flawil.ch

Planungsbericht

17. März 2023

Öffentliche Auflage

Teilzonenplan / Sondernutzungsplan Schändrich Nord

Strittmatter Partner

Strittmatter Partner AG
Raumplanung und Entwicklung
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen
T 071 222 43 43

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A

Jonas Schuster
BSc FH in Raumplanung

Red_final_mk_230307
433.408/Ab_2021/410/02/2.VP/PB_230316.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 4
1.1 Situation 4
1.2 Anlass und Ausgangslage 4

2 Grundlagen 6
2.1 Rechtliche Grundlagen 6
2.2 Weitere Grundlagen 11

3 Machbarkeitsstudie 12
3.1 Bebauungsvorschlag 12

4 Teilzonenplan 15
4.1 Geänderte Rahmenbedingungen 15
4.2 Neuer Standort 15
4.3 Überlagernde Fläche 16

5 Sondernutzungsplan 17
5.1 Allgemeine Bestimmungen 17
5.2 Erschliessung 17
5.3 Bebauung 18
5.4 Umgebung 19

6 Nachweise 21
6.1 Allgemeines 21
6.2 Siedlung 21
6.3 Infrastruktur und Wirtschaft 24
6.4 Natur und Landschaft 24
6.5 Siedlung und Verkehr 25
6.6 Wasser und Boden 26
6.7 Ergänzungen 28

7 Interessenabwägung 29

8 Verfahren 31
8.1 Vorabklärungen 31
8.2 Vorgeschichte 31
8.3 Beratung Gemeinderat 32
8.4 Information und Mitwirkung 32
8.5 Vorprüfung 33
8.6 Beschluss und öffentliche Auflage 35

Anhang 36

Beilage 39

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Der Bearbeitungsperimeter liegt im Osten der Gemeinde Flawil zwischen den geschützten Ortsbildern Oberglatt und Burgau. Nördlich und westlich grenzt das Gebiet an ein Waldstück, südlich an die Bahngeleise bzw. an eine geschützte Hecke / Feldgehölz und östlich an die Gewerbe-Industriezone GI B Burgauer Feld. Es handelt sich konkret um die Parzellen Nrn. 1079 und 1080, welche von der Eggstrasse erschlossen sind.

Abb. 1 Orthophoto, Geoportal, Juli 2017 (ohne Massstab)

1.2 Anlass und Ausgangslage

Die Brunner Umweltservice AG, ein fest in der Gemeinde verankertes Familienunternehmen, betreibt seit mehr als 60 Jahren ein Muldengeschäft mit Recycling und Entsorgungswerk in Flawil. Der Betrieb beschäftigt insgesamt knapp 40 Mitarbeiter in unterschiedlichen Bereichen und Funktionen. Durch ihre Tätigkeit in der Entsorgung und Sortierung von Abfällen zu Wertstoffen sowie als Sammelstelle für Privatpersonen, Gewerbe und Industrie trägt die Brunner Umweltservice AG einen regional äusserst wichtigen Beitrag im Abfallmanagement zur Schonung der Ressourcen sowie zum Umweltschutz bei.

Für die Aufrechterhaltung der Dienstleistungen im Muldenbereich bewirtschaftet die Brunner Umweltservice AG im Moment vier Lagerplätze, an welchen leere Gebinde zwischengelagert, deponiert und ausgetauscht werden. Zwei dieser Lagerplätze liegen direkt im Dorfzentrum von Flawil. Ein Muldendepot ist am Betriebsstandort an der Glatthaldestrasse und ein Standort ist in Oberglatt.

Durch die Aufhebung des Mietvertrages Ende 2024 für die Lagerplätze im Dorfzentrum ist die Brunner Umweltservice AG gezwungen, neue Lagerflächen

für die Container zu suchen. Naheliegend hierfür ist ein Standort im Osten von Flawil, da sämtliche Betriebsschwerpunkte bereits in dieser Gegend sind.

Im Weiteren strebt die Brunner Umweltservice AG mittelfristig eine sukzessive Erweiterung und Vergrösserung des Dienstleistungsangebotes an und wird aus diesem Grunde das Gebindesortiment entsprechend ausweiten. Die im Moment verfügbaren Lagerflächen sind hierfür jedoch bereits stark ausgeschöpft und generieren logistische Mehraufwände und demzufolge auch unnötige Lastwagenfahrten.

Die geplante Lagerhalle ergänzt die betriebliche Ausrichtung und bietet zudem genügend Platz, einen grossen Teil des Betriebsinventars, welches für den Transport und den Winterdienst benötigt wird, sicher zu lagern. Mit der Möglichkeit, auch Wertstoffe (z. B. Karton- und Papierballen sowie Buntmetalle in Boxen) zwischenzulagern, erhöhen sich die operativen Gegebenheiten und optimieren somit die Transporte.

Die Brunner Umweltservice AG ist überzeugt, mit Hilfe eines Teilzonenplans und dem dazugehörigen Sondernutzungsplan gesamthaft betrachtet einen Mehrwert zu generieren. Erwähnt werden soll an dieser Stelle zumindest die Entlastung des Dorfzentrums vom Lastwagenverkehr durch die Bündelung der Aktivitäten der Brunner Umweltservice AG im Osten von Flawil, und Ersatzmassnahmen z. B. in der Aufforstung des angrenzenden Feldgehölzes auf der Parzelle Nr. 1080 sowie weitere aufwertende Massnahmen. Zudem ist die Brunner Umweltservice AG bereit, auch beim akuten Parkplatzproblem der evangelischen Kirche in Oberglatt eine helfende Hand zu bieten, was eine relevante Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Eggstrasse zur Folge hätte.

Die Standortverbundenheit der Brunner Umweltservice AG ist langfristig nur möglich, wenn die betrieblichen Notwendigkeiten erfüllt werden können und dazu gehören Lagerflächen. Andere Lagermöglichkeiten wurden in den letzten Jahren innerhalb der Gemeinde sowie auch in den angrenzenden Gemeinden mehrfach geprüft und gesucht, jedoch leider bisher ohne Erfolg.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan 2017 bezeichnet in der Richtplankarte das Siedlungs- bzw. Bauzonengebiet des gesamten Kantons. Bevor Land neu der Bauzone zugewiesen werden darf, ist dieses in der kantonalen Richtplankarte in das Siedlungsgebiet aufzunehmen.

Gemäss gültiger Richtplankarte wird das Plangebiet Schändrich Nord als Fruchtfolgefläche innerhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Der kantonale Richtplan hält unter V 11 fest, dass bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen eine qualifizierte Interessenabwägung erforderlich ist und hält zu prüfende Punkte fest. Dies gilt es bei der vorliegenden Planung zu beachten.

Durch die Genehmigung des kantonalen Richtplans sind die Übergangsbestimmungen von Art. 38a RPG im Kanton St. Gallen ausser Kraft gesetzt worden. Das Bauzonenmoratorium, während dem eine neue Bauzonenzuweisung nur unter flächengleicher Auszonung erlaubt war, ist daher abgelaufen. Die Einzonung von neuer Bauzone erfolgt deshalb nicht mehr nach der übergangsrechtlichen Möglichkeit des flächengleichen Abtausches, sondern nach den Regeln des revidierten kantonalen Richtplans 2017.

Weitere neue Anforderungen ergeben sich für den Teilzonenplan und den «Sondernutzungsplan Schändrich Nord» aus dem kantonalen Richtplan 2017 nicht.

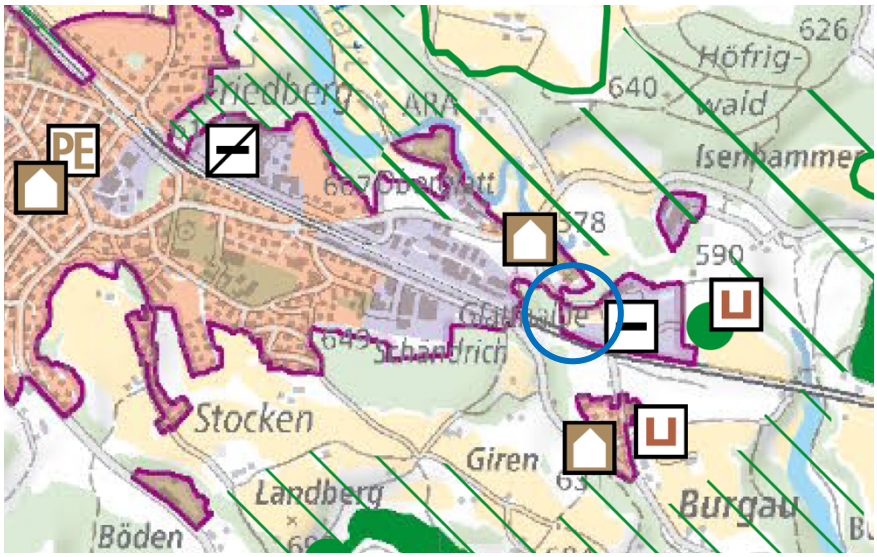


Abb. 2 Ausschnitt kantonaler Richtplan, (ohne Massstab)

2.1.2 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan von 2012 sieht für das Bearbeitungsgebiet folgende Massnahme vor:

S 2.3.1 Gewerbe-Industriegebiet «Schändrich Nord»
- Ausscheidung als Gewerbe-Industriegebiet unter Berücksichtigung der folgenden Rahmenbedingungen:
  - Entwicklung als Gewerbezone (GI B) nur bei konkretem Projekt mittels Teilzonen- und Sondernutzungsplan;
  - Interessenabwägung in Bezug auf die Fruchtfolgefläche;
  - Gezielte Ansiedelung von Betrieben, die geringe Verkehrsmengen generieren, insbesondere hinsichtlich (Schwer-) Lastverkehr und Fahrtenbeschränkungen;
  - Ersatzaufforstung für das Feldgehölz, allenfalls als optischer Schutz Richtung (geschütztes Ortsbild) Oberglatt;
  - Beachtung des Immissionsschutzes in Bezug zum Friedhof Oberglatt.

Das Gebiet ist als Fruchtfolgefläche FFF definiert und ist somit abhängig vom kantonalen Richtplan FFF.

Abb. 3 Ausschnitt kommunaler Richtplan (ohne Massstab)

2.1.3 Rahmennutzungsplanung

Gestützt auf die kommunale Richtplanung wurde die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) im Jahr 2014 überarbeitet und vom

Gemeinderat beschlossen. Am 6. Januar 2016 erfolgte die Genehmigung durch die kantonalen Ämter.

Zonenplan

Das Betrachtungsgebiet ist im rechtsgültigen Zonenplan als Landwirtschaftszone definiert. Es grenzt im Osten an die Gewerbe-Industriezone GI B und im Norden und Westen an die Grünzone G. Somit ist der Waldabstand von 15 m ab Stockgrenze einzuhalten.

Abb. 4 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ohne Massstab)

Schutzverordnung

In der Schutzverordnung ist angrenzend an das Bearbeitungsgebiet eine Hecke / Feldgehölz als schützenswert eingetragen. Diese ist samt deren Krautsaum sowohl in ihrer Artenvielfalt als auch in ihrer flächenmässigen Ausdehnung zu erhalten.

Der Ortsteil Burgau ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «Kleinstweiler von Flawiler Ackerbauern und Viehzüchtern auf hügeliger Hangterrasse» eingetragen. Als besonders wertvoll wird das Rathaus aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts erfasst. Der Weiler ist einer der geschlossensten Gruppen von Holzhäusern aus dem 17./18. Jahrhundert im Kanton St. Gallen. Oberglatt ist ebenfalls im ISOS als Kleinstweiler aufgelistet. Erwähnenswerte Bauten sind die Kirche, das Zollhaus sowie der «Hirschen».

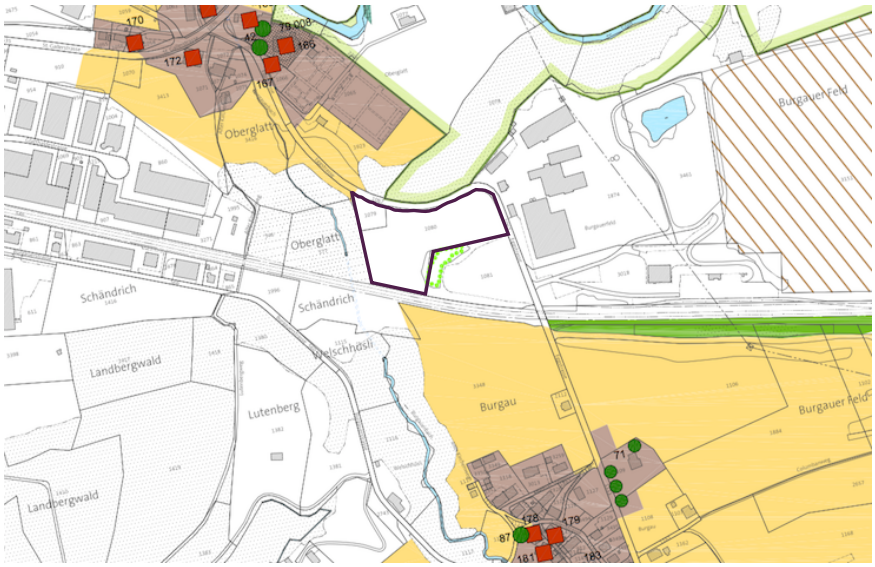


Abb. 5 Ausschnitt rechtsgültige Schutzverordnung (ohne Massstab)

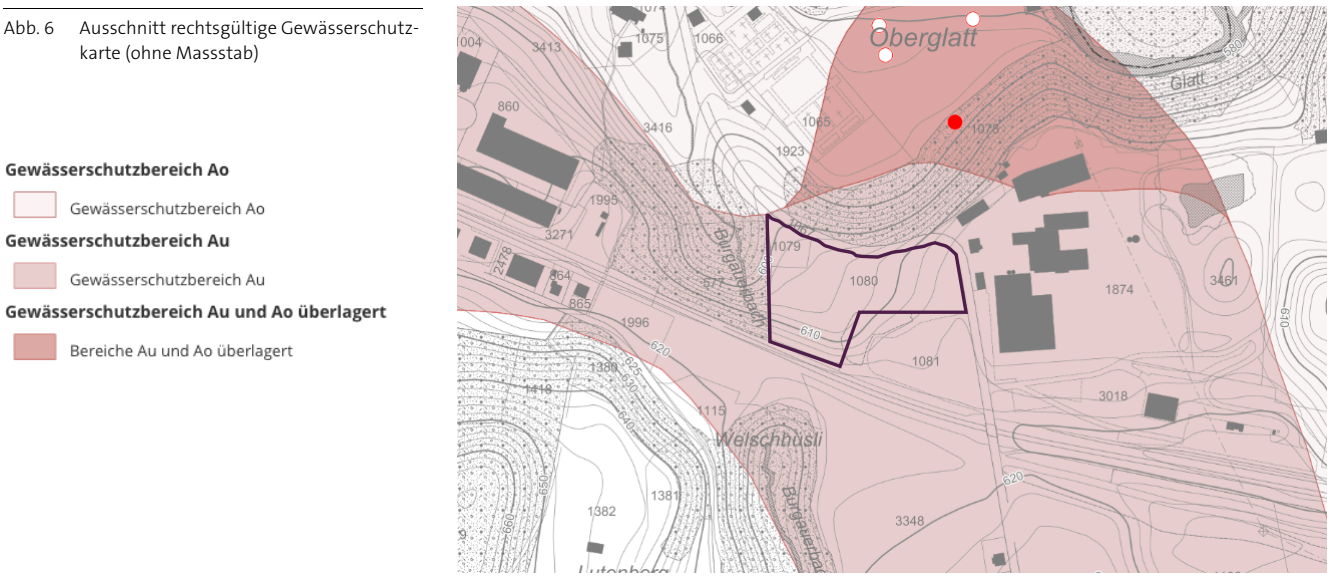
Gewässerschutz

Das ganze Bearbeitungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GschV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Gemäss Art. 32 Abs 2 GschV ist in besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasser verletzen;
- Grundwassernutzungen;
- Freilegung des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die gilt es, bei der vorliegenden Planung und der vorgesehenen Nutzung des Areals, zu beachten.

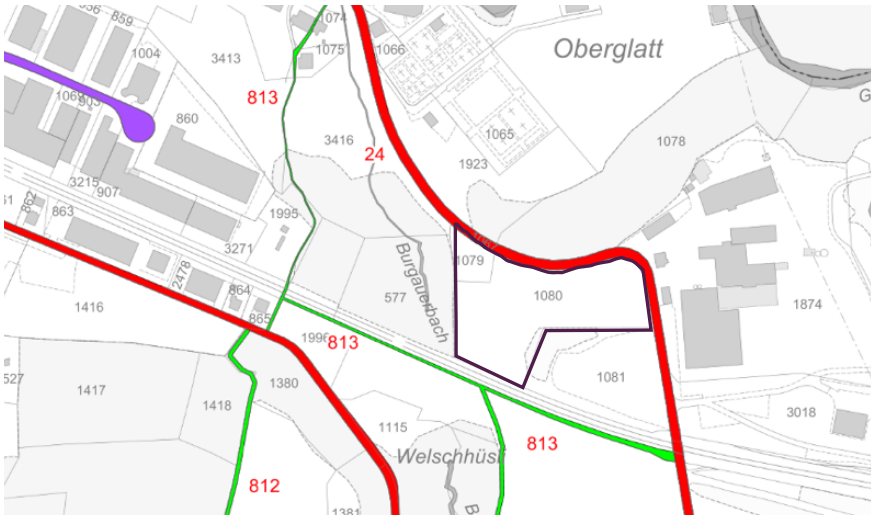
Abb. 6 Ausschnitt rechtsgültige Gewässerschutzkarte (ohne Massstab)



2.1.4 Strassenklassierung

Der Gemeindestrassenplan legt den Umfang des Strassen- und Wegnetzes der Gemeinde fest und teilt alle Strassen und Wege in eine Klasse ein. Die Eggstrasse, welche das Bearbeitungsgebiet erschliesst, wird als Gemeindestrasse 1. Klasse kategorisiert. Auf der Strasse verläuft zudem ein offizieller kommunaler Radweg.

Abb. 7 Ausschnitt Gemeindestrassenplan, (ohne Massstab)



2.2 Weitere Grundlagen

2.2.1 Strategie Gewerbeflächen

In der Gemeinde Flawil sind die Ansiedlungsmöglichkeiten für flächige Gewerbe aus topografischen und verkehrstechnischen Gründen beschränkt. Daher konzentrieren sich die noch freien Gewerbezonen auf das Gebiet im Westen entlang der Toggenburger- / Wilerstrasse und auf die Gebiete im Osten in der Glatthalde und im Schändrich (insgesamt ca. 4.4 ha). Im Gewerbepark Habis-Areal bestehen neben Mietflächen nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf den Reserveflächen der bestehenden Betriebe, welche historisch bedingt innerhalb des Siedlungsgebiets liegen (Flawa AG, Büchi Labortechnik AG) und sich demzufolge nicht für die gewerblich-industrielle Nutzung eignen, sollen aus ortsplanerischer Sicht keine neuen Betriebe angesiedelt werden.

3 Machbarkeitsstudie

3.1 Bebauungsvorschlag

3.1.1 Variantenstudium

Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten untersucht. Sie unterschieden sich in der Form, in der Lage und in der Eingliederung in die Umgebung. Durch die schwierigen topologischen Verhältnisse hat man sich für eine Variante entschieden, welche die meiste nutzbare Fläche generiert.

3.1.2 Erläuterung Projekt

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Gewerbehalle, welche in den leicht geneigten Hang hineingelegt werden soll. Durch den Terrainunterschied kann die Halle von zwei Seiten her befahren werden.

Die Halle hat eine ungefähre Dimension von 30 | 42 m und 1'260 m^2. Das Untergeschoss, welches teilweise im Hang liegt, ist aus Beton. Das hinausragende Obergeschoss wird ortsüblicherweise aus Holz erstellt oder verkleidet und mit einem Satteldach versehen. Die westliche Hälfte des Bearbeitungsgebiets ist für die Containerlagerung vorgedacht und soll als Kiesplatz erstellt werden. Das Terrain ist in diesem Bereich flacher und eignet sich dadurch besser für die Lagerung. Zudem sind keine grossen Terrainverschiebungen nötig.

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt an zwei Stellen, im Norden für den Lagerplatz sowie Untergeschoss und im Osten für das Obergeschoss. An allen anderen, an die Eggstrasse angrenzenden Stellen sind Sichtschutzmassnahmen aus leichter, ortsüblicher Bepflanzung vorgesehen.

Durch die Positionierung der Halle in der Kurve, gegenüber den bereits stehenden Bauten, passt das Projekt ortsbaulich in die Bebauungsstruktur und es entsteht eine Einheit.

Abb. 8 Situationsplan, Januar 2022 (ohne Massstab)

Abb. 9 Schemaschnitt Januar 2022 (ohne Massstab)

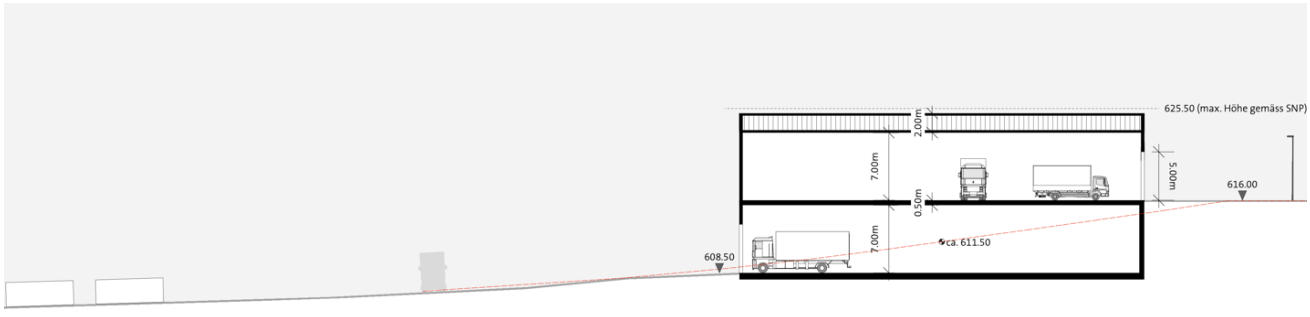


Abb. 10 Mögliche Volumetrie

3.1.3 Verkehr

Der neue Betrieb wird gemäss Angaben der Brunner Umweltservice AG durchschnittlich rund 50 Fahrten pro Tag generieren. Durch die Verlagerung des Lagerplatzes wird das Dorfzentrum von Flawil vom heute anfallenden Verkehr entlastet, da ca. 70 % der Lastwagenbewegungen ab dem bestehenden Umschlagplatz Richtung Osten fahren und somit heute schon durch den Weiler Oberglatt fahren.

Die Deponieverfüllung in Burgau generierte im Jahr 2019 im Schnitt 38 Lastwagenbewegungen pro Tag. Am 21. November 2021wurde die Deponieverfüllung abgeschlossen und befindet sich in der Nachsorgephase, welche keine Fahrten mehr generiert.

Die reformierte Kirche in Oberglatt hat während Beisetzungen oft ein Parkplatzproblem. Die Eggstrasse ist folglich entlang der Seite zugeparkt. Die Brunner Umweltservice AG möchte bei diesem Problem behilflich sein und ist für Gespräche für Parkierungsmöglichkeiten während den Beisetzungen auf den Parzellen Nrn. 1079/1080 oder 2677/2864 in Oberglatt offen.

3.1.4 Landschaft

Die Brunner Umweltservice AG ist sich der Situation bewusst, dass durch eine allfällige Umzonung, Fruchtfolgeflächen verloren gehen würden. Sie ist darum bemüht, geeignete Ersatzmassnahmen zu tätigen. Mögliche Ersatzmassnahmen währen unter anderem eine Aufwertung und Aufforstung des Feldgehölzes, eine Aufwertung des Glattufers oder ähnliche noch zu definierende Massnahmen.

4 Teilzonenplan

4.1 Geänderte Rahmenbedingungen

Durch die Aufhebung des Mietvertrages auf Ende 2024 für die Lagerplätze im Dorfzentrum ist die Brunner Umweltservice AG gezwungen, einen neuen Standort für die Containerlagerung zu suchen. Da sie bereits sämtliche Betriebsschwerpunkte in dieser Gegend haben, ist es naheliegend, dass der neue Standort ebenfalls im Osten von Flawil zu stehen kommen soll.

Die Gesamtrevision der Zonenplanung wurde am 6. Januar 2016 genehmigt. Der Zeitgeist der Zonenplanung liegt jedoch im Jahre 2010. Zudem ist die ursprünglich geplante Einzonung für den neuen Betriebsstandort der Brunner Umweltservice AG, südlich der ARA Oberglatt, gescheitert. Deswegen wurde ein Ersatzstandort gesucht und im Gebiet Schändrich Nord gefunden. Das Gebiet eignet sich aufgrund der Lage und der Erschliessung für eine neue Gewerbe Industriezone und die vorgesehene Nutzung. Zudem befindet sich das Gebiet gemäss kantonalem und kommunalem Richtplan bereits heute im Siedlungsgebiet und ist für eine Bauzonenerweiterung vorgesehen.

4.2 Neuer Standort

Gewerbe-Industriezone GI B

Die Parzellen Nrn. 1079 und 1080, mit insgesamt 10'059 m^2, sollen neu der Gewerbe-Industriezone GI B sowie der Grünzone Freihaltung zugeführt werden. Die Einzonung wirkt zusammen mit den bestehenden Gewerbe-Industrieflächen im Osten des Plangebiets, welche ebenfalls der GI B angehören, wie eine Einheit und fügt sich somit in die bestehende Zonenordnung ein. Das Gewerbe-Industriegebiet Schändrich bzw. Burgauer Feld wird dadurch gestärkt.

Tab. 1 Flächenbilanz Zonen

	Einzonung	Auszonung	Bilanz
Gewerbe-Industriezone GI B	7'421 m^2	–	+ 7'421 m^2
Landwirtschaftszone	–	10'059 m^2	- 10'059 m^2
Grünzone Freihaltung	2'638 m^2		+ 2'638 m^2
Total	10'059 m^2	10'059 m^2	0 m^2

Abb. 11 Vorschlag Umzonung (ohne Massstab)

Waldfeststellung

Die Waldgrenze zwischen der westlich gelegenen Parzelle Nr. 577 und den Parzellen Nrn. 1079/1080 wurde bereits im Jahr 2012 mit dem Detailplan 25a vom 27. September 2012 festgelegt. Sie folgt grösstenteils der Parzellengrenze zwischen den betroffenen Parzellen.

4.3 Überlagernde Fläche

Einhaltung Planungswert

Weil es sich bei der vorgesehenen Einzonung um eine Neueinzonung handelt, gilt es die Planungswerte einzuhalten. Dies wird im Teilzonenplan mit der entsprechenden Überlagerung festgehalten. Der Planungswert beträgt 60 dB (Tag) und 50 dB (Nacht).

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 2 NISV müssen an allen Orten eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können – also sowohl im Innern der Eisenbahn als auch entlang der Geleise (Art. 13 Abs. 1 NISV). Im Teilzonenplan wird dies mit der entsprechenden Nutzungsbeschränkung festgehalten. Die Nutzungsbeschränkung wird gemäss Rücksprache mit der SBB für einen 25 m breiten Bereich ausgeschieden.

5 Sondernutzungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

5.1.1 Planeinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500. Die Machbarkeitsstudie (Kap. 3.1.2) und der Pflanzenplan vom 30. April 2019 sind wegleitend.

5.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans umfasst die Parzelle Nr. 1080. Sofern nichts in den besonderen Vorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts. Der Sondernutzungsplan wird so konzipiert, dass durch eine mögliche Erweiterung der Parzelle Nr. 1079 keine Korrelationen entstehen.

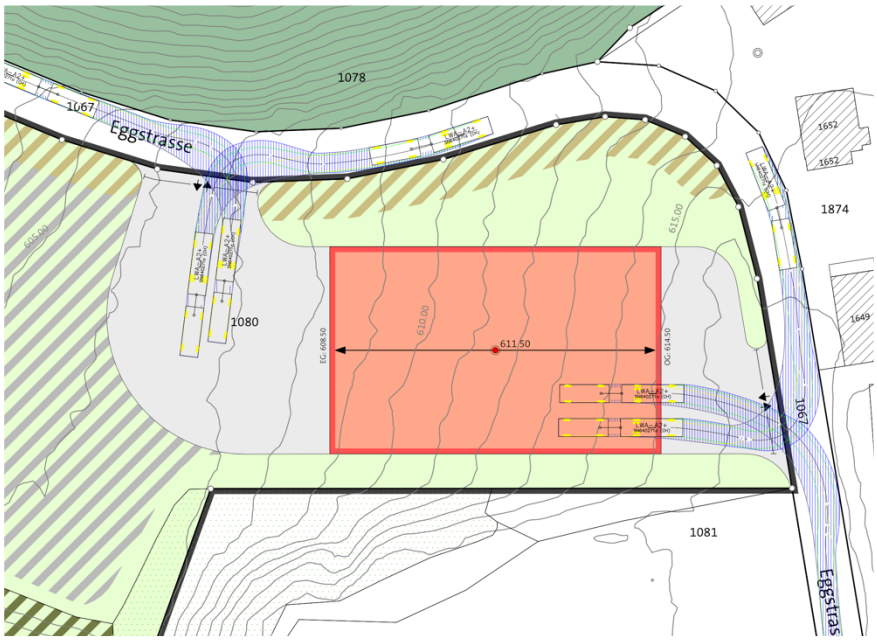
5.2 Erschliessung

5.2.1 Bereich Zu- und Wegfahrten

Der Bereich scheidet an zwei Stellen einen Spielraum von rund 15 m aus, in welchem die Erschliessung zum Gelände gewährleistet ist. Die effektive Zufahrtsbreite darf jeweils eine Breite von 9 m jedoch nicht überschreiten. Die restliche Fläche soll eingegrünt werden. Mit einer Breite von 9.0 m kann sichergestellt werden, dass das Plangebiet durch einen LKW inkl. Sattelzug erschlossen werden kann. (vgl. Abb. 12)

Sichtfelder sind nach der VSS-Norm 640 273a zu konstruieren. Durch die enge Kurve zwischen den Einfahrten (Radius ca. 30 m) kann gemäss VSS-Norm 640 080b die Projektierungsgeschwindigkeit auf 40 km/h gesetzt werden. Das heisst, dass die Sichtfelder zwischen der Kurve und den Einfahrten von 110 m auf 35 – 50 m reduziert werden können. In Richtung Oberglatt kann durch den Radius der Kurve von ca. 120 m die Projektierungsgeschwindigkeit ebenfalls reduziert werden. Sie wird neu mit 60 km/h gerechnet, was ein Sichtfeld von 70 – 90 m bedeutet. Die Tatsache, dass von Oberglatt her die Strasse ansteigt, bekräftigt die Reduzierung der Projektierungsgeschwindigkeit.

Abb. 12 Schleppkurven Zu- und Wegfahrten Stand Mai 2022



5.2.2 Verkehrsfläche, intern

Die Verkehrsfläche, intern kann befestigt werden und dient der Erschliessung der Gewerbehalle und dem Manövrieren der Lastwagen.

Die ungefähren Höhen des westlichen und östlichen Vorplatzes orientieren sich an den Höhen des Erd- bzw. Obergeschosses.

5.2.3 Bereich, Lagerplatz

Der Lagerplatz dient der Lagerung von Gebinden (Mulden und Container) sowie der internen Parkierung. Der Lagerplatz kann gegebenenfalls für Anlässe, wie beispielsweise Beisetzungen, für eine beschränkte Zeit zur Verfügung gestellt werden.

5.3 Bebauung

5.3.1 Baubereich

Der Baubereich legt die Lage und die zulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen fest. Damit die Umgebung der Bauten möglichst als unbebauter Freiraum erhalten bleibt, wird bis auf die erforderlichen Notausgänge, die Zulässigkeit von Bauten ausserhalb der Baufelder untersagt. Die vertikale

Ausdehnung der Bebauung wird mit Höhenkoten für Gebäude (GH = 623.50 m ü. M.) und Firsthöhe (FH = 625.50 m ü. M.) absolut festgelegt.

5.3.2 Architektonische Gestaltung

Mit der Vorschrift zur architektonischen Gestaltung soll der architektonische Ausdruck der Machbarkeitsstudie in ihrem Prinzip gesichert werden. Zur Sicherung der Qualität der Fassade werden Bestimmungen erlassen. Mit dem Fassaden- und Materialisierungskonzept können die Gestaltungsanforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden.

5.3.3 Dachform

Die Dachform, welche als Satteldach erstellt werden muss, nimmt den Charakter der umgebenden Bauten auf. Die Hauptfirstrichtung verläuft mit der Hangneigung. Dachaufbauten sind nicht zulässig, Solaranlagen sind daher gut in die Dachkonstruktion zu integrieren.

5.4 Umgebung

5.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche ist als ökologisch wertvolle Blumenwiese zu gestalten und zu kultivieren. Dabei ist eine Fläche von mind. 7 % (705 m^2) des Gesamtperimeters im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach Art. 15 Abs. NHV zu gestalten. Durch diese Vorschrift wird den Anforderungen von Art. 130 PBG Rechnung getragen. Als Bepflanzung bietet sich beispielsweise ein Krautsaum entlang des Waldrandes an. Die Umgebungsfläche ist bis auf die erforderlichen Notzugänge frei von Anlagen und Bauten zu halten und soll einen Übergang zu den verschiedenen angrenzenden Strukturen, wie Wald, Feldgehölz und Strasse bilden. Zur Umsetzung der Massnahmen ist durch ein Fachbüro bei der Realisierung von ökologischen Ausgleichsflächen ein entsprechendes Pflanz-Pflegekonzept (inkl. Beschreibung der notwendigen Pflegearbeiten) auszuarbeiten. Durch das Konzept sind die Massnahmen im Zuge des Bauprojektes zu definieren und auch die notwendigen Pflegearbeiten sind zu erläutern und zu definieren.

5.4.2 Bepflanzung, Eingrünung

Die bezeichneten Bereiche sollen gemäss Pflanzplan bepflanzt werden. Die Bereiche dienen dem Sichtschutz gegenüber der Eggstrasse und dem geschützten Ortsteil Oberglatt. Durch die Bepflanzung sollen die vorgesehenen Lagerflächen verdeckt werden. Dies gilt es im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5.4.3 Bepflanzung, Gehölz

Das Bahnbord zwischen dem Feldgehölz und dem Wald soll mit einheimischen Laub- und Nadelbäumen bepflanzt werden. Dazu wurde ein Pflanzplan erarbeitet und als verbindlich erklärt. Gegenüber der Bahnlinie gilt es, die Vorgaben für Bepflanzungen entlang von Bahnlinien der SBB zu beachten.

5.4.4 Terrainveränderung

Eine Veränderung des Terrains ist bis zu den festgelegten Höhenkoten an den Stirnseiten des Baufelds zulässig. Das Gelände ist dementsprechend anzupassen.

6 Nachweise

6.1 Allgemeines

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 und A2 dokumentiert.

6.2 Siedlung

6.2.1 Besonderer Bedarf

Die Strategie zu den Gewerbeflächen (siehe Kap. 2.2.1) zeigt auf, dass in Flawil kaum freie Bauzonen für Gewerbe-Industrie vorhanden sind. Der Bedarf für neue Gewerbe-Industriezonen ist vorhanden, da die Brunner Umweltservice AG durch die Aufhebung des Mietvertrages auf Ende 2024 für die Lagerplätze im Dorfzentrum gezwungen ist, einen neuen Standort für die Containerlagerung zu suchen.

6.2.2 Standortevaluation

Der Standort im Osten von Flawil eignet sich optimal für die Brunner Umweltservice AG, da das Unternehmen bereits heute sämtliche Betriebsschwerpunkte in der Gegend haben. Die vorherrschenden topologischen Verhältnisse werden den Bedürfnissen nach einer Gewerbehalle, welche von zwei Seiten her erschlossen werden kann, und nach einem Lagerplatz für die Containerlagerung gerecht. Hinzu kommt, dass das Gebiet bereits im kommunalen Richtplan als möglicher Standort für eine Erweiterung der Gewerbe-Industrieflächen ausgeschieden ist. Zudem ist das Gebiet auch im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Ein Blick auf die noch unbebauten Bauzonenflächen der Gemeinde Flawil für die gewerblich-industrielle Nutzung zeigt auf, dass für die Ersatzbeschaffung und Erweiterung von Betriebsflächen für die Brunner Umweltservice AG keine Reserven mehr zur Verfügung stehen. Es existieren nur noch einzelne Landreserven in kleinerem Umfang, die einerseits nicht die notwendige Grösse für die Brunner Umweltservice AG aufweisen und andererseits gebunden sind für die Erweiterung von anderen bestehenden Betrieben. Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um die einzige verbliebene Möglichkeit für einen Standort für das Unternehmen, weshalb hierfür ein dringlicher Bedarf besteht. Die Bestandeswahrung für das vorhandene Gewerbe ist ein wesentliches Anliegen der Ortsplanung. Weitere Standorte in der Region wurden ebenfalls geprüft. Der ursprüngliche geplante Standort unterhalb der ARA Oberglatt kommt aus Gründen der Denkmalpflege nicht in Frage. Geeignete Flächen in der Gewerbe-Industriezone sind in Flawil nicht vorhanden. Auch in Oberuzwil wurde eine Parzelle geprüft, welche sich jedoch aufgrund der Lage als

ungeeignet erwies. In Niederstetten besitzt die Firma Brunner Umweltservice AG ebenfalls eine Parzelle. Diese eignet sich jedoch nicht, da sie bereits als Lagerfläche benutzt wird und für die zusätzliche Nutzung zu klein wäre. Schliesslich wurde auch der Raum Gossau geprüft. Doch auch in Gossau wurde, insbesondere aufgrund der Erschliessung, der Grösse und der Lage keine geeignete Parzelle gefunden.

6.2.3 Verfügbarkeit von Bauzonen

Die Grundeigentümer sind über die Absichten der Brunner Umweltservice AG informiert. Verhandlungen seitens der Brunner Umweltservice AG mit den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 1079 und 1080 verlaufen parallel mit diesem Verfahren. Die politische Gemeinde Flawil ist Grundeigentümerin der Parzelle 1080. Der Gemeinderat bestätigt am 28. September 2021, dass das Bauland erhältlich ist und der Firma Brunner Umweltservice AG zur Verfügung steht. Der Nachweis der Verfügbarkeit ist spätestens im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

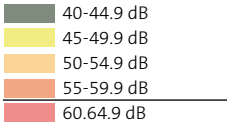
6.2.4 Haushälterische Bodennutzung

Neu soll das Gebiet der Gewerbe-Industriezone GI B zugewiesen werden. Vorgesehen sind eine zweigeschossige Gewerbehalle und ein Lagerplatz für Container. Durch die neue Gewerbe- und Lagerhalle können die Lagerflächen im Zentrum von Flawil aufgegeben und einer neuen zugeführt werden. Damit können besser erschlossene und zentral gelegene Gebiete neuen Nutzungen zugeführt werden.

6.2.5 Lärmschutz

Gemäss den Lärmkatastern für Eisenbahn- bzw. Strassenlärm ist die Lärmbelastung für das vorliegende Gebiet unproblematisch und damit die Einhaltung der Planungswerte 60 dB (Tag) und 50 dB (Nacht) gegeben.

Abb. 13 Lärmbelastung (Tag), geoportal.ch September 2021 (ohne Massstab)



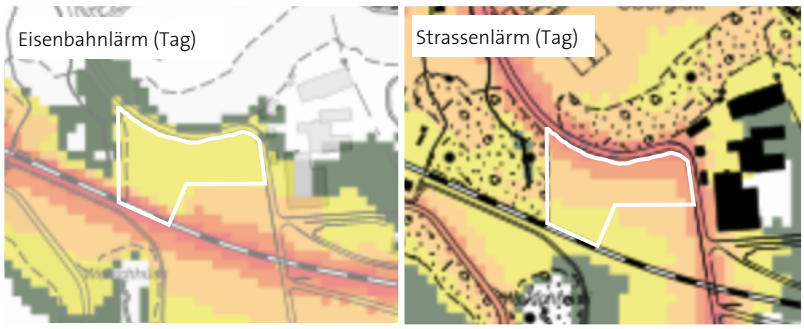
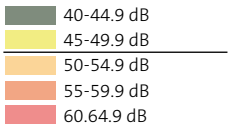
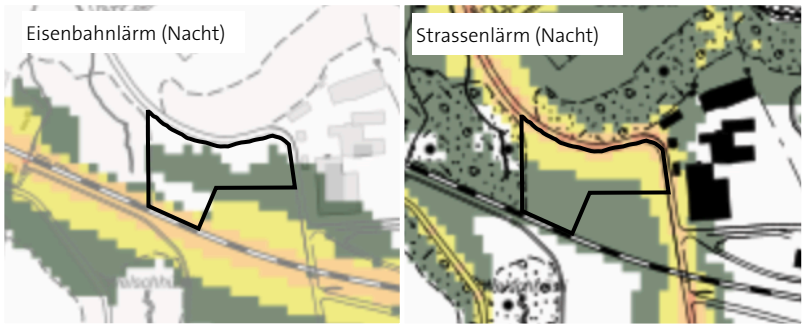


Abb. 14 Lärmbelastung (Nacht), geoportal.ch September 2021 (ohne Massstab)





6.2.6 Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Durch die reine Gewerbenutzung entstehen keine Wohnbauten in der Nähe der Geleise. Der geplante Standort der Gewerbehalle liegt ausserhalb der Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 28^{octies} BauG. Der Sondernutzungsplan sieht im Bereich der Nutzungsbeschränkung eine Bepflanzung entlang der Bahngleise vor (vgl. Kap. 4.3).

6.2.7 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Das Bearbeitungsgebiet ist ausserhalb der Ortsbildschutzzone respektive ausserhalb deren Umgebungsschutzgebiete. In der Nähe des Bearbeitungsgebietes befinden sich die Weiler Oberglatt und Burgau, welche beide im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt werden. Das Bearbeitungsgebiet liegt jedoch in einer eigenen Geländekammer und ist durch Wald sowie Bahndamm klar von den ISOS-Gebieten abgetrennt. Der Sondernutzungsplan sichert durch die strassenbegleitende Bepflanzung einen ausreichenden Sichtschutz gegenüber dem Ortsteil Oberglatt und der Eggstrasse. Bei der letzten Einzonungsabsicht für einen neuen Standort der Brunner Umweltservice AG, südlich der ARA, wurde von der Denkmalpflege der Eingriff in das ISOS Gebiet Oberglatt bemängelt. Dies aus dem Grund, dass das Ortsbild

durch den Ausbau der Strassenanlagen und den Mehrverkehr gefährdet sei. Der Standort Schändrich Nord besitzt eine ausreichende Erschliessung, wodurch ein Ausbau der Strassenanlagen ausgeschlossen werden kann. Der neue Betrieb generiert ca. 50 neue Fahrten auf der Eggstrasse. Dabei ist zu beachten, dass bereits heute ca. 70 % der Fahrten des bestehenden Umschlagplatzes durch Oberglatt fahren. Entsprechend ist mit keiner markanten Zunahme der Fahrten zu rechnen. Damit kann eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Durch eine geeignete Einpassung in die bestehende Struktur entsteht zudem eine Einheit mit den umliegenden Gewerbebauten. Die Lagerhalle wirkt somit nicht störend.

6.2.8 Energie

Die Gewerbehalle dient der Lagerung. Mit dem vorgeschriebenen Mindestanteil an erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch wird ein nachhaltigerer Energieverbrauch gefördert.

6.3 Infrastruktur und Wirtschaft

6.3.1 Bauzoneneignung

Das Bearbeitungsgebiet eignet sich als Bauzone und ist bereits im kommunalen Richtplan als mögliche Erweiterung für Gewerbenutzung ausgeschieden. Durch die leichte Hangneigung kann die Gewerbehalle von zwei Seiten her erschlossen werden. Die wenig geneigte Fläche kann als Lagerplatz genutzt werden. Für die Brunner Umweltservice AG entsteht dadurch eine optimale Situation, welche ihren Bedürfnissen nachkommt.

6.4 Natur und Landschaft

6.4.1 Einordnung in die Landschaft

Die Bebauung ordnet sich, insbesondere durch das Nutzen der topographischen Verhältnisse sowie durch die reduzierte Gebäude- und Firsthöhe in die Landschaft ein und tritt nur geringfügig in Erscheinung. Aus Blickrichtung Burgau verdeckt der bestehende Bahndamm mit einer Höhe von rund 620.50 m ü. M. einen Grossteil des geplanten Neubaus (maximale Firsthöhe gemäss SNP 625.50). Durch die, in den Sonderbauvorschriften vorgeschriebene Bepflanzung wird eine Einordnung in die Natur und Landschaft zusätzlich sichergestellt. Aus Blickrichtung Oberglatt tritt der Neubau, aufgrund der Lage hinter dem Wald und der Positionierung ganz im Osten des Grundstückes, nicht in Erscheinung.

Abb. 15 Blick auf den Neubau (Eggstrasse / Schulstrasse, Blickrichtung Norden)

Abb. 16 Blick auf den Neubau (Blickrichtung Norden)

6.4.2 Beeinträchtigung von Naturobjekten

Das bestehende Feldgehölz südöstlich des Bearbeitungsgebiets wird nicht beeinträchtigt. Es wird durch die Erweiterung des Waldes über das Bahnbord sogar gestärkt. Dadurch wird das Feldgehölz mit dem Wald vernetzt und aufgewertet.

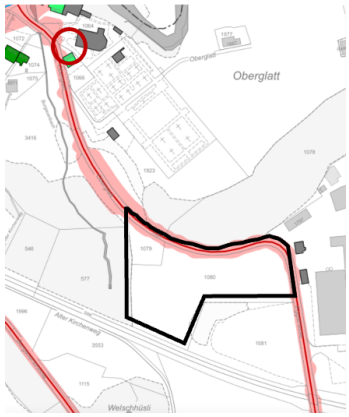
6.5 Siedlung und Verkehr

6.5.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Bebauungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Bushaltestelle Oberglatt, welche im Stundentakt bedient wird. Die Arbeitsplätze der Brunner Umweltservice AG verbleiben jedoch ohnehin an ihrem bisherigen Standort an der Glatthaldenstrasse. Der Standort Schändrich Nord soll lediglich als Lagerfläche dienen.

Abb. 17 Strassenlärmbelastungskataster, Geoportal St. Gallen

Referenzgebäude: rot
Perimeter: schwarz



6.5.2 Kapazitätsreserven Strassennetz

Die Eggstrasse ist als Gemeindestrasse 1. Klasse klassiert und mit einer Breite von rund 7.00 m genügend dimensioniert, um den anfallenden Mehrverkehr aufzunehmen. Mit der Schliessung der Inertstoffdeponie, südlich der Bahnlinie, bleibt das Verkehrsaufkommen zudem ungefähr gleich und beschränkt sich grossmehrheitlich auf die Nordseite des Bahndamms.

Gemäss Strassenlärmbelastungskataster (Stand 2021) liegt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der Eggstrasse bei rund 1'100 Fahrzeugen am Tag. Mit dem vorgesehenen Neubau ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von rund 50 Fahrten pro Tag zu rechnen. Berücksichtigt man, dass die Deponieverfüllung bis ins Jahr 2021 rund 38 Fahrten pro Tag generierte, fällt der tatsächlich zu erwartende Mehrverkehr mit ca. 12 zusätzlichen Fahrten pro Tag, gering aus.

Als Faustregel wird bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens mit einer Zunahme von 3dB gerechnet (laerm.ch). Gemäss Geoportal besteht heute an einem Referenzgebäude auf der Parzelle 1066 eine Lärmbelastung von 59dB am Tag und 49dB in der Nacht. Folglich ist mit der zu erwartenden Verkehrszunahme mit keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (gemäss LSV Art. 9) zu rechnen.

6.6 Wasser und Boden

6.6.1 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Grossteile des Plangebiets werden heute als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Mit der Erstellung der Gewerbehalle und des Lagerplatzes wird eine Fläche von 6'335 m^2 Fruchtfolgefläche beansprucht, welche dadurch nicht rückführbar ist.

Der Sachplan FFF verpflichtet den Kanton St. Gallen, die verbrauchten FFF zu kompensieren. Folgende Massnahmen gelten als Kompensation von FFF:

- Kompensation durch Auszonung;
- Kompensation durch Aufwertung von Böden, welche vorübergehend beansprucht oder versiegelt wurden und rekultiviert werden können;
- Kompensation durch Aufwertung von anthropogen degradierten Böden;
- Kompensation durch Erfassung noch nicht kartierter FFF.

Kompensation

Grundsätzlich ist jeder Verbrauch von FFF über 1'000 m^2 zu kompensieren. In Ausnahmenfällen kann gemäss kantonalem Merkblatt (Stand Juni 2021) bei überwiegendem öffentlichem Interesse auf eine Kompensationsmassnahme verzichtet werden.

Eine Kompensation scheint im vorliegenden Fall möglich. Das betroffene Grundstück Nr. 1106 (vgl. Abb. 18) wurde im nördlichen Bereich rekultiviert.

Aufgrund von Exposition und Zuschnitt ist das Grundstück geeignet als Fruchtfolgefläche. Es besteht die Bereitschaft, die entsprechende Fläche für die Kompensation zur Verfügung zu stellen.

Im bodenkundlichen Gutachten (vgl. Beilage B2) wird erläutert, wie eine ausreichende Kompensation ermöglicht werden kann. Das Bodenkundliche Gutachten schlägt verschiedene Varianten zur Kompensation vor zudem werden auch Massnahmen betreffend Transportpisten, Installationsplätzen und Maschineneinsatz vorgeschlagen. Diese Massnahmen sind beim Umgang mit dem Boden umzusetzen. Im Austausch mit der Bauherrschaft und der betroffenen Grundeigentümerschaft wurde entschieden die Variante 1max (gelbe Fläche) umzusetzen, es sollen auf dieser Fläche insgesamt 10'700 m^2 Fruchtfolgefläche kompensiert werden. Mit dieser Variante kann auch das gesamte anfallende Bodenmaterial wiederverwertete werden, damit ist auch eine terminliche Abhängigkeit gegeben.

Auf der Basis dieses Gutachtens ist ein Projekt zur FFF-Kompensation zu erstellen (die FFF-Kompensation ist rechtlich und finanziell sicherzustellen) dieses hat mit der Genehmigung des Teilzonenplans vorzuliegen.

Abb. 18 Kompensationsfläche, CSD-Ingenieure, Stand 23.06.22

Interessenabwägung FFF

Die betroffene Fruchtfolgefläche nicht rückführbar. Der besondere Bedarf der Erweiterung der Gewerbe-Industriezone ist durch die Aufhebung des Mietvertrags und dessen zwingenden Ersatzstandort gegeben. Die Kompensation der

Fläche ist unter der Bedingung der Eignung grundsätzlich möglich und wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt. Die Bestandeswahrung für das vorhandene lokale Gewerbe sowie der Weiterbestand von Entsorgungs- und Recycling-Unternehmen ist auch aus kantonaler Sicht ein wesentliches Anliegen, welches sogar im kantonalen Richtplan gefordert wird.

Die Standortevaluation hat gezeigt, dass der Standort für die Brunner Umweltservice AG zweifellos die geeignetste Lösung darstellt. Auch die Bewirtschaftung der ackerbaulich nutzbaren Fläche im Planungsgebiet ist durch die Strasse, die Hanglage und den Waldsaum eingeschränkt. Eine Verlagerung der FFF auf die Südseite der Bahnlinie ermöglicht eine bessere Bewirtschaftung. Aus all den vorgebrachten Gründen ist die Inanspruchnahme der Fruchtfolgefläche folglich vertretbar.

6.7 Ergänzungen

6.7.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Eine Überbauung nach den Vorschriften des Sondernutzungsplans hat keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zur Folge. Die maximal mögliche Gebäude- und Firsthöhe wird gegenüber der Regelbauweise reduziert festgeschrieben.

	Regelbauweise	Sondernutzungsplan	Abweichung
Gebäudehöhe max.	17.0 m	12.0 m	- 5.0 m
Firsthöhe max.	17.0 m	14.0 m	- 3.0 m
Grenzabstand allseitig min.	5.0 m	5.0 m	0 m
Baumassenziffer max.	6.0 m	~ 2.0 m	- 4.0 m

7 Interessenabwägung

7.1.1 Beurteilung der Interessen

Innerhalb des Planungsgebiets treffen diverse öffentliche und private Interessen zusammen. Die Ermittlung und die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen werden in den vorherigen Kapiteln erläutert. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Interessen einander gegenübergestellt und abgewogen.

Grundsätzlich ist eine Siedlungsentwicklung nach Innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen anzustreben (RPG-Art 1). Durch die vorgesehene Erweiterung wird das Siedlungsgebiet vergrössert. Diese Erweiterung ist bereits im kantonalen sowie im kommunalen Richtplan vorgesehen und entspricht damit den übergeordneten Entwicklungsabsichten von Kanton und Gemeinde. Damit kann auch eine präjudizierende Wirkung gegenüber der aktuellen Revision der Ortsplanung ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, im Planungsgebiet eine Gewerbe-Lagerhalle sowie ungedeckte Lagerflächen zu realisieren. Das Gebiet eignet sich aufgrund der Lage, Erreichbarkeit, Grösse und der Topografie, was ein Vergleich mit anderen möglichen Standorten gezeigt hat, optimal für die vorgesehene gewerbliche Entwicklung. So ist eine personenintensive Nutzung, an diesem Standort aufgrund seiner Lage, etwas abseits der sehr gut erschlossenen Gebiete, nicht zu bevorzugen. Für die Brunner Umweltservice AG ist der Standort wegen dieser Lage und damit den kurzen internen Wegen und auch aufgrund der guten Erschliessung mit LKWs für die geplante Nutzung sehr gut geeignet. Auch ermöglicht die Hanglage von Ost nach West abfallend eine optimale Nutzung und Zugänglichkeit des Gebiets.

Weiter werden Teile des Planungsgebiets als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden, diese gilt es zu erhalten. (RPG Art. 3). Die Planung sichert eine Aufwertung von Böden, welche heute noch nicht als Fruchtfolgeflächen bezeichnet werden und stellt damit eine ausreichende Kompensation der hier nicht mehr rückführbaren Fruchtfolgeflächen sicher.

Zusätzlich gilt es, die beiden geschützten Ortsbilder: Oberglatt und Burgau (ISOS und Schutzverordnung) vor negativen Einflüssen und Beeinträchtigungen zu bewahren. Die Planung sichert ein reduziertes Gebäudevolumen und stellt erhöhte Anforderungen an die Bepflanzung und Gestaltung. Der anfallende Mehrverkehr bedingt keinen Ausbau der bestehenden Strassen und wird aufgrund der heutigen Belastung und der Verkehrsbelastung während der Deponieverfüllung als gering beurteilt.

7.1.2 Fazit

Durch den geplanten neuen Standort kann die Brunner Umweltservice AG ihren Standort in Flawil stärken und sich längerfristig in Flawil weiterentwickeln. Der Betriebsschwerpunkt im Osten der Gemeinde wird ergänzt und im

Zentrum von Flawil werden dafür neue Flächen für besser geeignete Nutzungen frei.
Dem gegenüber steht, dass durch die Planung das Siedlungsgebiet vergrössert wird und Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Zudem wird heute unbebautes Gebiet in Sichtdistanz zwischen den geschützten Ortsbilden von Burgau und Oberglatt bebaut.

Der Sondernutzungsplan sichert eine ortsgerechte Dichte und Eingliederung in die Landschaft. Er stellt erhöhte Anforderungen an die Bepflanzung und die Gestaltung der Baute sicher und reagiert somit auf die beiden geschützten Ortsbilder. Weiter sichert der Sondernutzungsplan eine Kompensation der abgehenden Fruchtfolgeflächen. Durch die Planung kann eine grössere und aufgrund der Topografie besser zu bewirtschaftende Fläche als Fruchtfolgefläche ausgewiesen werden. Der zu erwartende Mehrverkehr wird als gering beurteilt, zudem kann durch den neuen Standort der Verkehr im Zentrum von Flawil reduziert werden.

Abschliessend lässt sich festhalten, dass die Planung den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Gemeinde entspricht und durch die Planung eine ortsgerechte Entwicklung ohne übermässige Beeinträchtigung entgegenstehender Interessen entsteht.

8 Verfahren

8.1 Vorabklärungen

Im Vorfeld wurden durch die Brunner Umweltservice AG, teilweise zusammen mit der Gemeinde Flawil, folgende Abklärungen und Informationsveranstaltungen durchgeführt:

- Gespräche mit Gemeindepräsident Elmar Metzger über eine Umzonung zur Nutzung der Parzellen Nrn. 1079 und 1080; Der Gemeinderat unterstützt die Brunner Umweltservice AG in ihren Belangen;
- Gespräch mit Herrn Gantenbein, Landeigentümer der Parzelle Nr. 1079 und Pächter der Parzelle Nr. 1080, über eine Umzonung und eine allfällige Übernahme der Parzelle Nr. 1079 durch die Brunner Umweltservice AG;
- Informationsveranstaltung mit dem Einwohnerverein Burgau und der Gemeinde Flawil über eine Umzonung zur Nutzung der Parzellen Nrn. 1079 und 1080;
- Informationsveranstaltung mit dem WWF, dem Naturschutzverein Flawil, der reformierten Kirche Flawil und der Gemeinde Flawil über eine Umzonung zur Nutzung der Parzellen Nrn. 1079 und 1080.

8.2 Vorgeschichte

Die Aufhebung der Entscheide des Gemeinderats zum Teilzonenplan und zum Sondernutzungsplan «Schändrich Nord» bedeutet, dass das Planverfahren nochmals von vorne beginnen muss. Am Anfang stehen die Durchführung eines rechtsgenüglichen Mitwirkungsverfahrens und die Vorprüfung der Unterlagen durch das AREG. Danach folgen die öffentliche Auflage, allfällige Einspracheverfahren sowie die Durchführung des fakultativen Referendums.

Der Gemeinderat genehmigte den Teilzonenplan und den Sondernutzungsplan «Schändrich Nord» am 22. August 2017 unter grossem Zeitdruck. Denn das neue PBG stand unmittelbar vor Inkraftsetzung. Nach damals gültigem Recht konnten durch kantonale Behörden ab Vollzugsbeginn des neuen PBG keine Zonenänderungen mehr genehmiget werden, bis eine Gemeinde ihre Ortsplanung revidiert hat. Es war deshalb angezeigt, die noch anstehenden Teilzonenpläne nach altem Recht durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen und noch vor Vollzugsbeginn des neuen PBGs öffentlich aufzulegen.

Die rechtliche Ausgangslage hat sich zwischenzeitlich verändert. Der Kantonsrat hat am 21. Juli 2020 einen ersten Nachtrag zum PBG erlassen. Der neue Art. 175a hält fest, dass die Bestimmungen des (alten) Baugesetzes für kommunale Rahmennutzungspläne sachgemäss anwendbar bleiben, solange die Gemeinde ihre Ortsplanung noch nicht an das neue Recht (PBG) angepasst hat. Dieser Nachtrag macht es also möglich, dass der Gemeinderat weiterhin Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne nach altem Recht erlassen kann.

In seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2020 hielt das AREG fest, dass die Planerlasse für eine Genehmigung noch in verschiedener Hinsicht ergänzt

werden müssen. Es handelt sich dabei insbesondere um Planvermerke betreffend Lärmschutz und nichtionisierende Strahlung, ausser Zweifel, da sich dieses im Besitz der Gemeinde Flawil befindet.

Die Empfehlungen des AREG sind in diese Planung eingeflossen.

8.3 Beratung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan und den Sondernutzungsplan Schändrich Nord am 28. September 2021 beschlossen und für die öffentliche Mitwirkung nach Art. 34 PBG und zur kantonalen Vorprüfung nach Art. 35 PBG freigegeben.

8.4 Information und Mitwirkung

8.4.1 Veranstaltung und Vernehmlassung

Die Bevölkerung wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung am 9. November 2021 über den Teilzonenplan und den Sondernutzungsplan Schändrich Nord informiert.

Vom 10. Januar 2022 bis zum 24. Januar 2022 fand das erste Mitwirkungsverfahren statt und jedermann hatte die Gelegenheit, sich zu den Plänen und Vorschriften zu äussern.

Das Ergebnis wird im Mitwirkungsbericht vgl. Beilage B1 vom 30.10.2022 festgehalten.

Aufgrund der umfangreichen Anpassungen der Planunterlagen war ein zweites Mitwirkungsverfahren notwendig. Dieses fand vom 5. Dezember 2022 bis zum 19. Dezember 2022 statt. Während der zweiten Mitwirkung sind keine Eingaben eingegangen.

8.4.2 Auswertung des ersten Mitwirkungsverfahrens

Während der Mitwirkungsfrist ist eine Rückmeldung schriftlich eingegangen. Die aufgeworfene Eingabe wurden individuell mündlich beantwortet.

Die folgende Zusammenstellung zeigt zusammengefasst die Auswertung der eingegangenen Eingabe mit allen inhaltlichen Änderungen an Teilzonenplan und Sondernutzungsplan.

Sondernutzungsplan

Bereich Zu- und Wegfahrt

Um eine ausreichend dimensionierte Zu- und Wegfahrt zu gewährleisten, wurde die Funktionsfähigkeit der maximalen Zufahrtsbreite von 7.00 Meter mittels Schleppkurven überprüft. Die Überprüfung ergab, dass eine optimale

Funktionsfähigkeit mit 7.00 m nicht gewährleistet werden kann. Um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, wurde die maximale Zufahrtsbreite um 2.00 m auf 9.00 m vergrössert.

Gebäudedimensionen
Um einen Betrieb in der Lagerhalle inkl. Be- und Entladen gewährleisten zu können, wurden die maximal mögliche Gebäude- und die Firsthöhe um je zwei Meter erhöht. Somit beträgt die maximale Gebäudehöhe neu 12 Meter und die maximale Firsthöhe 14.0 m. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe nach Regelbauweise der Gewerbe-Industrie-Zone B werden damit um 3.0 m respektive 5.0 m unterschritten.

Planungsbericht
Diverse Ausführungen und Erläuterungen im Planungsbericht wurden aktualisiert und präzisiert.

8.5 Vorprüfung

8.5.1 Erste Vorprüfung vom 4. Januar 2022

Eingabe

Mit Schreiben vom 4. Januar 2022 wurden die Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 1. März 2022 wurde ausgewertet und die Planung wie folgt überarbeitet:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziff.	Anmerkung | Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
3.1	Die Planung ist mit den Ausführungen zur Mitwirkung zu ergänzen.	Der Planungsbericht wurde in Kap. 8.4 mit Ausführung zur Mitwirkung ergänzt. Zudem wurde ein separater Mitwirkungsbericht verfasst.
3.4	Die Einzonung soll sich nur auf das absolut erforderliche Minimum beschränken.	Eine Fläche im Umfang des Waldabstandes und der vorgesehenen Gehölze zwischen Bahnlinie und Lagerplatz wurde der Grünzone Freihaltung zugewiesen. Damit beschränkt sich die Bauzone auf die Bebauung und den Lagerplatz. (Karte und PB wurden entsprechend angepasst.)
3.6	Der Nachweis der Einhaltung der Anlagegrenzwerte ist zu dokumentieren.	Nach Rücksprache mit der SBB ist die Einhaltung der Anlagegrenzwerte mit einem Abstand von mind. 25 m gegeben. Der Planungsbericht wurde demensprechend ergänzt.
3.7	Die beanspruchte Fruchtfolgefläche ist zu kompensieren. Die Planung ist mit einem bodenkundlichen Gutachten zu ergänzen.	Die Planung wurde mit einem bodenkundlichen Gutachten ergänzt (Beilage B2).

Ziff.	Anmerkung | Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
3.9	Bei der im Rahmen des SNPs vorgesehenen Nutzung besteht eine Pflicht zur Leistung von ökologischen Ausgleichsflächen. Die im SNP vorgesehenen Begrünungsflächen sind auf ihre Verwendung als Ausgleichsflächen zu prüfen.	Damit mindestens die erforderlichen 7 % des Plangebiets im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltet werden, wurden die Vorschriften (Art. 9) entsprechend ergänzt.
4.2	Teilzonenpläne müssen von jeder Person eindeutig gelesen und verstanden werden können. Die Darstellung ist zu überarbeiten,	Die Signaturen, Bezeichnungen und Farbgebung wurden, soweit diese nicht vom kantonalen Geodatenmodell vorgegeben sind, überarbeitet und angepasst.
5.2	Es ist ausschliesslich der Begriff Sondernutzungsplan zu benutzten. Zudem ist in Art. 11 der Begriff Wald durch «Gehölz» zu ersetzen, da es sich rechtlich nicht um Wald handelt.	Die Planung wurde entsprechend angepasst.

8.5.2 Zweite Vorprüfung vom 04. November 2022

Eingabe

Mit Schreiben vom 04. November 2022 wurden die Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2023 wurde ausgewertet und die Planung wie folgt überarbeitet:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziff.	Anmerkung | Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
3.1	Vorgezogener Teilzonenplan Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der Teilzonenplan die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert.	In Kapitel 7 wird der Nachweis erbracht und erläutert, weshalb die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert wird.
	Mitwirkung Der Umgang mit dem zweiten Mitwirkungsverfahren (vom 5.12.22 – 19.12.22) ist zu ergänzen.	Während dem 2. Mitwirkungsverfahren sind, keine Rückmeldungen eingegangen. (vgl. Kapitel 8.4.1)
3.3	Vom Ortsbild Oberglatt dürfen keine verunstaltenden Gebäude und Lager sichtbar sein. Im Bewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplante Bepflanzung den erforderlichen Sichtschutz bietet.	Die Sonderbauvorschriften (Art. 10) wurden mit einer entsprechenden Bedingung ergänzt.
3.5	Es ist aufzuzeigen, dass die Anforderungen gemäss Art. 9 der Lärmschutzverordnung betreffend Mehrverkehr eingehalten werden. (H)	In Kapitel 6.5.2 wird der Nachweis bezüglich Lärmschutz und Mehrverkehr erbracht.
3.6	Lärmschutz Im Kapitel 4.3 PB ist der folgende Satz zu streichen, da es keine Emissionsgrenzwerte gibt: "Mit der Zuweisung zur Gewerbe-Industriezone B gilt für das gesamte Planungsgebiet der Emissionsgrenzwert III."	Der Satz im Kapitel 4.3 Planungsbericht wurde gestrichen.

Ziff.	Anmerkung | Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
3.7	Es ist eine sorgfältige Interessenabwägung nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung vorzunehmen.	Ein neues Kapitel Interessenabwägung (Kap. 7) wurde ergänzt.
3.8	Die FFF-Kompensation gilt es rechtlich und finanziell sicherzustellen. Im Planungsbericht ist die gewählte Kompensationsvariante zu erläutern.	Die Ausführungen in Kapitel 6.6.1 wurden ergänzt und gemäss den Absichten präzisiert.
3.10	Ökologischer Ausgleich Zur Umsetzung der Massnahmen und zum Erreichen der notwendigen ökologischen Qualität der Ausgleichsflächen ist bei der Realisierung ein entsprechendes Konzept auszuarbeiten.	Art. 9 der Vorschriften wurde gemäss dem Vorprüfungsbericht überarbeitet.

8.6 Beschluss und öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Schändrich Nord und den Sondernutzungsplan Schändrich Nord am ..... 2023 zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgt vom ..... bis ..... 2023.

Anhang

A1 Checkliste TZP
A2 Checkliste SNP

A1 Checkliste TZP

Checkliste Zonenplanung

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	**nicht relevant**	**relevant**
— Bauzonenbedarf		vgl. 1.2
— Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 6.2.1
— Haushälterische Bodennutzung		vgl. 6.2.4
— Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 2.1.1
— Lärmschutz	X	
— Luftverschmutzung und Gerüche	X	
— Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		vgl. 6.2.6
— Störfallvorsorge	X	
— Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 6.2.7

Infrastruktur und Wirtschaft	**nicht relevant**	**relevant**
— Nutzungszuordnung	X	
— Bauzoneneignung		vgl. 6.3.1
— Kosten / Erträge	X	

Natur und Landschaft	**nicht relevant**	**relevant**
— Einordnung in die Landschaft		vgl. 6.4.1
— Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
— Beeinträchtigung von Naturobjekten		Vgl. 6.4.2
— Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	

Siedlung und Verkehr	**nicht relevant**	**relevant**
— Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 6.5.1
— Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 6.5.2
— Langsamverkehrsnetz	X	

Wasser und Boden	**nicht relevant**	**relevant**
— Fruchtfolgeflächen		vgl. 6.6.1
— Grundwasserschutz	X	
— Naturgefahren	X	
— Belastete Standorte	X	

A2 Checkliste SNP

Checkliste Sondernutzungsplanung «Industrie / Gewerbe / Dienstleistungen»

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	**nicht relevant**	**relevant**
– bauliche und gestalterische Integration		vgl. 3.1.2
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 6.2.4
– Lärmschutz		vgl. 6.2.5
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		vgl. 6.2.6
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung		vgl. 6.3.1
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 6.2.7
– Energie		vgl. 6.2.8
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	**nicht relevant**	**relevant**
– Nutzungszuordnung	X	
– Kosten / Erträge	X	
– Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet	X	
Natur und Landschaft	**nicht relevant**	**relevant**
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. 6.4.1
– Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. 6.4.2
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	**nicht relevant**	**relevant**
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 6.5.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 6.5.2
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr	X	
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 5.2
Wasser und Boden	**nicht relevant**	**relevant**
– Naturgefahren	X	
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte	X	
Ergänzungen	**nicht relevant**	**relevant**
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 6.7.1

Beilage

B1 Mitwirkungsbericht (Stand 30.10.2022)
B2 Bodenkundliches Gutachten (Stand 22.09.2022)