorhaben unter den mittleren Grundwasserspiegel reicht, ist dafür gemäss Gewässerschutz-Verordnung eine Ausnahmebewilligung der Behörde erforderlich.



Als Grundlage dazu ist einerseits mit einem Umströmnachweis aufzuzeigen, dass die Durchflusskapazität um maximal 10 % gegenüber dem unbeeinflussten Zustand reduziert wird (allenfalls unter Zuhilfenahme von Kompensationsmassnahmen mit dem Ziel einer möglichst vollständigen Kompensation bis zur ursprünglichen Durchflusskapazität). Andererseits sind die Notwendigkeit der unter den Grundwasserspiegel reichenden Bauteile und vorgenommene Projektoptimierungen zur Reduktion der Einbauten ins Grundwasser darzulegen. Dabei soll die Beurteilung aufgrund des aktuell frühen Projektstadiums noch nicht auf detaillierten Berechnungen zur Durchflussreduktion und zu den Kompensationsmassnahmen basieren,

sondern lediglich im Grundsatz aufzeigen, ob die hydrogeologischen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllbar sind.

Aufgrund von verschiedenen zur Verfügung stehenden Sondierungen im näheren Umfeld des Projektareals (im Falle einer Kernbohrung sogar auf der Projektparzelle Nr. 302) sind die Untergrundverhältnisse durch mehrheitlich gering durchlässige Moränenablagerungen geprägt. Diese werden durch eine feinkörnige Deckschicht (sowie im Bereich bestehender Bauten und Anlagen durch künstliche Auffüllungen) sowie durch wenige Meter mächtigen Bachschutt überlagert. Unter der Moräne folgt der Molassefels.

Der erwähnte Bachschutt bildet den geringmächtigen Grundwasserleiter, der gemäss vorliegenden Sondierungen in einer Stärke von etwa 1 - 2 m wassergesättigt ist, was mit den Angaben in der Grundwasserkarte übereinstimmt. In grösserer Tiefe können auch innerhalb der Moräne wasserführende Schotterebenen / -linsen auftreten, welche aber durch das Bauvorhaben nicht tangiert werden sollten.

Es ist davon auszugehen, dass das zwischen etwa 3 - 4 m tief in den Untergrund einbindende Bauvorhaben (lokal bis etwa 5 m) zumindest abschnittsweise unter den Grundwasserspiegel reicht. Im Weiteren ist bezüglich Baugrubensicherungen anzunehmen, dass aufgrund der Anschritzhöhen und der Platzverhältnisse zu angrenzenden Parzellen (Abstand mehrheitlich 3 m oder mehr, lokal < 1 m) keine umfangreichen und permanent ins Grundwasser reichenden Sicherungsmassnahmen erforderlich sein werden. Demnach wird insbesondere der Baukörper durchflussvermindernd wirken. Nachdem die Mächtigkeit des Grundwasserleiters aber maximal 2 m betragen dürfte, kann die Durchflussverminderung mit relativ einfach zu realisierenden Kompensationsmassnahmen auf 10 % oder auch auf 0 % des ursprünglichen Durchflusses begrenzt werden.

Bei Vorliegen der konkreten Projektvorgaben und nach Ausführung projektspezifischer Sondierungen ist der Umströmnachweis zu konkretisieren. Dabei ist die effektive Durchflussverminderung und der Umfang der notwendigen Kompensationsmassnahmen zu berechnen, und aufzuzeigen, wie die Kompensation technisch umgesetzt wird (z.B. Sickerteppich, Sickerkanäle in den Hinterfüllungen etc.) (Beilage B6).

2.8.2 Gewässerraum Dorfbach

Im Süden des Planungsgebietes verläuft der Dorfbach, welcher eingedolt ist. Für den Dorfbach wurde der Gewässerraum nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) noch nicht festgelegt. Entsprechend den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 müssen Bauten und Anlagen grundsätzlich einen Abstand von 8 m plus Sohlenbreite zum Gewässer einhalten.

Gemäss Art. 41a Abs. 5a GSchV kann bei eingedolten Gewässern, die nach den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung nicht geöffnet werden können, auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Gemäss Art. 90 Abs. 2 PBG gilt gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wird, ein beidseitiger Abstand von 5.00 m für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone. Der Unterhalt des eingedolten Gewässers wird mit dem massgebenden Mindestabstand der Bauten gesichert.

Der Umgang mit dem Gewässerraum des Dorfbachs ist im Rahmen eines separaten Sondernutzungsplans nachzuweisen.



2.9 Lärm

Das Planungsgebiet ist durch die umgebenden Strassen mit Lärm vorbelastet. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weshalb die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zur Anwendung kommen.

Empfindlichkeitsstufe	Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume in Wohnungen		Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Betriebsräume	
	Immissionsgrenzwerte LR in dB(A)		Immissionsgrenzwerte LR in dB(A)	
	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
III	65	55	70	60

Für das Planungsgebiet wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt, welche zeigt, dass im Bereich des Knotens Oberbotsbergstrasse / Wilerstrasse / Enzenbühlstrasse mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen ist.



2.10 Bodenschutz

Der nördlich gelegene Rand des Planungsgebietes ist im Kataster "Prüfgebiete Bodenverschöbung" eingetragen. Die dort befindlichen Grünflächen sind somit auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Blei zu untersuchen, dies gilt es in der Planung zu beachten.



Zur Feststellung der Bodenbelastung wurden am 11. Oktober 2023 zwei Bodenproben bis etwa 15 cm Tiefe entnommen. Die Beprobung erfolgte als Linienprobe, welche 3 m respektive 8 m ab Fahrbahnrand entnommen wurden. Dabei wurden die mittels Erdbohrstock gewonnenen Einzelproben (etwa 15 - 20 Einstiche) zu je einer Mischprobe zusammengeführt und analysiert.

Es wurde bei beiden Proben eine Überschreitung des Richtwertes für Blei festgestellt, bei PAK wurde lediglich in der Probe 3 m ab Fahrbahnrand der Richtwert überschritten. Die entsprechenden Prüfwerte der beiden Analyseparameter wurden nicht erreicht. Damit ist der Boden als "schwach verschmutzt" einzustufen und unterliegt der Verwertungsklasse "eingeschränkt verwertbarer Boden" gemäss der vom BAFU veröffentlichten Richtlinie "Beurteilung

von Boden im Hinblick auf seine Verwertung". Ein Wiedereinbau des Bodens vor Ort ist somit gefahrlos und ohne Einschränkungen möglich. Wird der Boden abgeführt, so darf er nur auf Flächen mit ähnlichen Belastungen wieder eingebracht werden und der Abnehmer ist über die Belastung zu informieren. Wird kein Abnehmer für überschüssigen Boden gefunden, so ist dieser in einer Waschanlage aufzubereiten oder auf einer Deponie des Typs B zu deponieren.

2.11 Grunddienstbarkeiten

Die Grundbuchauszüge vom 20. März 2023 zeigen folgende für den Sondernutzungsplan relevanten Rechte und Lasten:

Parzelle Nr.	Dienstbarkeit	Beleg und Datum
82	– Recht: Beschränktes Fahrwegrecht – zulasten: Parz. Nr. 976	260, 19.08.1939
302	– Recht: Fuss- und Fahrwegrecht für 753 m ² – zulasten: Parz. Nr. 298	298, 29.08.1938
310	– Recht: Fusswegrecht – zulasten: Parz. Nr. 308	264, 19.08.1938 45, 02.02.2001
976	– Last: Beschränktes Fahrwegrecht – zugunsten: Parz. Nr. 82	260, 19.08.1938

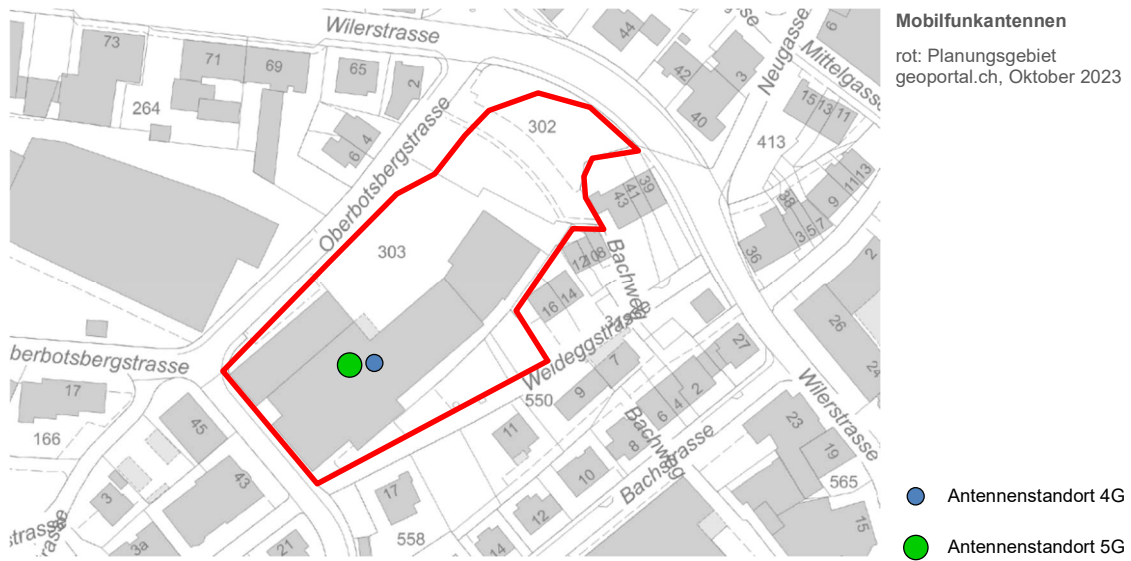
2.12 Eigentümer- und Parzellenstruktur

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 82, 302, 303, 310 und 976 mit einer Gesamtfläche von rund 6'500 m².

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche [m ²]	Anteil an Gesamtfläche [%]
82	FLAWA AG	43	0.5
302	FLAWA AG	1'330	20.5
303	FLAWA AG	4'607	71.5
310	FLAWA AG	156	2.5
976	FLAWA AG	336	5
Total		6'472	100

2.13 Nichtionisierende Strahlung

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der Salt Mobilfunkantenne SG_0028H und der Sunrise Mobilfunkantenne SG697-1, welche auf dem Dach des zu erhaltenden Gebäudes des Werkes 1 positioniert sind. Die geplanten Bauten stellen neue OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) dar. Die Anlagebetreiberin hat dem-zufolge zu prüfen, ob für die geplanten Bauten die Anlagegrenzwerte eingehalten sind, und falls diese überschritten werden, ist innert einer durch die Gemeinde festzulegenden Frist eine Anpassung der Anlage vorzunehmen. Grundeigentümerin und Anlagetreiberin werden im Rahmen der Anzeige des öffentlichen Auflageverfahrens durch die Gemeinde schriftlich auf den Tatbestand hingewiesen.



2.14 Richtprojekt Architektur

2.14.1 Städtebau

Der Erhalt der Ursprungsform des Werk 1 ist ein wichtiger Baustein der neuen Bebauung. Durch die Prägnanz des Volumens vermag dieser Bau die Siedlung zu verorten und ist identitätsstiftend. Verstärkt wird die Sichtbarkeit durch den neu geschaffenen Freiraum «FLAWA-Platz», der sich inmitten der Bestandesgebäude der FLAWA einnistet. Durch seine Lage am Fusse des Wohnhügels und den diversen Strassen, die an diesem Ort gebündelt werden, entsteht ein neues Scharnier zwischen den umliegenden Quartieren und dem Zentrum von Flawil.

Der Entwurf sieht vor, das Prinzip der ortstypischen Einzelbauten entlang der Strassenräume zu übernehmen. So reihen sich die Neubauten zwischen dem FLAWA-Platz und dem Kreisel als eine Perlenkette auf. Die Bauten finden den Anfang oder den Abschluss je nach Sichtweise beim Haus am Kreisel. Dieser Bau ist leicht kräftiger ausgebildet und reagiert durch seine Geometrie bewusst auf die jeweiligen Strassenräume.

Vom Haus am Kreisel bis zum FLAWA-Platz erstreckt sich rückwärtig die neue «Wohngasse». Diese ermöglicht es den Bewohnenden und Besuchenden, die neue Bebauung abgewandt von den Verkehrsachsen zu durchschreiten. Sie bildet das Rückgrat der Siedlung und erschliesst zum einen die Wohnhäuser, zum andern verbindet sie die grösseren Freiräume der Siedlung, FLAWA-Platz, Quartiersplatz & Naturspielplatz.

Die Erschliessung der Tiefgarage mit Schieberampe für die Velos erfolgt über die Oberbotsbergstrasse. Die Besucherparkplätze befinden sich entlang der Oberbotsbergstrasse und an der Weideggstrasse.

Die bauliche Masse konzentriert sich um den FLAWA-Platz und entlang der Oberbotsbergstrasse, mit den fünfgeschossigen Neubauten. Gegenüber den östlichen, kleinmassstäblichen bestehenden Toggenburger Häusern und dem angrenzenden Siedlungsgebiet staffeln sich die Gebäudeteile, welche sich in die Tiefe der Parzelle entwickeln, ab. Das mittige L-Gebäude ist umgeben von den beiden Aussenräumen, dem Hof und den Naturspielplatz und wird so zum siedlungsinternen, zentralen Baustein.

Die Bebauung der Toggenburger Häuser mit den Vorgärten wird durch ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach fortgeführt und schliesst die räumliche Lücke zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und dem ehemaligen Industriebau.



Modellfoto Richtprojekt



Modellfoto Richtprojekt



Modellfoto Richtprojekt



Modellfoto Richtprojekt

2.14.2 Gestaltung, Materialisierung und Ausdruck

Bauberiech A

Die bestehende Halle des Werk I besticht durch einen klaren kubischen Aufbau mit aufgesetztem Satteldach. Die grossen liegenden Fensteröffnungen sind regelmässig in die einheitlich verputzte Fassade gesetzt und prägen den Ausdruck des Gebäudes.

Dem Industriebau liegt ein effizientes Stahlbetonskelett zu Grunde, das «Hennebique-System». Die auf Stützen liegend Unterzüge, mit den dazwischen gespannten Rippendecken sind charakteristisch dafür.

Die Struktur, Öffnungen und Fenster bleiben in ihren Dimensionen und Unterteilungen erhalten. Zugebaute Fassadenteile werden im Sinne des Bestandes ausformuliert und gestaltet. Die privaten Aussenräume sind ins Volumen integriert.

Die Fassade wird einheitlich verputzt, dabei ist ein Sockel analog dem Bestand auszubilden. Das Vordach des heutigen Gebäudezuganges an der Nord-Westfassade wird auf die ganze Länge erweitert. Die Fassade wird unterhalb des Vordaches mit Platten verkleidet. Fenster und Türen erstrecken sich in diesem Bereich vom Boden bis zum Vordach, darüberliegend ist ein Oberlicht für die dahinterliegenden Fassaden anzubringen.

Das Gebäude bekommt ein neues Satteldach mit zwei Gauben, die sich beidseitig über die ganze Länge erstrecken. Der Ortgang bleibt dabei durchgehend und die Gauben sind vor der Stirnfassade zurückgesetzt. Die Eindeckung der Gauben weicht in der Materialität von jener des Hauptdaches ab. Die Dachflächen der Gauben können mit PV-Modulen bestückt werden.

Bauberiech B

Die Reiheneinfamilienhäuser sind in Anlehnung an die Bestandesliegenschaften an der Weideggstrasse konzipiert und als eine Weiterentwicklung des Baustils der Toggenburgerhäuser mit ihrer klaren volumetrischen Formgebung zu verstehen.

Einschnitte auf der Nord-Westseite definieren die Hauseingänge. Auf der Südostseite werden gedeckte Aussenräume ins Volumen integriert, im Obergeschoss in Form eines Balkons, der sich über die ganze Länge erstreckt.

Das in Holz konzipierte Gebäude steht auf einem niedrigen Betonsockel. Die Fassaden der Reiheneinfamilienhäuser werden mit horizontalen Bändern aus vertikalen Holzbrettern eingekleidet. Öffnungen, wie Fenster und Türen ordnen sich den Prinzipien der Fassadengestaltung unter. Die Gestaltung des Balkons wird in das Konzept der Fassade integriert und als Teil des Volumens gelesen.

Das zweigeschossige Gebäude wird von einem Satteldach abgeschlossen. Pro Einheit ist beidseitig eine Einzelgaube, sowie Dachfenster im Bereich der Treppen und Nasszellen vorgesehen. Für das Dach und die Gauben ist eine einheitliche Eindeckung in Blech vorgesehen.

Bauberiech C – F, «Perlenkette»

Die Wohnhäuser werden in einer konventionellen Massivbauweise errichtet mit aussenliegender Wärmedämmung. Die Putzfassaden gliedern sich farblich in der Höhe und stehen auf einem Betonsockel. Die hellen, Putzstrukturen sind in dezenten, pastelligen Farbtönen unterschiedlich, jedoch aufeinander abgestimmt gestrichen. So ergibt sich ein dezentes Farbenspiel entlang der Oberbotsbergstrasse. Die Höhe des Betonsockels wird im Bereich der Gewerbenutzung und Einfahrt bis Oberkante des Erdgeschosses erhöht.

Die Gebäudevolumen werden oben von einem allseitig auskragenden Dach abgeschlossen.

Die raumhohen Fenster sind übereinander angeordnet. Zusammen mit dem Element, das zugleich Sturz & Fensterbank ist, bilden sie ein vertikales Band

Entlang der Wohngasse sind die privaten Aussenräume als Eckloggias mit einheitlicher Gestaltung und Ausformulierung ausgebildet. Diese treten leicht aus der Fassade hinaus, was

ein Ausblick in die Tiefe der Fassaden freigibt. Die Balkonplatten und Stützen werden aus Beton gefertigt und mit einem offenen Geländer aus Metall ergänzt. Die strassenseitigen Loggias im Baubereich F haben eine geschlossene opake Brüstung.

Zum «FLAWA-Platz» entsteht mit einer Balkonschicht, die sich über die ganze Breite der Fassade erstreckt, ein Filter zwischen den privaten Wohnräumen und dem Freiraum. Die Ausgestaltung und Materialisierung ist identisch wie bei den Eckloggias.

Entlang der Oberbotsberstrasse werden die Fassaden durch einheitlich ausgebildete, vorgehängte Balkone belebt. Die Materialisierung orientiert sich an den privaten Aussenräumen entlang der Wohngasse.

Das Dach wird extensiv begrünt und im Bereich der fünfgeschossigen Gebäudeteile mit einer PV-Anlage ausgestattet.

2.15 Richtprojekt Landschaftsarchitektur

2.15.1 FLAWA-Platz

Am südwestlichen Ende des Areals gelegen, ist der FLAWA-Platz der einladende und verbindende Freiraum für das Quartier. Geprägt von einem chaussierten Weg, einer organisch geformten Bepflanzung aus Sträuchern und Stauden und einem zentralen Wasserelement, wird er zur Adresse des Areals. Die Bepflanzung dieses Ortes besteht aus Stauden, Sträuchern und drei hochstämmigen Bäumen. Insgesamt sorgt die Bepflanzung für Schatten, Vernetzung, Artenvielfalt und Privatsphäre gegenüber der architektonischen Entwicklung.

2.15.2 Wohngasse

Zwischen dem FLAWA-Platz und der Vorzone am neuen Kreisel spannt sich die neue Wohngasse auf. Das Rückgrat der neuen Bebauung lehnt sich in seiner Erscheinung und Bedeutung an die typischen Quartiersdurchwegungen in Flawil an. Die Wohngasse verbindet, adressiert und identifiziert das Gesamtareal und bringt die Menschen zusammen, die dort wohnen. Ihr Hartbelag lässt fussläufige Durchwegung, das Befahren und Parkieren durch Velos, sowie Feuerweherschliessung zu. Entlang der Wohngasse befinden sich Sitzmauern. Diese Elemente haben eine Vielzahl von Funktionen, sie tragen zur Stützung der höher gelegenen Grünflächen bei, bieten Sitzgelegenheiten und sind visuelle Begrenzungen der verschiedenen Räume.

2.15.3 Quartiersplatz

Der Quartiersplatz, im Zentrum der Siedlung gelegen, fungiert als Treffpunkt für die Bewohnenden. In Verbindung mit dem multifunktionalen Raum ist dieser Bereich ein offener Ort für verschiedene soziale Interaktionen. Der Hauptbereich, der durch eine Chaussierung gebildet wird, ist durch einen Betonsockel begrenzt. Innerhalb der Begrenzung steht ein einzelner Grossbaum, der den Raum optisch markiert und den Nutzenden Schatten spendet.

2.15.4 Naturspielplatz

Um die Interaktion der Kinder mit der Natur zu fördern und ihnen einen Lern- und Erholungsraum zu bieten, werden auf dem Spielplatz mehrheitlich naturnahe Spielgeräte eingesetzt. Die Verwendung von verschiedenen Materialien wie Sand, Chaussierung, Blumenrasen und Magerwiese unterstützen dieses Ziel zusätzlich. Die topografische Gestaltung des Geländes bietet nicht nur Möglichkeiten für die Entwicklung von Bäumen, sondern schafft auch einen Raum, in dem es Spaß macht zu interagieren. Die Gestaltung des Spielbereichs arbeitet mit der geneigten Landschaft. Um die Interaktion mit der Natur weiter zu fördern, bieten Heckenbereiche einen Raum für Versteckspiele und erhöhen die Biodiversität zusätzlich.

2.15.5 Privatgärten

Zur Weideggstrasse hin halten Privatgärten den Fassadenrhythmus im Gebiet aufrecht. Diese privaten, durch Hecken begrenzten Räume des Blumenrasens bieten den Nutzenden die Möglichkeit, nach Belieben zu interagieren und einzugreifen, ohne die gegenseitige Privatsphäre zu beeinträchtigen.

2.15.6 Bepflanzung

Die Grünflächengestaltung zielt darauf ab, die natürliche Vielfalt des Gebietes durch die Verwendung einheimischer Arten und reicher Biotopflächen zu erhalten und zu bereichern. Die über die Siedlung verteilten Grünflächen führen zu einer reichen Biodiversität, die die menschliche Entwicklung integriert und einlädt. In der unmittelbaren Umgebung der Bewohnenden wirken verschiedene Bepflanzungen als grüne Abgrenzungen zu den benachbarten Gebäuden hin.

3 Erläuterungen Sondernutzungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich (Art. 1)

Der Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost» wird gestützt auf Art. 25 PBG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht.

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 82, 302, 303, 310 und 976. Der Sondernutzungsplan besteht aus dem verbindlichen Situationsplan und den verbindlichen besonderen Vorschriften. Die Hinweise und übrigen Aussagen des Richtprojekts Architektur & Landschaftsarchitektur der Pfister Klingenfuss Architekten AG und BÖE studio Landschaftsarchitektur vom 19. April 2023 sind für die Projektierung und Baubewilligung richtungsweisend.

3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehältlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baulinien bezeichnen nach Art. 29 Abs. 4 PBG den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen, die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

3.1.3 Zweck (Art. 2)

Mit dem Sondernutzungsplan soll insbesondere eine verdichtete Wohnbebauung mit einer vorzüglichen ortsbaulichen und architektonischen Einbindung im bestehenden Ortsgefüge erreicht werden. Dazu soll die planungsrechtliche Umsetzung des Richtprojekts sichergestellt werden.

Insbesondere bezweckt der Sondernutzungsplan eine ortsbaulich vorzüglich eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität, die Sicherung einer hochwertigen Architektur mit der Einbindung der historischen und umliegenden Fabrikbauten, die Schaffung eines hochwertigen Übergangs zum kleinteiligen Ortsbild an der Weideggstrasse, die Sicherstellung von attraktiven Freiräumen und die Förderung der Biodiversität mit einer standortgerechten Bepflanzung,

die Sicherstellung einer attraktiven Durchwegung sowie eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Zu- und Wegfahrt (Art. 3)

Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt für den motorisierten Verkehr am bezeichneten Standort an der Oberbotsbergstrasse über die interne Verkehrsfläche.

3.2.2 Autoabstellplätze (Art. 4)

Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner sind in der unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Autoabstellplätze für Besucher sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen mit sicherfähigen Belägen auszugestalten. Es werden maximal 9 Autoabstellplätze für Besucher realisiert. Die Anzahl wird gemäss Art. 44 II. Nachtrag zum Baureglement heruntergesetzt. Dies kann in Absprache mit der Gemeinde und im Zusammenhang mit dem Nachweis einer realistischen Ersetzbarkeit des Personenwagens durch den öffentlichen Verkehr erfolgen.

Die Anzahl der Parkfelder richtet sich nach Art. 44 II. Nachtrag zum Baureglement. Für den Bau der Sammelgarage, die Abmessungen und Anordnung der Parkfelder gilt die aktuell gültige VSS-Norm SN 40 921 (Dezember 2021) / SN 40 291a. Für die Ausgestaltung der barrierefreien Parkfelder ist die SIA-Norm 500 (ausgearbeitet im Jahr 2009) ausschlaggebend.

Weiter wird festgeschrieben, dass die Autoabstellplätze in der Sammelgarage mittels Flachbandkabel und Lastmanagementsystem für einen einfachen Endausbau von Elektroladestationen vorzubereiten sind. Mit der Vorbereitung einer kostengünstigen Nachrüstung aller Abstellplätze und der dafür notwendigen Dimensionierung der Hauptzuleitung soll dem sich im Wandel befindenden Mobilitätsbedürfnis Rechnung getragen werden.

Zwei vorgesehene Autoabstellplätze für Besuchende entlang der Oberbotsbergstrasse befinden sich ausserhalb des Geltungsbereichs. Der Grund dafür ist das geplante Kantonsstrassenprojekt, wo die öffentlichen Trottoirflächen entlang der Oberbotsbergstrasse aufgrund erhöhter Qualität entlang der Fassaden der geplanten Wohnüberbauung führen soll und nicht direkt an den Strassenraum angrenzend. Die zwei Autoabstellplätze für Besuchende sollen direkt an der Strasse angrenzend zuliegen kommen und befinden sich deshalb ausserhalb des Perimeters. Zurzeit befindet sich die Parzelle, auf welcher die zwei Autoabstellplätze geplant sind, im Besitz der FLAWA AG. Für die Realisierung des Kantonsstrassenprojekt wird der Teil mit den vorgesehenen Autoabstellplätzen an den Kanton abgetreten. Entsprechend muss mit der Abtretung festgehalten werden, dass die geplanten Autoabstellplätze so realisiert und für die Überbauung ausgewiesen werden.

3.2.3 Veloabstellplätze (Art. 5)

Für die Veloparkierung sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze vorzusehen. Die erforderliche Anzahl von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer bemisst sich nach der VSS-Norm SN 40 065.

Kurzzeitabstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen. Diese oberirdischen Kurzzeitabstellplätze können überdacht werden. Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche oder der Sammelgarage anzuordnen und abschliessbar auszugestalten. Die Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausrüstung der Abstellplätze richtet sich nach den VSS-Normen SN 40 065 und SN 40 066.

Die Wegfahrt aus der Sammelgarage erfolgt für den Veloverkehr über eine Schieberampe, welche sich neben der Autorampe befindet. Die Zufahrt zur Sammelgarage erfolgt für den Veloverkehr über die Autorampe.

Weiter wird festgeschrieben, dass 10 % der Veloparkplätze mit Ladestationen für Elektrovelos auszustatten sind. Dadurch soll eine hochwertige Infrastruktur für Elektrovelos sichergestellt werden.

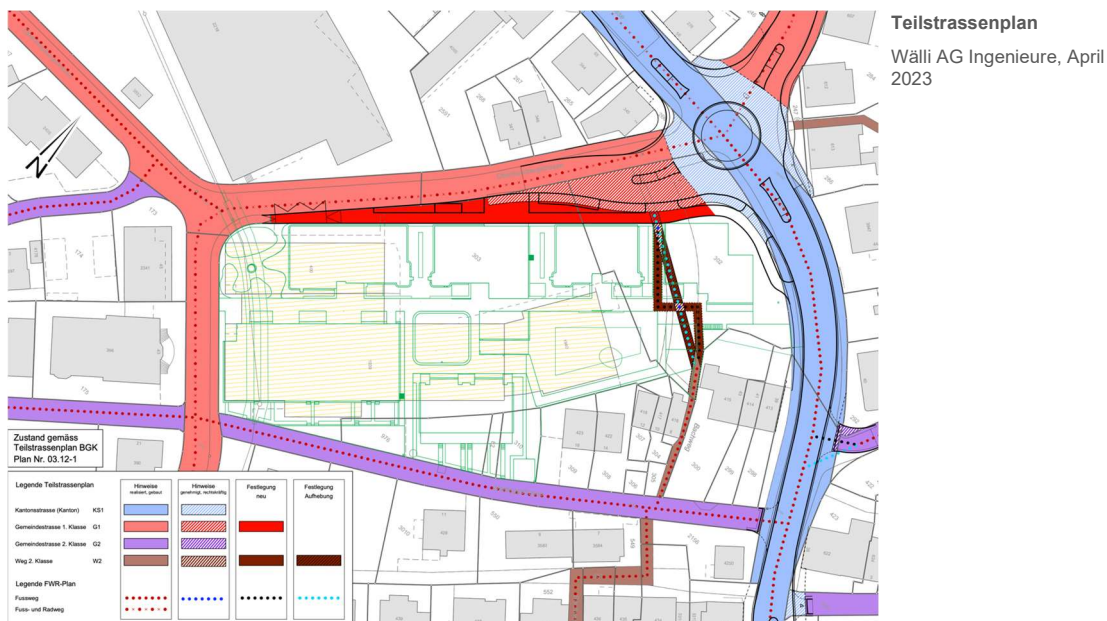
3.2.4 Fusswege (Art. 6)

Das Planungsgebiet wird über die bezeichneten Fusswege sowie die öffentlichen Trottoirflächen erschlossen.

Der heute als Gemeindeweg 2. Klasse klassierte öffentliche Fussweg (Bachweg) wird mit der geplanten Bebauung eine neue Wegführung durch das Planungsgebiet erhalten. Die Ausgestaltung innerhalb des Geltungsbereichs ist hindernisfrei und mit einer Mindestbreite von 2.00 m auszugestalten. Für die Materialisierung und Ausgestaltung sind die Vorgaben der Gemeinde Flawil zu beachten. Die Ausgestaltung der Wohngasse ist ebenfalls hindernisfrei und mit einer Mindestbreite von 2.50 m auszugestalten.

Für die Durchwegung des Areals werden Richtungspunkte festgelegt, zwischen welchen hindernisfreie Fusswegverbindungen auszugestalten sind. Diese haben eine Mindestbreite von 1.50 m aufzuweisen.

Die Klassierung des Bachweges, der Wohngasse sowie der Trottoirflächen erfolgt über den «Teilstrassenplan FLAWA-Areal Strassenbauprojekt» der Wälli AG Ingenieure vom 19. April 2023.



3.2.5 Fussweg-Passage (Art. 7)

Durch das geplante Gebäude im Baubereich D soll ebenerdig die Wohngasse führen. Der Durchgang ist hindernisfrei auszugestalten und hat eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m und eine Breite von mindestens 2.50 m aufzuweisen.

Damit wird die qualitativ hochwertige Durchwegung des Areals sichergestellt.

3.2.6 Notzufahrt (Art. 8)

Die Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge erfolgen, über die im Plan bezeichneten Bereiche. Dabei ist die Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 zu beachten. Die Ausgestaltung erfolgt unversiegelt und ist mit Schotterrasen oder Ähnlichem zu befestigen, soweit die Notzufahrt nicht als Weg genutzt wird.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereich, allgemein (Art. 9)

Baubereiche geben die Position und horizontale Ausdehnung der Bauten vor. Die vertikale Ausdehnung wird über maximale Koten (in m ü. M.) geregelt. Die Baubereiche gehen allen anderen Abständen vor. Nach innen werden kleine und konstruktionsbedingte Abweichungen zum Richtprojekt ermöglicht. Bedingung ist, dass die charakteristische Gesamterscheinung der Bebauung gewahrt wird. Gegenüber dem Richtprojekt wird ein Zuschlag von 0.50 – 1.90 m gewährt.

Ausserhalb der Baubereiche werden nur Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und Anlagen zugelassen. Dabei müssen sich die Anlagen gestalterisch einordnen und dem Charakter und der Qualität des Richtprojekts entsprechen.

Kleinbauten sind mit Ausnahme von Abgängen zur Sammelgarage, technisch notwendigen Bauten sowie Bauten für Spielplätze oder den Langsamverkehr nicht zulässig.

Eine Unterschreitung des Strassenabstandes für Vorbauten richtet sich nach Art. 23 BauR. Das bestehende Gebäude Werk 1 im Baubereich A unterschreitet den Strassenabstand aufgrund seines Bestandes.

3.3.2 Baubereich A (Art. 10)

Das Bestandesgebäude wird als Mehrfamilienhaus mit Wohnnutzung umgenutzt. Die Typologie und äussere Erscheinung des bestehenden Produktionsgebäudes sind dabei grösstenteils zu erhalten. Insbesondere sind die Ost- und Westfassaden in ihrer Gliederung und Struktur gemäss dem Richtprojekt zu erhalten. Beidseitige Gauben im Dach sind zulässig. Die Dachform ist jedoch zu erhalten.

3.3.3 Baubereich B (Art. 11)

Im Baubereich B ist ein Reiheneinfamilienhaus mit vier Einheiten zu erstellen. Die zwingende Firstrichtung sorgt für die Einordnung und den Übergang zum kleinteiligen Ortsgefüge entlang der Weideggstrasse. Pro Einheit des Reiheneinfamilienhauses ist eine Einzelgaube pro Seite im Ausmass von maximal einer halben Fassadenlänge der Wohneinheit zulässig.

3.3.4 Baubereich C – F (Art. 12)

In den Baubereichen C – F werden vier Mehrfamilienhäuser erstellt, wobei im Erdgeschoss des Baubereichs F Dienstleistungs- oder gewerbliche Nutzungen zu realisieren sind. In den Obergeschossen des Baubereichs F können zusätzliche Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen angeordnet werden. Die Stützkonstruktionen im Baubereich C gegen den FLAWA-Platz werden mit Pflanzen begrünt. Die Begrünung der Stützkonstruktion erfolgt unter Vorbehalt der Bewilligung durch die Gebäudeversicherung St.Gallen.

3.3.5 Anordnungsbereich Loggia (Art. 13)

Innerhalb der Anordnungsbereiche können offene und unbeheizte Loggien erstellt werden, welche ein regelmässiges und einheitliches Erscheinungsbild aufweisen und sich ins Gesamtkonzept einfügen. Abweichungen gegen innen von maximal 0.50 m sind zulässig, wenn der charakteristische Gesamtcharakter der Bebauung gewahrt bleibt. Um den durchlässigen Charakter der Bebauung zu bewahren, sind die Brüstungen der Loggien lichtdurchlässig auszuführen. Im Baubereich A ist eine geschlossene Brüstung zulässig, da die Loggien ins bestehende Volumen integriert werden. Aus Lärmschutzgründen werden im Baubereich F geschlossene Brüstungen zur Strasse erstellt.

3.3.6 Anordnungsbereich Balkon (Art. 14)

Innerhalb der Anordnungsbereiche können Balkone erstellt werden. Das Erscheinungsbild der Balkone ist regelmässig und einheitlich zu gestalten. Zudem müssen sie sich ins Gesamtkonzept einfügen. Um den durchlässigen Charakter der Bebauung zu bewahren, sind die Brüstungen der Balkone lichtdurchlässig auszuführen. Stützkonstruktionen sind nicht zulässig.

3.3.7 Dichtemass (Art. 15)

Es wird eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.2 festgehalten. Dies ermöglicht eine angemessene und gleichzeitig verträgliche Nutzung des Planungsgebietes. Dem haushälterischen Umgang mit Bauzonenflächen wird Rechnung getragen.

3.3.8 Sammelgarage (Art. 16)

Die Sammelgarage ist unterirdisch zu erstellen und die Baulinie für unterirdische Bauten definiert deren maximale Ausdehnung. An den Positionen der hochstämmigen Baumpflanzungen gemäss Art. 24, 25 und 26 muss die Sammelgarage eine Überdeckung von mindestens 1.30 m durchwurzelbarem Substrat aufweisen.

Die Sammelgarage soll zu einem kleinen Teil auf der benachbarten Parzelle Nr. 308 realisiert werden. Für dieses Überbaurecht wird eine privatrechtliche Vereinbarung angestrebt.

3.3.9 Gestaltung (Art.17)

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass bezüglich der Massstäblichkeit, der Formsprache, der Fassadenstruktur, der Materialwahl sowie der Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inklusive Fassadenschnitte vorzulegen.

3.3.10 Gestaltung Baubereich A (Art. 18)

Bei der Umnutzung des Bestandesgebäudes ist dessen Industriecharakter wie auch die Fassadengliederung zu erhalten. Die Farbgebung hat sich am Bestandesgebäude zu orientieren.

3.3.11 Gestaltung Baubereich B (Art. 19)

Der Neubau an der Weideggstrasse hat sich betreffend Gestaltung (Materialisierung und Farbgebung) an der dortigen bestehenden Bebauung zu orientieren und muss sich gut ins Ortsbild einfügen. Die Fassade ist in Anlehnung an die umliegenden bestehenden Bauten in Holz zu gestalten, das Dach als Satteldach mit Ziegeleindeckung auszuführen. Sockelausbildungen sind ebenfalls zu realisieren.

3.3.12 Gestaltung Baubereich C – F (Art. 20)

Die Bauten in den Baubereichen C – F sind einheitlich auszubilden und müssen eine hohe architektonische Qualität aufweisen. Die Volumetrie, die Stellung und Ausrichtung der Bauten, die Dachgestaltung, die Fassadengliederung sowie die Sockelausbildung hat gemäss dem Richtprojekt zu erfolgen. Ein Material- und Farbkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen und bewilligen zu lassen.

3.3.13 Dachgestaltung (Art. 21)

Die Dachflächen der Flachdächer sind gesamthaft und auch bei energetischer Nutzung extensiv zu begrünen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig. Diese Anlagen dürfen konstruktionsbedingt auch die maximalen Fassadenhöhen überschreiten. Um die Sichtbarkeit dieser Anlagen zu minimieren, sind sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt anzuordnen. Die Anordnung dieser Bauteile darf das Fassadenbild nicht beeinträchtigen.

Weitere technische Anlagen wie Liftüberfahrten, Lüftungen und dergleichen sind unter einem Winkel von 45° von der Fassade zurückversetzt anzuordnen.

3.4 Umgebung

3.4.1 Umgebungsgestaltung, allgemein (Art. 22)

Die Umgebung muss eine hohe gestalterische Qualität aufweisen. Die Grundsätze der Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung ergeben sich aus dem richtungsweisenden Richtprojekt. Mit dem Baugesuch ist zudem ein detailliertes und naturnahes Umgebungs- und Pflanzkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzen zulässig. Versiegelungen sind zu minimieren.

Terrainveränderungen müssen harmonisch ausgebildet werden.

3.4.2 Allgemeine Umgebungsfläche (Art. 23)

Die allgemeine Umgebungsfläche muss eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und ist mit Ausnahme der besonders bezeichneten Bereiche zu begrünen und zu bepflanzen. Der Bereich für die oberirdischen Autoabstellplätze für Besucher sind mit einer sickerfähigen Chaussierung auszugestalten. Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche sind standortgebundene Erschliessungsanlagen sowie Veloparkierungsanlagen zulässig. Für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird das Erstellen von Sitzmauern entlang der Wohngasse festgeschrieben. Weiter wird eine Mindestfläche, welche im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu bepflanzen und pflegen ist festgeschrieben.

3.4.3 Bereich «FLAWA-Platz» (Art. 24)

Der Bereich ist als zugängliche Freifläche zu gestalten und zu bepflanzen. Dabei ist eine Grünraumstruktur zu schaffen. Eine Einzäunung ist nicht zulässig. Um das Element Wasser des darunter eingedolten Dorfbachs zu thematisieren, ist ein Brunnen oder eine Wasserfläche zu realisieren. Um den Unterhalt des Dorfbachs sicherzustellen, wird ein Bereich Unterhalt Gewässer verbindlich festgelegt. Dieser Bereich muss freigehalten werden und jederzeit zugänglich sein. Ein Buschwerk ist zulässig und kann im Falle eines notwendigen Unterhalts gerodet werden. Eine Mindestanzahl von drei hochstämmigen Bäumen mit einem Kronenansatz von 3.00 m wird festgeschrieben. Das Wurzelwerk der Bäume darf die Schachtbauwerke für den Unterhalt des Gewässers nicht beeinträchtigen.

3.4.4 Bereich «Quartiersplatz» (Art. 25)

Der Bereich ist als zugänglicher Aufenthaltsbereich und Treffpunkt auszugestalten und hat eine Mindestfläche von 120 m² aufzuweisen. Die Materialisierung, Bepflanzung und Beschattung erfolgen gemäss dem Richtprojekt. Eine Mindestanzahl von einem hochstämmigen Baum mit einem Kronenansatz von 3.00 m wird festgeschrieben.

3.4.5 Bereich «Naturspielplatz» (Art. 26)

Der Bereich ist als möblierter Spiel- und Begegnungsplatz auszugestalten und hat eine Mindestfläche von 400 m² aufzuweisen. Dabei sind die Ansprüche verschiedener Altersgruppen zu beachten. Die Materialisierung, Bepflanzung und Beschattung erfolgen gemäss dem Richtprojekt. Eine Mindestanzahl von fünf hochstämmigen Bäumen mit einem Kronenansatz von 3.00 m wird festgeschrieben.

3.4.6 Spiel- und Freizeitflächen (Art. 27)

Für die Mindestfläche an Spiel- und Freizeitflächen innerhalb des Geltungsbereichs wird auf Art. 42 Baureglement verwiesen.

3.4.7 Vorgarten, privat (Art. 28)

Die Struktur der Vorgärten hat gemäss dem Richtprojekt zu erfolgen. Allfällige Umzäunungen und Einfriedungen müssen nach einem einheitlichen Konzept gestaltet und materialisiert werden und haben sich am schützenswerten Ortsbild zu orientieren. Entlang der privaten Vorgärten können Stützmauern realisiert werden, sofern sie mit dem schützenswerten Ortsbild verträglich sind. Die Sickerfähigkeit der Oberflächen ist sicherzustellen.

3.4.8 Aussenraum (Art. 29)

Der Aussenraum vor dem Baubereich D2 ist als Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion auszugestalten.

3.4.9 Aussenbereich Gewerbe (Art. 30)

Der Aussenbereich der Gewerbeflächen im Erdgeschoss kann bei Bedarf eingezäunt werden.

3.4.10 Standorte strassenbegleitende Bepflanzung (Art. 31)

An den im Plan bezeichneten Standorten entlang der Oberbotsbergstrasse, der Weideggstrasse und dem Bachweg sind neue Bäume zu pflanzen.

3.5 Umwelt

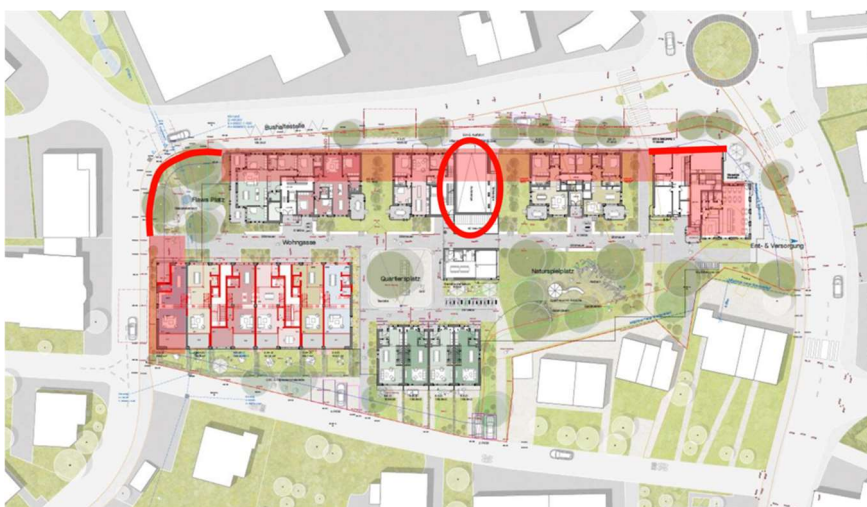
3.5.1 Energie (Art. 32)

Die Anforderungen von SNBS Silber (Hochbau) sind einzuhalten und nachzuweisen. Auf eine Zertifizierung wird verzichtet. Um die Anforderungen sicherzustellen, wird mit der Baubewilligung ein Nachweis von SNBS Silber verlangt. Die minimal zu erbringende Energieleistung

von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen kann über die Gesamtbebauung nachgewiesen werden. So können die Anlagen auf einem oder mehreren Bauten zusammengefasst werden und müssen nicht auf die jeweiligen Häuser verteilt werden. Damit kann auch adäquat auf ortsbildschützerische Belange reagiert werden.

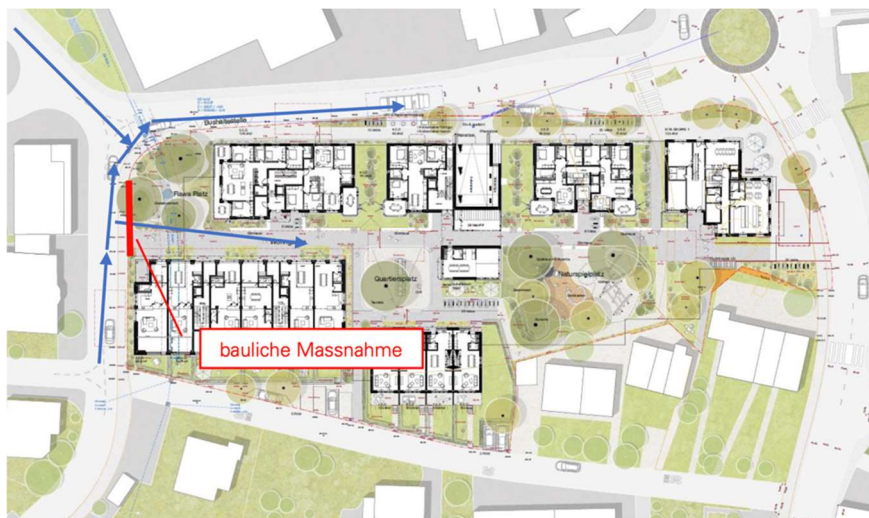
3.5.2 Hochwasserschutz (Art. 33)

Um die Bebauung vor Hochwasserereignissen zu schützen, sind die Gebäudeöffnungen entlang der Oberbotsbergstrasse, der Badstrasse und der Wilerstrasse entsprechend den Fliesstiefenkarten oder spezifischen Simulationen mit einem Zuschlag von 0.10 m über den Knoten des Fliessweges (Wasserstein der Gemeinde-/Kantonsstrasse) anzurodnen oder bis auf diese Höhe druckdicht auszubilden. Als relevante Bezugskote für den Fliessweg gelten die Wassersteine der Gemeinde- respektive Kantonsstrasse. Neben dem bestehenden Zustand ist auch das geplante und bereits rechtskräftige Kantonsstrassenprojekt zu beachten. Die Umgebung ist so auszugestalten, dass kein fließendes Wasser in den Innenhof gelangen kann. Hierzu kann beispielsweise eine Rampe für den Zugang zum Innenhof vorgesehen werden und im Bereich des FLAWA-Platzes eine hohe Stellplatte oder Stützmauer eingeplant werden. Im Falle eines Starkregenereignisses muss das im Innenhof anfallende Oberflächenwasser schadensfrei und ohne Gefahrunlagerung in Richtung Südosten abfließen. Im Baubereich F wird für die strassenseitige Erschliessung der Erdgeschossnutzungen in der Detailplanung eine technische Lösung (z.B. Fixverglasung der bodentiefen Fenster) erarbeitet und nachgewiesen oder eine Ausnahme in Betracht gezogen.



Gefahrenbereich und bauliche Massnahmen

Wälli AG Ingenieure, April 2023



Fließrichtung und bauliche Massnahmen

Wälli AG Ingenieure, April 2023

3.6 Infrastruktur

3.6.1 Kehrichtentsorgungsmöglichkeiten (Art. 34)

An dem im Plan bezeichneten Standort ist eine Kehrichtsammelstelle in Form von Unterflurcontainern nach Vorgaben der Gemeinde zu erstellen. Zudem sind auch Rollcontainer für Papier und Grüngut zulässig, wenn diese entsprechend eingezäunt werden. Die Sichtfelder der Wegfahrt aus der Sammelgarage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert.

4.2 Siedlung

4.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (Kontrolle seitens pk Architekten)

Für die Nachweise der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wird von der Wohn-Gewerbezone WG4 ausgegangen.

Der Sondernutzungsplan überschreitet die Masse der Regelbauweise an mehreren Stellen. Die Überschreitungen werden mit Pflichten zu hohen architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten aufgewogen. Die Nachweise dazu werden in den folgenden Kapiteln erbracht.

Parameter	WG4	SNP	Abweichung
Gebäudehöhe, max. [m]			
- Baubereich A	13.00 m	14.65 m	+ 1.65 m (+ 12.7 %)
- Baubereich B	13.00 m	7.60 m	- 5.40 m (- 41.5 %)
- Baubereich C	13.00 m	17.35 m	+ 4.35 m (+ 33.5 %)
- Baubereich D1	13.00 m	17.50 m	+ 4.50 m (+ 34.6 %)
- Baubereich D2	13.00 m	14.40 m	+ 1.40 m (+ 10.8 %)
- Baubereich E	13.00 m	16.15 m	+ 3.15 m (+ 24.2 %)
- Baubereich F1	13.00 m	16.55 m	+ 3.55 m (+ 27.3 %)
- Baubereich F2	13.00 m	13.45 m	+ 0.45 m (+ 3.5 %)
Firsthöhe, max. [m]			
- Baubereich A	17.00 m	18.75 m	+ 1.75 m (+ 10.3 %)
- Baubereich B	17.00 m	12.45 m	- 4.55 m (- 26.8 %)
Vollgeschosse, max.			
- Baubereich A	4	5	+ 1 (+ 25 %)
- Baubereich B	4	3	- 1 (- 25 %)
- Baubereich C	4	5	+ 1 (+ 25 %)
- Baubereich D1	4	5	+ 1 (+ 25 %)
- Baubereich D2	4	4	0
- Baubereich E	4	5	+ 1 (+ 25 %)
- Baubereich F1	4	5	+ 1 (+ 25 %)
- Baubereich F2	4	4	0
Grenzabstand klein/gross, min. [m]	6.00 m / 12.00 m	keine Unterschreitung	
Ausnützungsziffer, max.	0.7	1.20	+ 0.50 (+ 70 %)

4.2.2 Begründung der einzelnen Abweichungen

Gebäudehöhe / Firsthöhe / Vollgeschosse

Der Zonenplan sieht eine Bebauung mit vier Vollgeschosse und einem Attikageschoss vor. Die fünf Vollgeschosse der Neubauten entlang der Oberbotsbergstrasse ermöglichen jedoch eine einheitliche Gestaltung mit klar definierten Gebäudevolumen, die in ihrer Gesamthöhe nur wenig von der Regelbauweise abweichen.

Durch die Abstufungen der Gebäude zum Inneren der Parzelle wird ein Übergang zu den kleinmassstäblichen, teilweise geschützten Bebauungen an der Weideggstrasse geschaffen. Im Areal wurde auf eine differenzierte Höhenstaffelung der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile geachtet.

Die verringerten Gebäudeabstände ermöglichen zum einen eine Überbauung von ortstypischen Bebauungsmustern, die aus einer Aneinanderreihung von Hauptvolumen entlang einer Strasse bestehen, zum anderen kann die Gebäudemasse auf die Oberbotsbergstrasse konzentriert werden. Dies erlaubt es, grosszügige Freiräume im Innern der Siedlung zu schaffen und Distanz zu den kleinmassstäblichen Toggenburgerhäusern entlang der Weideggstrasse zu wahren.

"Der Entscheid, nicht die «Alte Spedition» zu erhalten, sondern teilweise die erste Bauetappe des Produktionsgebäudes, erweist sich als Schlüssel für die selbstverständliche städtebauliche Entwicklung des Areals. (...) Zuletzt wird gegenüber der kleinmassstäblichen alten Toggenburgerhäuser genügend Raum für eine adäquate Reaktion bzw. den Übergang zu diesen freigespielt. Entlang der Weideggstrasse entsteht damit die Möglichkeit alte, vertraute Bilder zu erhalten und gleichzeitig die Situation zu entspannen. Folgerichtig wird hier ein kleines Bauvolumen vorgeschlagen, das den Massstab der niedrigen, historischen Gebäude aus der Nachbarschaft übernimmt. Dabei spielt der Massstabssprung zum historischen Produktionsgebäude keine Rolle, weil er vertraut und historische belegt ist. Insgesamt entsteht damit eine kluge und in sich kohärente abschliessende Ausbildung des Strassenraums und des benachbarten Quartiers. Zusammenfassen ist dieses städtebauliche Konzept von schlagender Einfachheit." (*Auszug aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag*)

Ausnutzungsziffer

Die erhöhte Ausnutzung trägt zum Ziel der Inneren Verdichtung - an einem sehr gut erschlossenen Standort - bei. Nahversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten und alltägliche Dienstleistungen sind in Gehdistanz erreichbar. Im zur Vorprüfung eingereichten kommunalen Richtplan wird das FLAWA-Areal Ost als Mischnutzung Wohn- und Gewerbezone höherer Dichte zugewiesen. Dem Wettbewerbsprojekt wurde von der Jury "eine dichte und dennoch städtebaulich wie auch architektonische qualitativ hochstehende und Identität stiftende Überbauung" attestiert. "Sie schliesst einerseits ein altes Quartier ab und eröffnet gleichzeitig den Auftakt für künftige Entwicklung der Oberbotsbergstrasse".

Aufgrund der Überschreitung der nach kommunalem Baureglement erlaubten Anzahl Vollgeschosse und Gebäudehöhen sowie der Ausnutzungsziffer um 70% liegt bei der vorliegenden Sondernutzungsplanung eine materielle Zonenplanänderung vor. Diese unterstehen gemäss Art. 36 Abs. 1 Lit. c dem fakultativen Referendum. Das Verfahren diesbezüglich wird nach Abschluss des Einspracheverfahrens durchgeführt.

4.2.3 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet des ISOS Flawil von kantonaler Bedeutung. Aufgrund des durchgeführten Wettbewerbs in Form eines Studienauftrags sowie mit dem Erhalt des ehemaligen Produktionsgebäudes (Assek. Nr. 1939) kann sichergestellt werden, dass die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten bleiben.

Fachbeurteilung

«Baubereich B schliesst unmittelbar an die Schutzzone Weideggstrasse an. Es liegt in der Fortsetzung der Schutzobjekte auf den Parzellen 298 - 307, die unmittelbar an das Areal des SNP stossen. In Baubereich B ist deshalb ein Gebäude vorgesehen, das sowohl mit dem Volumen wie der architektonischen Umsetzung diese Schutzobjekte aufnimmt und damit den Übergang zur bestehenden, grossen Fabrikationshalle schafft. Diese wiederum ist an diesem Ort verankert, und gehört zum historisch gewachsenen Kontext.

Der Entscheid, mit dem Bestand der Fabrikationshalle an der Weideggstrasse zu arbeiten, wurde es möglich, die «Obere Botsbergstrasse» vollständig neu zu denken. Nur vor diesem Hintergrund ist es möglich, die Strasse als Ganzes neu zu fassen und, zusammen mit dem südlich vorgelagerten Gartenbereich einen grosszügigen Übergang zum geschützten Quartier herzustellen. Damit wird aussenräumlich ein Idealzustand zwischen der neuen Bebauung und den Schutzobjekten erreicht.

Die in der architektonischen Umsetzung vorgeschlagene horizontale Unterteilung bezieht sich deshalb auch nicht auf die benachbarten historischen Bauten, sondern vielmehr auf den neu entstandenen Strassenraum. Mit der vertikalen Gliederung wird der neuen «Oberen Botsbergstrasse» ein tiefer liegender Horizont gegeben, der den zukünftigen Strassenraum intimer erscheinen lässt. Damit wird dem ausgeprägten Wohncharakter der Strasse Rechnung getragen. Dass damit auch gegenüber dem Garten eine vertikale Strukturierung entsteht, ist vor allem für die neuen Bebauung vorteilhaft.

Zusammenfassend mit der historischen Fabrikationshalle schaffen die beiden Baubereiche E und F einen idealen Freiraum für das ergänzte geschützte Ensemble an der Weideggstrasse. Die gut erhaltene Häuserzeile besitzt für die Bevölkerung einen hohen Identifikationswert, weil sie ein letztes Relikt des alten Flawil ist. Mit dem neuen grossen Garten erhält die Häuserzeile ein gesichertes und ihm entsprechendes Umfeld.»

4.2.4 Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität

Nutzungsqualitäten

Das Projekt ermöglicht durch seine heterogene Bauungsstruktur einen breiten Mix von unterschiedlichen Wohnungstypologien. Von Reiheneinfamilienhäusern, Loftwohnungen bis hin zu klassischen 1.5 – 5.5 Zimmer Geschosswohnungen erfüllen die Wohnungen unterschiedliche Bedürfnisse und fördern die Durchmischung der Siedlung. Jede Wohnung profitiert von einem direkten Bezug zu einem der vielen, klar definierten und unterschiedlich gestalteten Freiräume.

"Die Wohnungen weisen einen hohen Wohnwert und Qualität der Grundrisse für verschiedene Zielgruppen auf und sind gut durchgearbeitet. Besonders interessant und hervorzuheben ist die überdurchschnittlich hohe Vielfalt der angebotenen Wohntypologien, die attraktiven Loftwohnungen, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen an zentraler Lage umfassen." *(Auszug aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag)*

Ein flexibel nutzbar zentraler multifunktionaler Raum steht den Siedlungsbewohnern zur Verfügung.

Im Gebäude am Verkehrskreisel sind im Erdgeschoss und eventuell im 1. Obergeschoss Gewerbeflächen geplant, die gemäss dem aktuellen Stand unter anderem für eine KITA-Nutzung vorgesehen sind.

Durch die Konzentration der Baumasse im Bereich des Bestandes und entlang der Oberbotsbergstrasse wird ermöglicht, vielfältige und grosszügige Aussenräume zu schaffen. Darunter der FLAWA-Platz, der Hof, der Naturspielplatz und die Wohngasse als kollektive Räume in der Siedlung, sowie einzelne Gärten als individuelle Aussenräume.

"Die vorgeschlagenen Freiräume besitzen eine hohe räumliche und gestalterische Qualität. Sie sind einerseits aus dem inneren Konzept heraus erarbeitet, andererseits vermitteln sie nach aussen auch mit den benachbarten Strukturen. (...) Das gesamte Freiraumkonzept überzeugt durch die hervorragende Integration in den örtlichen Kontext, durch seine Vielfalt und gute sozialräumliche Aneignbarkeit, sowie die massvolle Dimensionierung der einzelnen Vorschläge." *(Auszug aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag)*

Differenzierte Höhenentwicklung

Die Neubauten weisen eine schlichte Volumetrie auf und werden durch einen durchgehenden Horizont zusammengefasst, der die Gebäudefassaden in einen unteren verschiedenfarbigen und einen oberen einheitlichen Abschnitt unterteilen.

Eingezogene Loggias zur Wohngasse hin und kleinere Balkone entlang der Oberbotsbergstrasse gliedern zusammen mit den vertikalen Fensterbändern die Fassade.

"Auch hier schlagen die Verfassenden eine interessante Ausformulierung der grossen Bauvolumen vor. Nämlich ein hochliegendes Gesims, das den Horizont der benachbarten, bestehenden Bebauungen aufnimmt. Unabhängig von der Materialisierung kann hier eine interessante neue Strassenfront entstehen, die vielfältige Möglichkeiten und Anknüpfungspunkte für die gegenüberliegende Strassenseite offenlässt." *(Auszug aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag)*

Der Erhalt des Bestandes steht als charakteristischer Baustein für die industrielle Vergangenheit des Ortes, die sich auch im Ausdruck widerspiegelt.

Die Reiheneinfamilienhäuser gelten als vermittelnder Baustein für den Massstabssprung von den fünfgeschossigen Neubauten und dem Bestand hin zu den niedrigeren und kleinmassstäblicheren Toggenburgerhäusern.

"Die architektonische Umsetzung der verschiedenen Teile entsteht wie selbstverständlich aus dem Ort: das historische Produktionsgebäude soll in seinem muralen Charakter erhalten bleiben und das neue Reihenhäuser nimmt konzipiert mit der Holzfassade die Sprache der alten

Toggenburgerhäuser auf. Entlang der Oberbotsbergstrasse kann eine neue architektonische Umsetzung erfolgen." (*Auszug aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag*)

4.2.5 Haushälterische Bodennutzung

Der Sondernutzungsplan sichert eine Bebauung mit hoher Nutzungsdichte. An zentraler und gut erschlossener Lage können durch den Sondernutzungsplan neue Wohnnutzungen in der Gemeinde Flawil entstehen. Mit der Ressource Boden wird somit haushälterisch umgegangen.

4.2.6 Lärmschutz

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Das Gebiet ist erschlossen, weshalb für die Beurteilung des Strassenlärms die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zur Anwendung kommen. Für die Beurteilung des Gewerbe- und Industrielärm (Parkierungslärm Tiefgarage) kommen die Planungsgrenzwerte nach LSV zur Anwendung. Im Lärmgutachten (Beilage B4) sind die detaillierten Berechnungen ersichtlich.

Strassenlärm

Die Immissionsgrenzwerte der ES III von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an den Gebäuden in den Baubereichen A – E an allen Fassaden vollumfänglich eingehalten.

Beim Gebäude im Baubereich F weisen die Strassenfassaden Überschreitungen von 1 dB in der Nacht auf. Sämtliche betroffenen Räume werden jedoch gewerblich genutzt. Für diese ist der Nachtzeitraum nicht relevant. Die Tageswerte werden eingehalten.



**Maximaler Beurteilungspegel
Strassenlärm am Tag**

Kopitsis Bauphysik AG
Oktober 2023



**Maximaler Beurteilungspegel
Strassenlärm in der Nacht**

Kopitsis Bauphysik AG
Oktober 2023

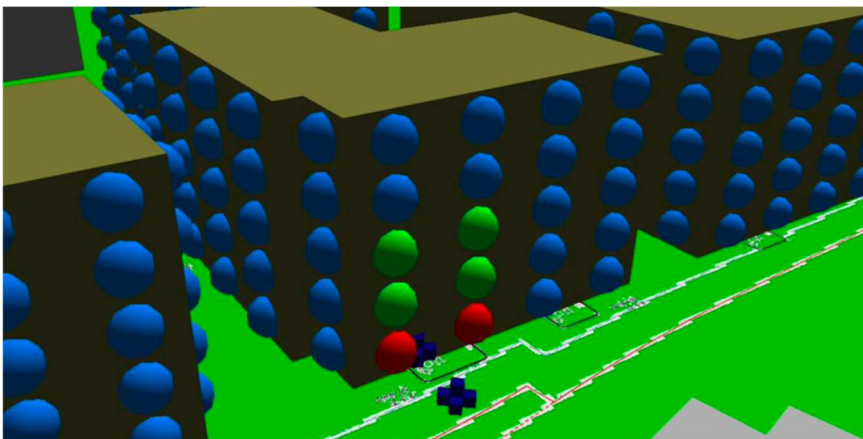


3D Betrachtung Nachtzeit-
raum

Kopitsis Bauphysk AG
Oktober 2023

Industrie- und Gewerbelärm

Die Planungswerte der ES III gemäss LSV von 60 dB resp. 65 dB am Tag bei Gewerbenutzung und 50 dB in der Nacht, werden an allen Empfangspunkten eingehalten. Im Erdgeschoss liegen keine lärmempfindlichen Räume, die roten Markierungen sind daher nicht relevant.



Industrie- und Gewerbelärm
bei der Zu- und Wegfahrt der
Sammelgarage

Kopitsis Bauphysk AG
Oktober 2023

4.2.7 Energie

Beim Projekt FLAWA verfolgt die Bauherrschaft das Ziel, die einzelnen Gebäude nach dem SNBS-Standard (Stufe Silber) zu entwickeln. Mit SNBS sind automatisch Schlüsselfragen zu Energie und Treibhausgasemissionen verbunden. Im Folgenden werden die entsprechenden Indikatoren aufgeführt, welche beim FLAWA-Areal vorgesehen sind:

- Energiebedarf Erstellung
- Energiebedarf Betrieb
- Treibhausgasemissionen Erstellung
- Treibhausgasemissionen Betrieb
- Energiemonitoring

Erstellung

Die Erstellung nimmt in einer Gesamtbilanz gemäss SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie» – Zusatzanforderung – eine wichtige Rolle ein. Mit dem Erhalt und der Erneuerung des Gebäudes «Werk 1» wird hier ein Optimum erreicht, sind doch Erneuerungsstrategien die beste Lösung zur Reduktion der grauen Energie. Die geplanten Neubauten wiederum verfolgen ähnlich hohe Ziele. Die Deckenstärken werden geringgehalten, die Fassaden werden mit Materialien ausgeführt, welche über gute Eigenschaften bezüglich grauer Energie und Treibhausgasemissionen verfügen. Alle Bauten verfügen über ökonomische Spannweiten und einen geraden und effizienten vertikalen Lastabtrag.

Betrieb

Aus betrieblicher Sicht entscheidend ist eine zukunftsfähige und bezüglich Treibhausgasemissionen optimierte Wärmeversorgung der geplanten Wohnbauten. Zwei Varianten liegen vor: Denkbar ist die Einbindung des Areals in die Fernwärme Flawil, welche aktuell entwickelt wird. Mit der Abwärmenutzung aus der ARA wird hier eine optimale Quelle erschlossen, welche zusammen mit einer geringen Spitzenlastabdeckung des Systems eine gute Lösung bildet. Voraussetzung für diese Lösung ist die rechtzeitige Verfügbarkeit dieser Wärmeversorgung. Alternativ kann das FLAWA-Areal wärmeseitig direkt mit erdsondenbasierten Wärmepumpen versorgt werden. Insgesamt könnten damit sogar die besseren Ergebnisse bezüglich der Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Das FLAWA-Areal orientiert sich beim Gebäudestandard bezüglich Heizwärmebedarf an den gesetzlichen Anforderungen. Angestrebt wird zudem die Nutzung der Flachdächer mit PV-Modulen, welche in Kombination mit einer Dachbegrünung realisiert wird.

Energiemonitoring

Mit dem Energiemonitoring soll der Energieverbrauch langfristig beobachtet und optimiert werden. Angestrebt wird eine entsprechend ausgerichtete Lösung, welche betriebliche Optimierungsprozesse optimal unterstützt.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Einordnung in landschaftlichem Kontext

Die Freiraumgestaltung entlang der Ränder des Perimeters nimmt vorhandene Qualitäten und Identitäten in sich auf. So behält das Projekt entlang der Weideggstrasse den Rhythmus von Wohnhaus und Vorgarten bei. Es gelingt, sich mit den umliegenden Siedlungen zu vereinen. Zur Haldenstrasse hin schaffen öffentliche Grünflächen Raum zwischen den Verkehrsflächen und der Siedlung. Die Fussgängerinnen und Fussgänger werden ermutigt, sich entlang des Projektperimeters in einem sicheren, schattenspendenden Bereich zu bewegen. Von der Oberbotsbergstrasse her mündet der Grünraum auf den FLAWA-Platz in Form eines vollwertig begrünnten Adress- und Aufenthaltsortes. Dieser und weitere Auftakte zur direkten Umgebung laden die Menschen ein, sich weiter mit der Siedlung auseinanderzusetzen und schliesslich die internen Wege zu entdecken, die die Vernetzung innerhalb des Quartiers erhöhen.

4.3.2 Förderung Natur im Siedlungsraum

Das Freiraumkonzept basiert darauf, jede Fläche mit der Möglichkeit zur Begrünung auch als solche zu nutzen. Hartbeläge reduzieren sich auf minimal notwendige und grösstenteils sickerfähige Beläge. Das Bepflanzungsprinzip besteht aus Magerwiesen, die durch strukturgebende Wildstauden und Wildheckenpflanzungen ergänzt werden. Auch der Naturspielplatz wird seinem Namen gerecht und bleibt natürlich gestaltet. Dies gilt ebenso für die Vorzonen zur Bad-, Halden- und Wilerstrasse und die privaten Vorgärten zur Weideggstrasse. Meteorwasser wird auf selbstverständliche Art in die Gestaltung einbezogen und wird grösstenteils über begrünte Oberflächen versickert. Punktuell finden sich Steinhäufen und Totholzformationen als Angebot an die Fauna im Quartier. Flachdächer werden wo möglich extensiv begrünt und ebenfalls mit Totholz und Steinhäufen ergänzt. Die vorgeschlagene Vielfalt schafft ein biologisch reichhaltiges Umfeld mit Vegetation, die aus heimischem Saatgut und Pflanzen besteht.

Die verschiedenen Grünflächen zwischen der architektonischen Bebauung fungieren als Atmungsräume und Entfaltungsflächen für die Natur. Die Bepflanzungen sollen Blumenrasen und Hecken und Sträucher als grüne Barrieren sein. Diese Flächen liegen höher als die Wohngasse, wodurch eine schräge Landschaft entsteht.

Um die Privatsphäre zwischen den verschiedenen Grüntypen zu wahren, werden überall in der Siedlung grüne Barrieren errichtet. Diese Räume bereichern die Artenvielfalt durch Blumen, Küchenpflanzen, Hecken und Sträucher. Durch die Verwendung von grünen Barrieren gibt es eine weichere Grenze zwischen den Typologien, die visuell markiert ist, aber einladender ist und den Naturwert erhöht.

Für den ökologischen Ausgleich werden für einen Teil der Perimeterfläche erhöhte Anforderungen gestellt, die besonderen Vorschriften sichern eine Fläche von mindestens 464m², welche im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu bepflanzen und zu pflegen ist. Das Umgebungskonzept (nachfolgende Abbildung) verortet eine Fläche von insgesamt 626 m², welche für sich als ökologische Ausgleichsflächen eignen.



4.4 Freihaltung von Bach- und Flussufern

Der Dorfbach quert die Parzelle Nr. 303 eingedolt rund 3.40 m unter der Oberfläche. Im parallellaufenden Sondernutzungsplan «Verzicht Gewässerraumfestlegung Dorfbach» vom 20. April 2023 wird der Verzicht einer Gewässerraumfestlegung sowie das Belassen der Eindolung auf diesem Abschnitt aufgezeigt.

Gemäss Art. 90 Abs. 2 PBG gilt gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wird, ein beidseitiger Abstand von 5.00 m für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone. Bezugnehmend auf Art. 90 Abs. 3 PBG wird dieser Abstand im Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost» baurechtlich abweichend festgelegt, da die Hochwassersicherheit gewährleistet ist, der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt werden und keine Ökologischen Interessen entgegenstehen. Die Anforderungen an den Hochwasserschutz sind gemäss der «Studie Bachoffenlegung» der Wälli AG Ingenieure vom 16. Februar 2022 erfüllt. Weitere Informationen können der Beilage B3 entnommen werden.

4.5 Siedlung und Verkehr

4.5.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse C, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht. Die unmittelbar neben dem Planungsgebiet verlaufenden Buslinien ermöglichen Verbindungen zum Bahnhof Flawil und zu den umliegenden Dörfern. Die über das Gebiet gemittelte Gehdauer zum Bahnhof Flawil beträgt rund 6 min. Ab dem Bahnhof verkehren S-Bahnen sowie Fernverkehrszüge

Durch die zentrale Lage ist das Planungsgebiet sowohl regional als auch überregional gut erschlossen.

4.5.2 Kapazität bestehendes Strassennetz

Das Areal wird über die Oberbotsbergstrasse erschlossen. Die Oberbotsbergstrasse ist als Gemeindestrasse 1. Klasse klassiert. Mit einer Breite von 5.70 m ist sie genügend dimensioniert, um den anfallenden Verkehr aufzunehmen. Der zu erwartende Verkehr durch die Wohnüberbauung wird mit insgesamt 268 Fahrten pro Tag abgeschätzt. Es wird angenommen, dass 75 % der Fahrten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr und 25 % zwischen 19.00 Uhr und 07.00 Uhr stattfinden. Dies entspricht 13.75 Fahrten pro Stunde während dem Tag und 4.58 Fahrten pro Stunde während der Nacht (vgl. Beilage B4).

Gemäss Merkblatt TBA 002 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung und Verkehr sind vorerst keine zusätzlichen Nachweise nötig. Die Verkehrsqualität der Strasse wird auch aufgrund der Werten des durchschnittlichen Tagesverkehrs (Oberbotsbergstrasse: 1400 Fz/d, Wilerstrasse 10'500 Fz/d) sowie in Anbetracht des laufenden Kantonsstrassenprojektes unkritisch beurteilt. Zudem ist mit einem mittleren Zusatzverkehr (+268 Fahrten pro Tag) zu rechnen.

4.5.3 Langsamverkehrsnetz

Für den Fuss- und Veloverkehr bestehen direkte Anschlüsse an Fuss- und Velowege. Die Anschlüsse sowie auch die interne Durchwegung werden in den besonderen Vorschriften festgehalten und gesichert.

4.5.4 Parkierung und Erschliessung

Bedarf Parkierung MIV nach Baureglement Art. 44

Nach dem Baureglement sind im Normalfall für Bewohner mindestens 1 Parkfeld pro 120 m² Bruttogeschossfläche BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung vorzusehen. Zusätzlich ist für 6 Wohnungen jeweils ein Parkfeld für Besuchende vorzusehen. Bei einem Total von insgesamt 75 Wohnungen sind folglich mindestens 75 Parkplätze für die Bewohnenden und 13 Parkplätze für Besuchende zu erstellen.

Nach VSS-Norm 40 281

Nach der VSS-Norm sind im Normalfall für Bewohner 1 Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung (Whg.) vorzusehen. Zusätzlich ist pro 10 Parkfelder für Bewohner ein Parkfeld für Besucher vorzusehen. Bei einem Total von insgesamt 75 Wohnungen sind folglich 75 Parkplätze für die Bewohnenden und 8 Parkplätze für Besuchende zu erstellen

Für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist nach VSS-Norm 40 281 pro 100 m² mit 2 Parkplätzen für das Personal und mit einem Parkplatz für Besuchende und Kunden zu rechnen. Folglich ist bei den vorgesehenen 218 m² Gewerbefläche mit 5 Parkfeldern für das Personal und mit 3 Parkfeldern für Besuchende und Kunden zu rechnen.

Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht insgesamt 112 Autoabstellplätze vor. (inkl. zwei Abstellplätzen entlang der Oberdorfstrasse). 103 Autoabstellplätze sind in der Sammelgarage angeordnet. Neun Autoabstellplätze sind oberirdische für Besuchende und Kunden der Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzungen angeordnet,

Bedarf	Bedarf		Angebot Richtprojekt	
	PP für Bewohnende / Besuchende	PP für Personal / Kunden	PP für Bewohnende / Personal	PP für Besuchende / Kunden
nach VSS	75 / 8	5 / 3	103	9 (2 davon entlang Oberbotsbergstr.)
nach BauR	75 / 13	5 / 3		
Bedarf Total:			Angebot Total:	
nach VSS	91		112	
nach BauR	96			

Bedarf Veloparkierung nach VSS-Norm 40 065

Der Parkplatzbedarf für den Veloverkehr wird aufgrund der VSS-Norm 40 065 berechnet. Die VSS-Norm sieht bei Wohnbauten pro Zimmer einen Veloabstellplatz vor. Bei insgesamt 282 Zimmer ergibt dies 282 Veloabstellplätze. Die Anzahl Veloabstellplätze für Besuchende sind darin bereits enthalten.

Die Bedarfsermittlung für die Veloabstellplätze der gewerblichen Nutzungen erfolgt pro Arbeitsplatz. Folglich gilt es betreffend der Anzahl Arbeitsplätze eine Annahme zu treffen: «Bei einem Bedarf von rund 30 m² pro Arbeitsplatz wird bei einer gewerblich nutzbaren Fläche von rund 220 m² mit 8 Arbeitsplätzen gerechnet» Die VSS-Norm sieht pro 10 Arbeitsplätze 2 Veloabstellplätze für das Personal und 3 Veloabstellplätze für Besuchende und Kundschaft vor.

Insgesamt kann bei der vorliegenden Planung folglich von einem Bedarf von rund 4 Veloabstellplätzen für die gewerblichen Nutzungen ausgegangen werden.

Weiter schlägt die VSS-Norm vor, dass 70% der Veloparkplätze als langzeitparkplätze und 30% der Veloparkplätze als Kurzzeitparkplätze auszugestalten sind.

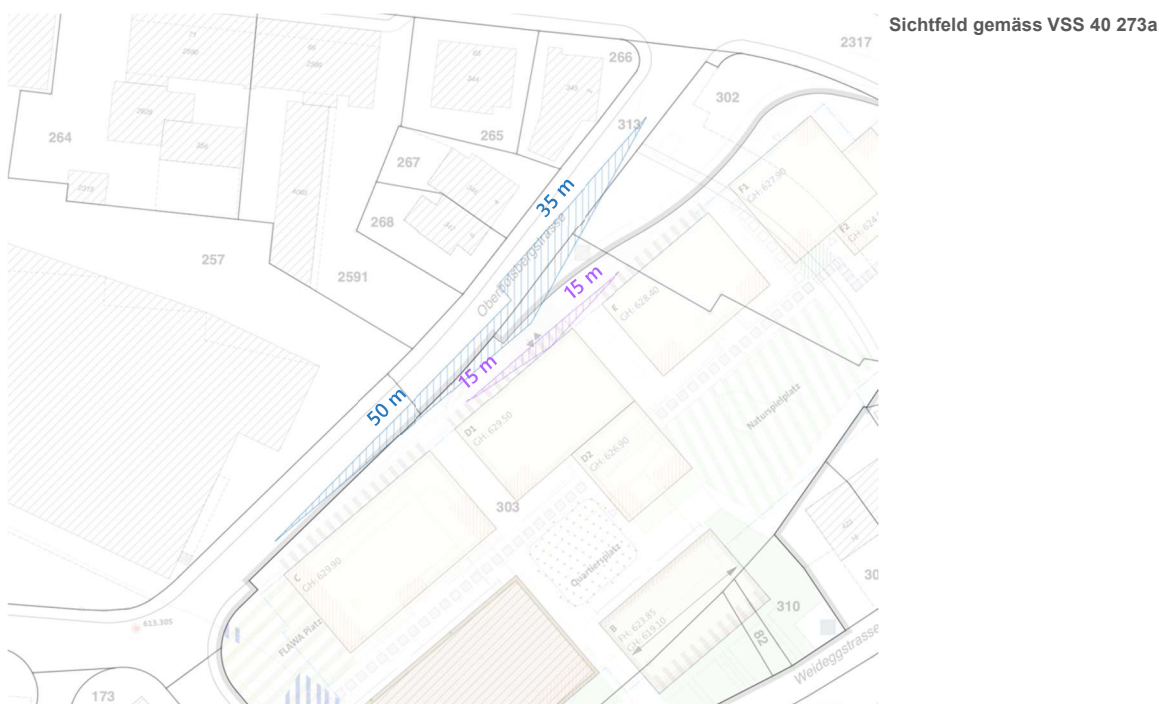
Bedarf nach VSS 40 065	286 PP	Angebot Richtprojekt	311 PP
davon Kurzzeit	86 PP	davon Kurzzeit (aussen)	90 PP
davon Langzeit	200 PP	davon Langzeit (innen)	221 PP

Die erforderlichen Masse für Spezialvelos werden mind. 5% der angebotenen Parkplätze aufweisen.

Sichtfeld

In der folgenden Abbildung sind die erforderlichen Sichtfelder nach der VSS-Norm SN 40 273a dargestellt. Grundlage für die Konstruktion ist das Kantonsstrassenprojekt, welches einen Kreisels sowie eine angepasste Strassenführung vorsieht. Mit der signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und der Funktion als untergeordnete Erschliessungsstrasse ergibt sich eine erforderliche Knotensichtweite von 50 m. Die daraus resultierenden Sichtfelder sind zwingend freizuhalten. In Richtung Kreisels können die 50 m nicht eingehalten werden. Allerdings ist im Bereich des Knotens mit deutlich tieferen Geschwindigkeiten zu rechnen.

Für die Trottoirüberfahrt sind ebenfalls die notwendigen Sichtweiten von 15 m einzuhalten. Um das Konfliktpotenzial bei der Ausfahrt aus der Sammelgarage zu minimieren, sind beidseitig Pflanzkübel angedacht, welche rund 2.00 m ins Trottoir ragen. Damit wird sichergestellt, dass Konflikte zwischen Zufussgehenden und Autos minimiert werden und die Sichtfelder auf Trottoir eingehalten werden.



4.6 Wasser und Boden

4.6.1 Naturgefahren

Entlang der Oberbotsbergstrasse, der Badstrasse und der Wilerstrasse besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Ab einem Ereignis mit der Häufigkeit von 30 Jahren (30-j.) ist mit einer Überflutung auf der Oberbotsbergstrasse, Badstrasse und der Wilerstrasse mit einer Fliesstiefe von 0 bis 0.25 m und einer Fliessgeschwindigkeit von 0 bis 1 m/s zu rechnen. Objektschutzmassnahmen (Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen, Stellplatten oder Rampen sowie ein Klappschott bei der Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage) werden in den besonderen Vorschriften verbindlich festgelegt.

4.6.2 Festlegung des Gewässerraums

Auf eine Festlegung des Gewässerraums des Dorfbachs innerhalb des Planungsgebietes wird verzichtet. Im parallellaufenden Sondernutzungsplan «Verzicht Gewässerraumfestlegung Dorfbach» wird der Verzicht einer Gewässerraumfestlegung sowie das Belassen der Eindolung auf diesem Abschnitt aufgezeigt.

4.6.3 Nachweis Bestandesgarantie Werk 1

Bezüglich des Verzichtes einer Gewässerraumfestlegung ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz des Werks 1 mit der geplanten Umnutzung mit Wohnungen nachzuweisen.

Bei der Umnutzung bleibt die gesamte Struktur grundsätzlich erhalten. Verstärkungen und Ertüchtigungen müssen an den erforderlichen Stellen während des Umbaus ergänzt werden. Die grösseren Eingriffe beschränken sich auf den Abbruch der bestehenden Erschliessung und der teilweise nachträglich eingebauten Aufzugsschächte. Die Lage der neuen Treppenhäuser ist so gewählt, dass die Stützen und Unterzüge, welche quer zur Halle gespannt sind, nicht tangiert werden. Das Untergeschoss wird partiell vertieft. Der Verputz der Fassade wird einheitlich gestaltet und ein Sockel analog zum Bestand ausgebildet. Die Struktur, Öffnungen und Fenster bleiben in ihren Dimensionierungen und Unterteilungen erhalten. Im Dachgeschoss ist ein neuer Holzbau geplant und im Untergeschoss sind ebenfalls statische Eingriffe erforderlich, um die Wohnungen im Erdgeschoss zu optimieren und den direkten Zugang zur Sammelgarage zu gewährleisten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Charakter, wie auch die Grundstruktur des Werk 1 erhalten bleiben. Ertüchtigungsmassnahmen sollen möglichst behutsam in den Umbau integriert werden. Die Wohnungen werden in die Struktur eingebaut und fügen sich dadurch gut in den Bestand ein. Weitere Informationen sind der Beilage B2 zu entnehmen.



Querschnitt Werk 1

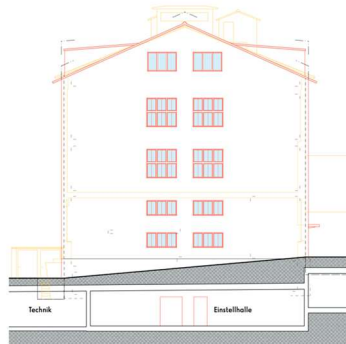
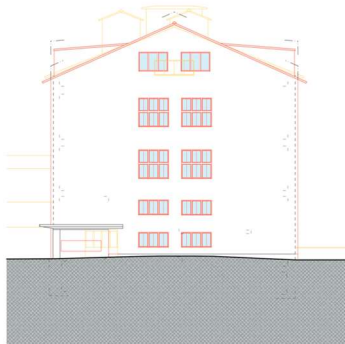


Südostfassade Werk 1



Nordwestfassade Werk 1

max. Gebühlehöhe
+18.88 = 43.87 m ü. M.
max. Giebelhöhe
+17.71 = 42.71 m ü. M.
max. Traufhöhe
+11.88 = 37.88 m ü. M.
Erdgeschoss
+1.80 = 61.80 m ü. M.



Nordostfassade / Südwestfassade Werk 1

5 Interessenabwägung

5.1 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
- Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	X
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
- kantonale/kommunale Schutzobjekte	X
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X

Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X

5.2 Bewertung der Interessen

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet:

Rangfolge Untersuchte Interessen

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - kantonale/kommunale Schutzobjekte
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
3	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)

Die haushälterische Bodennutzung und Innenentwicklung sowie der Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern werden in der Rangfolge als Interessen von grösster Bedeutung beurteilt. Diese beiden Interessen stellen sowohl im Kontext übergeordneter Interessen als auch im konkreten Planungsfall eine äusserst hohe Wichtigkeit dar. Anschliessend folgt das Interesse, Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzufügen und entsprechend klimaangepasst zu gestalten. Des Weiteren besteht das Interesse, eine angemessene öffentliche Verkehrsanbindung für Wohn- und Arbeitsgebiete sicherzustellen. Dies einerseits durch den öffentlichen Verkehr, aber auch durch die Schaffung und den Erhalt von Rad- und Fusswegen.

5.3 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Sondernutzungsplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen sowie revidierten kommunalen Richtplan.

5.4 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und gegeneinander abgewogen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Haushälterische Bodennutzung	Der Sondernutzungsplan sichert eine Bebauung mit hoher Nutzungsdichte. An zentraler und gut erschlossener Lage können durch den Sondernutzungsplan neue Wohnnutzungen entstehen. Mit der Ressource Boden wird somit haushälterisch umgegangen.
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Kantonale/kommunale Schutzobjekte	Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet des ISOS Flawil von kantonalen Bedeutung. Aufgrund des durchgeführten Wettbewerbs in Form eines Studienauftrags sowie mit dem Erhalt des ehemaligen Produktionsgebäudes (Assek. Nr. 1939) kann sichergestellt werden, dass die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten bleiben.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Durch die Vorschriften im Kapitel 4. Umgebung werden eine durchgrünte Umgebung sowie Baumpflanzungen gesichert. Zudem ist ein Umgebungs- und Pflanzkonzept vorgeschrieben sowie die Fläche für den ökologischen Ausgleich verbindlich festgelegt.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	Die Freiraumgestaltung nimmt vorhandene Qualitäten und Identitäten innerhalb und unmittelbar angrenzende an das Planungsgebiet auf. Die Siedlungsstruktur entlang der Weideggstrasse (Wohnhaus mit Vorgarten) wird beibehalten. Zur Oberbotsbergstrasse hin reagiert die Planung differenziert. An der Verzweigung Badstrasse- Oberbotsbergstrasse entsteht eine öffentliche Grünfläche und ein öffentlicher Aufenthaltsplatz. Weiter entlang der Oberbotsbergstrasse wird der Strassenraum durch eine klare Raumkante inkl. Baumpflanzungen gefasst. Innerhalb der Siedlung schaffen differenziert ausgestaltete Aussenräume und Grünflächen Qualitäten für die Bewohnerschaft und die Natur. Die differenzierte Gestaltung und Bepflanzung werden durch den Sondernutzungsplan gesichert.

Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)

Für den Fuss- und Veloverkehr bestehen direkte Anschlüsse an Fuss- und Velowege. Die Anschlüsse sowie auch die interne Durchwegung werden in den besonderen Vorschriften festgehalten und gesichert.

ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)

Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse C, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht. Die unmittelbar neben dem Planungsgebiet verlaufenden Buslinien ermöglichen Verbindungen zum Bahnhof Flawil und zu den umliegenden Dörfern. Der Bahnhof Flawil ist in rund 6 min zu Fuss zu erreichen. Ab dem Bahnhof verkehren S-Bahnen sowie Fernverkehrszüge in Richtung Zürich und St.Gallen.

Durch die zentrale Lage ist das Planungsgebiet sowohl regional als auch überregional sehr gut erschlossen.

Alternativ zur Sondernutzungsplanung ist eine Bebauung nach Regelbauweise denkbar. Im Sinne einer qualitätsvollen Entwicklung und Innenverdichtung an dieser prominenten und zentralen Ortslage ist jedoch die angestrebte Entwicklung zu bevorzugen.

5.5 Resultat der Interessensabwägung

Durch den Sondernutzungsplan kann an gut erschlossener Lage neuer Wohnraum mit erhöhter architektonischer und städtebaulicher Qualität entstehen. Die hohe Qualität des gesamten Bauvorhabens wurde über ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren sichergestellt. Das Projekt überzeugte die Jury mit einer dichten und städtebaulich dennoch hochstehenden und Identitätsstiftenden Überbauung. Insbesondere wurde der Abschluss des alten Quartiers und die gleichzeitige Eröffnung eines Auftakts einer künftigen Entwicklung an der Oberbotsbergstrasse positiv hervorgehoben. Mit dem Sondernutzungsplan werden nun die besonderen Qualitäten des Richtprojekts verbindlich gesichert.

Gegenüber der Regelbauweise kann durch den Sondernutzungsplan eine Bebauung von erhöhter Qualität festgeschrieben werden. So wird einerseits die städtebauliche Stellung der Bauten und die Anordnung Aussenräume sichergestellt. Weiter sichert der Sondernutzungsplan die wesentlichen Inhalte der detailliert ausgearbeiteten Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Damit kann eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die zukünftige Bewohnerschaft gesichert. Zudem sichert der Sondernutzungsplan eine kompakte und flächensparende Erschliessung des Plangebiets. Der Sondernutzungsplan ermöglicht das Entstehen eines neuen Treffpunkts für das Quartier, zudem werden die vorhandenen Naturwerte im Plangebiet erhalten und neue Naturwerte werden geschaffen. Die erhöhten energetischen Anforderungen an die Bebauung sorgen für eine nachhaltige Entwicklung. Diese Punkte zeigen, dass durch den Sondernutzungsplan eine Bebauung gesichert werden kann, welche gegenüber der Regelbauweise einen Mehrwert für die Allgemeinheit sicherstellt.

6 Bewilligung

6.1 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan FLAWA-Areal Ost wurde am 26. Juni 2023 zur Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 25. September 2023 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Vorprüfungsbericht	Umsetzung
<p>3.4 (H) Das Kapitel 2.3.3 "Schutzverordnung" des Planungsberichts ist zu präzisieren: Es ist die unmittelbare Umgebung der Kulturobjekte Wilerstrasse 39 — 43 und Weideggstrasse 14 und 16 von lokaler Bedeutung betroffen. Eine allfällige Beeinträchtigung der Schutzziele der Kulturobjekte von lokaler Bedeutung ist durch die Gemeinde zu prüfen.</p>	<p>Der Planungsbericht wurde in Kapitel 4.2.3 mit einer fachlichen Stellungnahme und Prüfung ergänzt.</p>
<p>3.5 (Z) Mit dem Sondernutzungsplan "Flawa Areal Ost" sind der Sondernutzungsplan "Verzicht Gewässerraumfestlegung Dorfbach" und der Teilstrassenplan "Flawa Areal — Strassenbauprojekt" geplant. Die Planungen sind verfahrensmässig zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Die Planungen wurden koordiniert und werden gesamtes Dossier öffentlich aufgelegt.</p>
<p>3.5 (Z) Nordöstlich des Planungsgebiets liegt die Wilerstrasse. Es wird auf das Kantonsstrassenprojekt Kantonsstrasse Nr. 8, hingewiesen. Der Sondernutzungsplan und allfällige Drittprojekte müssen mit dem Kantonsstrassenprojekt abgestimmt und koordiniert werden.</p>	<p>Die Planungen wurden koordiniert und werden als gesamtes Dossier öffentlich aufgelegt.</p>
<p>3.6 (Z) Im Planungsbericht werden zwar mehrere Interessen erwähnt, jedoch wurde keine Abwägung im Sinne von Art. 3 der Raumplanungsverordnung durchgeführt. Eine Interessenabwägung gemäss obigen Ausführungen ist vorzunehmen. Aufgrund der jüngeren Rechtsprechung ist darauf zu achten, dass alle Entscheidungsgrundlagen im Planungsbericht gut dokumentiert sind.</p>	<p>Unter Kap. 5 Interessenabwägung wurde eine umfassende Interessensabwägung ergänzt</p>
<p>3.7 (Z) Im Planungsbericht ist auch aufzuzeigen, in welchem Verhältnis die angestrebte Ausnutzungsziffer zur neuen Bauordnung steht.</p>	<p>Der Prozesstand der Ortsplanungsrevision lässt einen solchen Vergleich noch nicht zu. Der vorliegende Sondernutzungsplan bezieht sich auf das aktuell geltende Baureglement aus dem Jahr 2004 inkl. Nachtrag I und II.</p>

3.9

(Z) Der Teilstrassenplan "Flawa Areal (Oberbotsbergstrasse Nr. 8 / Bachweg Nr. 621)" und der Sondernutzungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Der Sondernutzungsplan wurde an den Teilstrassenplan angeglichen, die Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

3.9

(Z) Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte (beim Kreisell) nicht eingehalten werden können. Deshalb sind weitere Abklärungen betreffend eine allfällige kantonale Zustimmung bzw. weiterer raumoptimierten Massnahmen vorzunehmen und auszuarbeiten.

Das Lärmgutachten (Beilage B4) wurde überarbeitet. Es kann nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

3.10

(Z) Angedachte Velozufahrten und Veloführung zu und innerhalb des Areals sollen aufgezeigt werden. Ein Befahren des Trottoirs in Längsrichtung muss aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden.

Die Erschliessung durch den Veloverkehr erfolgt über den Bereich Fussweg, intern. Dies ist aus den präzisierten besonderen Vorschriften zu entnehmen. Zusätzlich wurden die Abstellplätze für Velos gekennzeichnet.

3.10

(Z) Allfällige Signalisationen oder Fahrbeschränkungen sind mit der Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik abzusprechen.

Die Abteilung Verkehrstechnik wurde in die Planung miteinbezogen.

3.11

(Z) Gegenüber der Kantonsstrasse ist für die Neubauten (ober- und unterirdisch; Hauptbauten sowie An- und Vorbauten) ein Strassenabstand von mindestens 4.00 m einzuhalten. Sofern eine Abstandsunterschreitung für die Sammelgarage zwingend erforderlich ist, ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m oberhalb der Tiefgaragendecke vorzusehen. Zudem ist im Planungsbericht die Abstandsunterschreitung der Sammelgarage nachvollziehbar zu begründen.

Die Baulinie Sammelgarage wurde überarbeitet. Der erforderliche Mindestabstand von 4.00 m kann eingehalten werden.

3.13

(Z) Der Sondernutzungsplan tangiert den Gewässerschutzbereich Au. Die Erstellung von Bauten und Anlagen die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, sind zu regeln. Es muss bereist im Sondernutzungsplanverfahren geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer späteren gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung erfüllt sind.

Im Planungsbericht wird unter Kapitel 2.8 auf die Thematik aufmerksam gemacht. Ein Fachbeurteilung kam zu Schluss, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung erfüllt werden können. Der definitive Nachweis wird im Baubewilligungsverfahren erbracht.

3.13

(H) Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Insbesondere empfehlen wir, die Möglichkeiten für zentrale Versickerungsanlagen frühzeitig zu prüfen und zu planen.

Die Planung wurde mit dem GEP abgestimmt, der Nachweis wird im Baubewilligungsverfahren erbracht.

3.13

(H) Gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist eventuell aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Oberboden entlang der Kantonsstrasse betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit auf einem 10.00 m breiten Streifen ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.20 m mit Schadstoffen belastet. Zu

Im Planungsbericht wird unter Kapitel 2.10 auf die Thematik aufmerksam gemacht.

beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden2" unter Kapitel Bodenabtrag.

3.13

(H) Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der Salt Mobilfunkantenne SG_0028H und der Sunrise Mobilfunkantenne SG697-1, welche auf dem Dach des zu erhaltenen Gebäudes des Werkes 1 positioniert sind (Grundstück Nr. 303) stellen neue OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) dar. Die Anlagebetreiberin hat demzufolge zu prüfen, ob für die geplanten Bauten die Anlagegrenzwerte eingehalten sind, und falls diese überschritten werden, ist innert einer durch die Gemeinde festzulegenden Frist eine Anpassung der Anlage vorzunehmen. Grundeigentümerin und Anlagetreiberin sind im Rahmen der Anzeige des öffentlichen Auflageverfahrens durch die Gemeinde schriftlich auf diesen Tatbestand hinzuweisen.

Die Anlagebetreiberin wurde auf das Bauverhalten aufmerksam gemacht.

3.15 ökologischer Ausgleich

Bei der im Rahmen des Sondernutzungsplanes vorgesehenen neuen Überbauungen handelt es sich um Vorhaben, für welche nach Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes eine Pflicht zur Leistung von ökologischen Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 7% der Überbauungsplanfläche besteht. Die Anforderungen des ökologischen Ausgleichs bzw. für die Biodiversität mit einheimischen standortgerechten Arten sind in den Art. 22 ff. der besonderen Vorschriften und im Plan konkret zu bezeichnen.

In Kapitel 4.3.2 des Planungsberichts wird die Fläche, welche für den ökologischen Ausgleich vorgesehen ist, verortet. Art. 23 der besonderen Vorschriften sichert die erforderliche Fläche quantitativ und stellt qualitative Forderungen an die ökologisch Ausgleichsfläche.

3.18

Gemäss den eingereichten Plänen sind in den geplanten Neubauten total 172 Zimmer geplant. Deshalb müssen insgesamt 114 Schutzplätze (172 Zimmer x 2/3 = 114,67 114 Schutzplätze) erstellt werden. Der geplante Schutzraum mit 78 Schutzplätzen erfüllt diese Vorgabe nicht. Das Amt für Militär und Zivilschutz soll möglichst früh in den Planungsprozess miteinbezogen werden, damit die benötigten Schutzplätze in der richtigen Anzahl gemäss den Vorgaben des Bundesamtes geplant werden können.

Es ist eine ausreichend grosse Anzahl an Schutzplätzen vorhanden. Bei der Beurteilung wurde nur ein Schutzraum berücksichtigt. Es sind jedoch zwei Schutzräume vorgesehen. Im Haus 3, UG 1 78 Schutzplätze und im Haus 2, UG 2 84 Schutzplätze. Ergibt total 162 Schutzplätze.

4

Im Sondernutzungsplan gibt es keinen Eintrag für oberirdische bzw. Kurzzeitsabstellplätze für Velos (Art. 5 besV). Die Abstellplätze für die Velos Kurzzeitsabstellplätze sind im Sondernutzungsplan einzuzeichnen bzw. festzulegen.

Die fehlenden Standorte für oberirdische Kurzzeitabstellplätze wurden in der SNP-Karte ergänzt.

Art. 6 Fusswege

(Z) Dieser Artikel ist zu überarbeiten und mit den entsprechenden Festlegungen im Sondernutzungsplan abzustimmen. Der Bachweg und die Wohngasse sind in der Situation zu verorten / bezeichnen.

Art. 6 Fusswege

Die Vorschriften und die Karte wurden aufeinander abgestimmt, die Wege werden in der Karte beschriftet.

Art. 15 Dichtemass

(Z) Nach geltendem BauR besteht keine Grundlage für eine Baumassenziffer. Nach der Ortsplanungsrevision mit dem Wechsel zum PBG kann keine Ausnützungsziffer

Art. 15 Dichtemass

Art. 15 wurde überarbeitet und bezieht sich ausschliesslich auf die Ausnützungsziffer.

angewendet werden. Die Anwendung der Bestimmung ist deshalb zu präzisieren.

Art. 28 Vorgarten, privat
(Z) Abs. 3: Diese Bestimmung dürfte schwer anwendbar bzw. durchsetzbar sein. Siehe Kommentar unter Ziffer 3.14.3 (Wasserbaulich Anforderungen) des vorliegenden Vorprüfungsberichts

Der Art. 28 Vorgarten, privat wurde ergänzt. Der Abstandsbereich nach Art. 90 Abs.2 PBG ist im Sondernutzungsplan Gewässer-raumfestlegung Dorfbach verortet.

6.2 Mitwirkung und Information

Die Planung wurde vom 26.06.2023 bis zum 10.07.2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Zudem wurde im FLADE-Blatt Ausgabe Nr. 25 vom 23. Juni 2023 sowie auf dem Online-Portal Gossau 24 über die Planung orientiert und die Öffentlichkeit wurde eingeladen sich zur Planung zu äussern. Es gingen keine Hinweise oder Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

6.3 Erlass und Rechtsverfahren

6.3.1 Erlass

Die Planung wurde vom Gemeinderat am **Datum** zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

6.3.2 Öffentliche Auflage

Der Sondernutzungsplan FLAWA-Areal Ost wurde gemäss Art. 41 PBG vom **Datum** bis zum **Datum** während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

6.3.3 Fakultatives Referendum

Der Sondernutzungsplan FLAWA-Areal Ost wurde vom **Datum** bis **Datum** dem fakultativen Referendum gemäss PBG Art. 36 Abs 1 lit. c unterstellt.

Beilage

B1 Richtprojekt FLAWA-Areal vom 19. April 2023

B2 Nachweis Bestandesgarantie Werk 1 – Baubereich A vom 19. April 2023

B3 Studie Bachoffenlegung vom 16. Februar 2022

B4 Bericht Lärmschutz-Verordnung LSV für SNP vom 20. Oktober 2023

B5 Schlussbericht Studienauftrag FLAWA-Areal vom 4. August 2022

B6 Vorprüfung Umströmnachweis FLAWA-Ost vom 13. Oktober 2023