



Planungsbericht

1. Dezember 2023

# Sondernutzungsplan Töbeli

---

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

Auftragsleitung  
Hanspeter Woodtli  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachplanung  
Jonas Schuster  
BSc FH in Raumplanung

Red\_final\_mk\_221220  
Projekt Nr. 123.1.003.433453

# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Flawil

---

Sondernutzungsplan Töbeli

---

Planungsbericht

---

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Vorgehen	6
2	Analyse und Strategie	7
2.1	Grundlagen	7
2.2	Konzept	21
3	Erläuterungen SNP	25
3.1	Allgemeines	25
3.2	Erschliessung	26
3.3	Bebauung	28
3.4	Umgebung	30
4	Bewilligung	32
4.1	Vorprüfung	32
4.2	Mitwirkung	34
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	34
5	Nachweise	35
5.1	Allgemeines	35
5.2	Siedlung	35
5.3	Natur und Landschaft	37
5.4	Siedlung und Verkehr	38
	Anhang	42
	Beilage	44

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

Im Gebiet Töbeli östlich des Bahnhofs von Flawil betreibt die SFS Group Schweiz AG einen Produktionsstandort. Die SFS möchte den Standort in Flawil ausbauen und erweitern. Zusammen mit RLC Architekten aus Rheineck plant die SFS den Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Werks.

Die Planung befindet sich in einem ortsbaulich sensiblen Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof. Über das Gebiet besteht bereits der Überbauungsplan Töbeli II aus dem Jahr 2003, mit Änderung im Jahr 2008. Die angedachte Erweiterung bedingt eine Anpassung, respektive einen Ersatz des bestehenden Überbauungsplans. Weiter soll ein Teilzonenplan die, für den Sondernutzungsplan erforderliche Grundnutzung sichern.

### 1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird durch die Dammstrasse, die Unterdorfstrasse, die Mühlegasse und das Goldbachtobel begrenzt und umfasst die Parzellen Nrn. 721, 902, 992, 993, 2271 und 3134. Das Gebiet ist teilweise bebaut, es befinden sich bereits eine Produktionsstätte der SFS sowie die Bäckerei und Café Keller (Parz. 721) im Gebiet. Im Osten des Gebiets, entlang des Goldbachs, wird das Gebiet als Familiengarten genutzt. Südlich der Mühlegasse befindet sich die ursprüngliche Produktionsstätte der SFS (Werk 1). Nördlich steht das Werk 2, welches mit dem projektierten Neubau erweitert werden soll.



### 1.1.3 Planungsziele

Mit einem Sondernutzungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Erweiterung und den Ausbau der Produktionsstätte der SFS geschaffen werden. Die Planung soll auf der Basis des Richtprojekts erhöhte Anforderungen an Gestaltung und Qualität sicherstellen.

---

## 1.2 Vorgehen

Nachfolgend eine Übersicht über die bisherigen Planungsschritte und das geplante Vorgehen bis zum Rechtsverfahren:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| – Erarbeitung Richtprojekt                   | bis Mai 22         |
| – Erarbeitung Entwurf Sondernutzungsplanbis  | Juni 22            |
| – Beratung in der Bau- und Infrastrukturkom. | Aug. 22            |
| – Eingabe zur 1. kantonalen Vorprüfung       | 11. Aug. 22        |
| – Eingabe zur 2. kantonalen Vorprüfung       | 13.Feb. 23         |
| – Öffentliches Mitwirkungsverfahren          | 27.3 bis 11.4.2023 |

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

### 2.1.1 Übersicht

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

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Themen	nicht relevant	relevant (Kap. Nr.)
Nationale Grundlagen (Konzepte, Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan	x	
ISOS		2.1.2
IVS	x	
Kommunaler Richtplan		2.1.3
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.4
Schutz / Inventare		2.1.6
Erschliessung Individualverkehr		2.1.8
Erschliessung öffentlicher Verkehr		2.1.7
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald		2.1.4
Gewässerschutz		2.1.10
Naturgefahren		2.1.9
Belastete Standorte		2.1.12
Lärm		2.1.4
Nichtionisierende Strahlung		2.1.14
Störfallvorsorge		2.1.13
Grunddienstbarkeiten		2.1.16
Energiekonzept		

### 2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

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:

### Ortsbild von kantonaler Bedeutung

Das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) 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 Gebiet III wird als erhaltenswerter Grünraum (Erhaltungsziel a, unerlässliche Umgebung) bezeichnet. Die beiden Gebäude 0.0.6 und 0.0.7 werden als verunklarend und störend beschrieben. Das Gebäude 0.0.7 wurde seit der Beurteilung im Jahr 2006 durch einen Neubau ersetzt.

Die Fabrik- und Gewerbebaute des Gebiets IV, werden mit dem Erhaltungsziel b (Empfindliche Umgebung) im ISOS aufgeführt.

Das Gebiet 4, welches im Westen an das Plangebiet grenzt, wird als orthogonales Bahnhof- und Geschäftsquartier aus dem 19. und 20. Jahrhundert mit dem Erhaltungsziel C (Erhaltung des ganzheitlichen Charakters) bezeichnet.

Die Inhalte des ISOS gilt es in der vorliegenden Planung zu beachten und in die Abwägung der Interessen einfließen zu lassen (siehe Kapitel 5.3.1)

Abb. 3 Auszug ISOS (2006)

 Planungsgebiet



### 2.1.3 Kommunalen Richtplan 2009

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2009 wird zurzeit überarbeitet. Ein erster unveröffentlichter Entwurf sieht für das Gebiet leicht andere Entwicklungsabsichten vor. Insbesondere das Gebiet südlich des Plangebiets ist längerfristig als mögliches Wohngebiet zur Umnutzung vorgesehen. Auch der bestehende Hochhausstandort soll mit der Revision zur Diskussion gestellt werden. Der aktuelle Richtplan macht zum Planungsgebiet folgende Aussagen.

#### S 1.2.4 «Mischgebiet Töbeli»

*Ziele:*

- Belebung und Attraktivitätssteigerung an zentraler Lage
- Erhalt ortsansässiger Betriebe (namentlich SFS)

*Richtplaninhalte:*

- Zur Ermöglichung einer Arealentwicklung soll ein Teilbereich der Fläche der Mischnutzung mit hoher Dichte zugewiesen werden.
- Eine Arealentwicklung soll unter folgenden Aspekten erfolgen:
  - Belebung der ortskernnahen Lage durch Arbeitsplätze des Dienstleistungssektors und allfällig gehobenes Wohnen;
  - Prüfen von Verdichtungsmöglichkeiten;
  - Erreichen eines hochstehenden Architekturkonzeptes durch Konkurrenzverfahren und Sicherung der Ergebnisse im Sondernutzungsplan.

#### S 3.2.4 «Quartierentwicklung Bahnhofumfeld»

*Ziele:*

- Auf diesem Grundstück (Nr. 902) ist sowohl baulich als auch funktional eine herausragende Lösung zu finden. Hier sollte eine attraktive Eingangssituation für Personen, welche mit dem ÖV anreisen, formuliert werden.

*Richtplaninhalte:*

- Für eine generelle (ortsbauliche) Aufwertung und Stärkung des Bahnhofumfeldes ist der Neubau eines vorzüglichen Projektes mit Bezug zum Bahnhof und publikumswirksamer Nutzung anzustreben.
- Im Vorfeld ist die Nutzung in Bezug auf die Lage und das Potenzial der Fläche zu überprüfen.
- Folgende ortsbauliche Rahmenbedingungen sind ergänzend zu den Vorgaben des Überbauungsplans zu beachten:

- Ausbildung von Raumkanten zur Damm- und zur Unterdorfstrasse mit gleichzeitiger Funktion als südliche Begrenzung des Bahnhofvorplatzes;
- Mindestens viergeschossige Bebauung mit publikumswirksamen Nutzungen, wenigstens im Erdgeschossbereich;
- Gesamthafte Gestaltungskonzept im Bahnhofumfeld (Platzgestaltung) unter Einbezug bisher noch nicht gestalteter Flächen.

#### **S 4.5 «Hochhausstandorte»**

Der Richtplan hält insgesamt drei mögliche Hochhausstandorte fest. An diesen Standorten soll bei Bedarf die Möglichkeit eines Hochhausstandorts geprüft werden. Am Bahnhof kann mit einem Hochhaus ein geeigneter Auftakt zur Siedlung formuliert werden. Ein wohn- oder gemischt genutztes Gebäude kann dort zur Adressen- und Imagebildung des Ortes beitragen.

#### **V 1.8 «Parkierung MIV»**

*Ziele:*

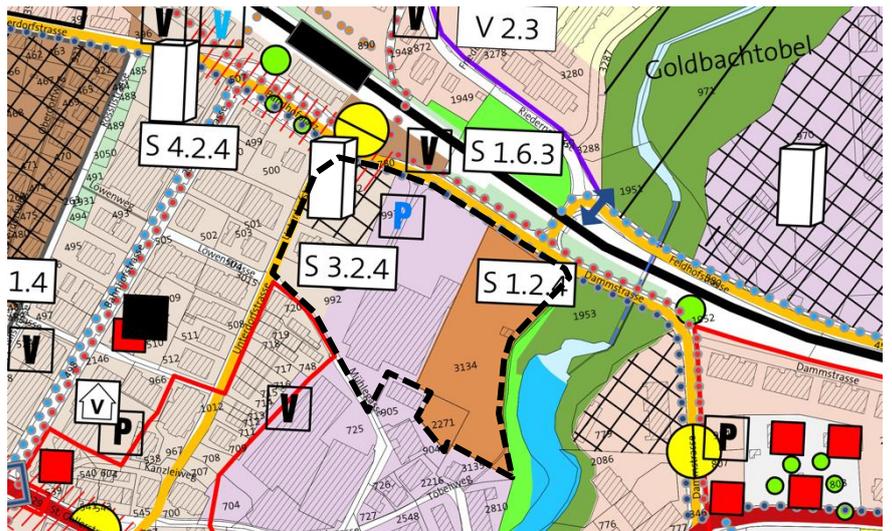
- Ein ortsbildverträgliches Parkplatzangebot, welches auf die Bedürfnisse der Bewohner und des Gewerbes sowie die Attraktivität der Gemeinde abgestimmt ist.
- Gestützt auf den Massnahmenplan Luftreinhaltung sind öffentliche Abstellplätze im Zentrum zu bewirtschaften.
- Durch die gute ÖV-Erschliessung Flawils kann bei Neubauten die Parkplatzzahl reduziert werden.

*Richtplaninhalte:*

- Im Zentrumsbereich soll die Anzahl der Parkplätze nur geringfügig erhöht werden;
- Neuordnung der bestehenden öffentlichen Parkierungsanlagen unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit und der Bewirtschaftung;
- Zusätzliches Parkplatzangebot für Dritte (Vermietung, Stockwerkeigentum) bei der Planung öffentlicher Bauvorhaben prüfen;
- Anreize schaffen zur Erstellung von zusätzlichem privatem Parkraum (Vermietung, Verkauf) im Rahmen privater Bauprojekte, soweit diese an sinnvoller Stelle liegen;
- Die Erweiterungsmöglichkeit des Park&Ride-Angebots am Bahnhof ist zu prüfen.

Abb. 4 Ausschnitt rechtskräftiger kommunaler Richtplan (2009)

-  Planungsgebiet
-  Kerngebiet
-  Gewerbe-Industriegebiet
-  Mischgebiet
-  Möglicher Hochhausstandort
-  Bushaltestelle
-  Parkierung



#### Teilrevision kommunaler Richtplan

Der gesamte kommunale Richtplan wird zurzeit teilrevidiert und insbesondere im Hinblick auf die Innenentwicklung überarbeitet. Für das Plangebiet ist vorgesehen die beabsichtigte Richtplananpassung der Gesamtrevision vorzuziehen. Dabei soll das östliche Teilgebiet (S1.2.4) welches heute noch als Mischgebiet ausgeschieden wird gemäss den geänderten Bedürfnissen als Arbeitsgebiet (S 2.3.8) ausgewiesen werden. Die Richtplananpassung (Beilage B4) gilt es mit der vorliegenden Planung zu koordinieren.

Abb. 5 Ausschnitt Teilrevision kommunaler Richtplan, Stand: Juni 2022

-  Planungsgebiet
-  Wohngebiet
-  höhere Dichte
-  Einfügungsgebot entlang wichtiger Verbindung
-  Verbindungsstrasse (L)
-  Verbindungsstrasse (K)

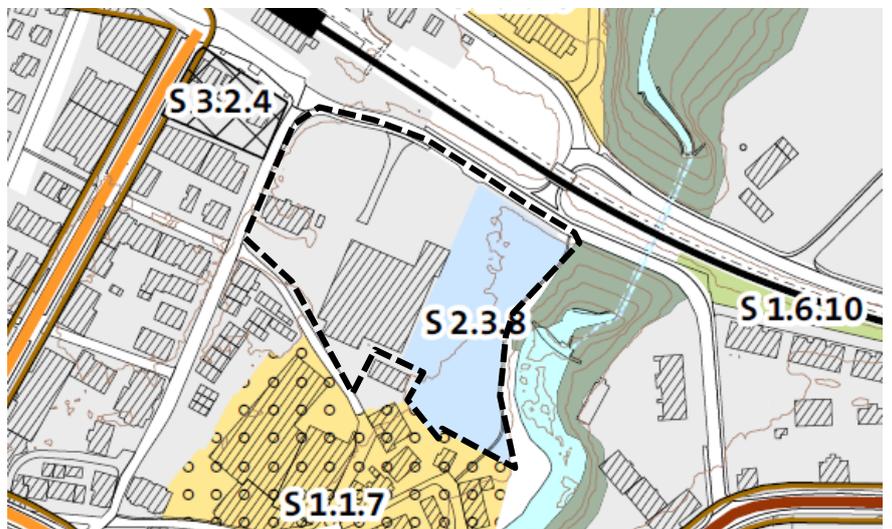
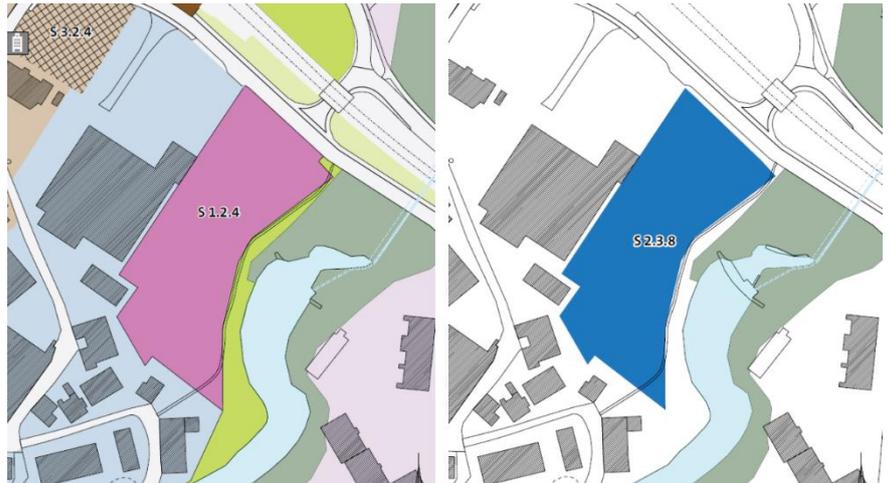


Abb. 6 Richtplananpassung, Stand: Mai 2023

- Mischgebiet
- Arbeitsgebiet (neu)
- Arbeitsgebiet (bestehend)

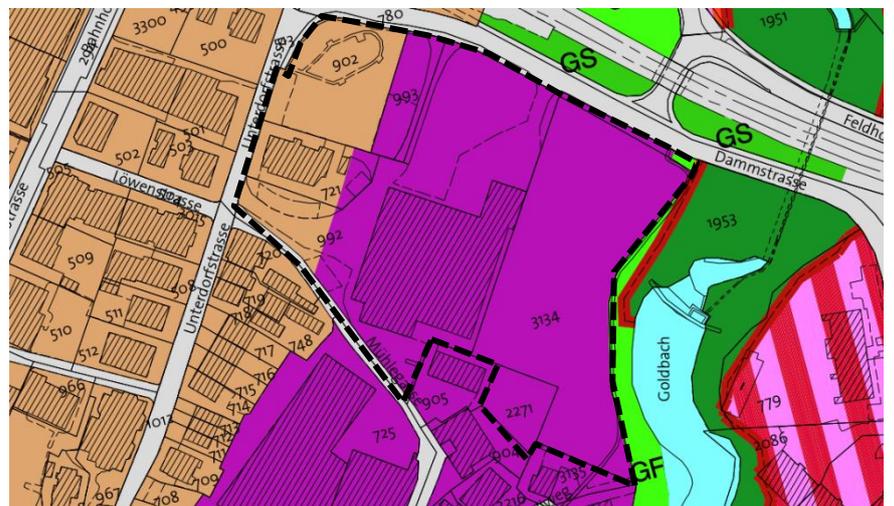


### 2.1.4 Zonenplan & Baureglement

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gewerbe-Industrie-Zone C GI-C sowie im westlichen Teil in der Kernzone K. Ganz im Nordosten befindet sich ein kleines Teilstück in der Grünzone Freihaltung. Das Gebiet liegt somit in der Empfindlichkeitsstufe III. Im Osten des Planungsgebiets befindet sich ein Waldstück, gegenüber dem Wald ist nach PBG Art. 91 ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten.

Abb. 7 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Planungsgebiet (schwarz) (ohne Massstab), April 2014

- Kernzone K
- Wohn-Gewerbezone WG4
- Gewerbe-Industrie-Zone C GI-C
- GF Grünzone Freihaltung GF
- GS Grünzone Schutz GS
- Verkehrsfläche
- Wald
- Gewässer
- Waldgrenze bestehend



Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014 gelten für die Gewerbe-Industriezone und die Kernzone folgende Regelbauvorschriften:

Tab. 2 Höchst- und Mindestmasse gemäss BauR

	Gewerbe-Industriezone C <sup>1,2,3</sup>	Kernzone <sup>4</sup>
Gebäudehöhe, max. [m]	18.00	-
Firsthöhe, max. [m]	18.00	-
Grenzabstand allseitig, min. [m]	5.00	4.00
Empfindlichkeitsstufe	III	III

<sup>1</sup> Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone hat der Grenzabstand der halben Gebäudehöhe der Baute zu entsprechen, mindestens aber 3.00 m und höchstens 5.00 m zu betragen. Gegenüber anderen Bauzonen ist ab 10.00 m Gebäudehöhe ein Mehrhöhenzuschlag von 1/2 der Mehrhöhe einzuhalten.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Nachbarschaft ansprechend zu gestalten und mit einer angemessenen Bepflanzung in ihre Umgebung zu integrieren.

<sup>3</sup> In der Gewerbe-Industrie-Zone GI-C haben sich Bauten bezüglich Stellung, Grösse und Gebäudehöhe sowie Gliederung in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Neu- und Umbauten sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine ortsbaulich gute Gesamtsituation entsteht. Die Baubewilligungsbehörde kann einen fachlichen Nachweis über die Erfüllung der aufgestellten Kriterien verlangen.

<sup>4</sup> Die Kernzone umfasst die zentrumsbildenden Ortsteile. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Fassadengliederung gut in die charakteristische Umgebung einzuordnen.

### Teilrevision Zonenplan

In der noch nicht veröffentlichten Teilrevision des Zonenplans sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Allfällige projektspezifische Anpassungen der Zonierung gilt es gestützt auf Art. 175a PBG mit einem separaten Teilzonenplan zu erarbeiten.

Entlang der Dammstrasse sind die Gewerbe- Industriezone und die Grünzone heute als Gemeindestrasse 1. Klasse ausgewiesen. Im Rahmen der Revision des Zonenplans werden klassierte Strassen der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

### 2.1.5 Überbauungsplan Töbeli II

Über das Planungsgebiet besteht der Überbauungsplan (ÜP) Töbeli II inkl. Änderungen aus dem Jahr 2008. Der ÜP definiert die Erschliessung und Bebauung für das Plangebiet und hält insbesondere zur Gestaltung von Bauten und der Umgebung detaillierte Vorschriften fest.

Der ÜP soll durch die vorliegende Planung ersetzt werden. bestehende qualitätssichernde Inhalte gilt es wo möglich zu berücksichtigen.

Abb. 8 ÜP Töbeli II, Stand 28. März 2008.



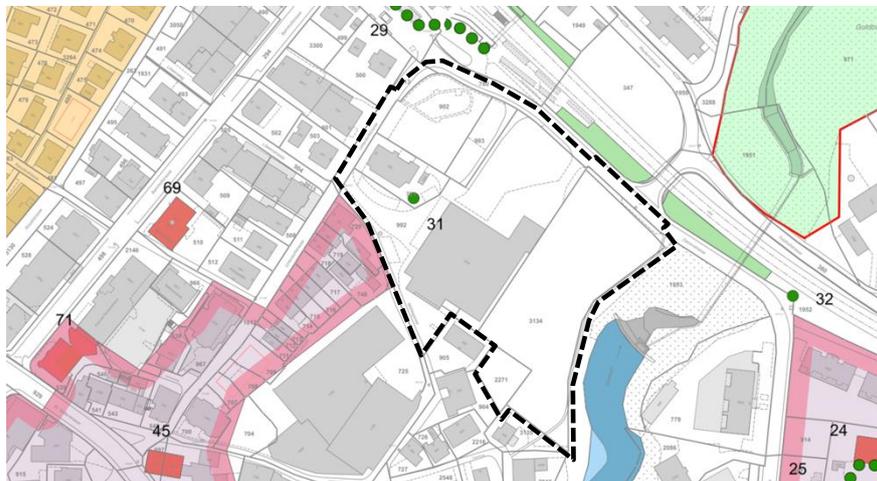
### 2.1.6 Schutzverordnung

Im Plangebiet liegt gemäss Schutzverordnung vom 6. Januar 2016 der geschützte Einzelbaum Nr. 31. Gemäss Art. 18 der Schutzverordnung ist der Einzelbaum in seiner Substanz und Erscheinungsform zu erhalten. Das Fällen ist nur im Rahmen einer umfassenden Abwägung der Interessen, oder wenn die Sicherheit dies erfordert, zulässig.

Weiter bestehen für die vorliegende Planung keine relevanten Inhalte.

Abb. 9 Ausschnitt aus der Schutzverordnung vom 6. Januar 2016

 Plangebiet



### 2.1.7 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof Flawil ist das Planungsgebiet ausgezeichnet mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Gemäss Plan der ÖV-Güteklassen befindet sich das Areal in der ÖV-Güteklasse B, was einer guten Erschliessung entspricht.

Abb. 10 Ausschnitt ÖV-Güteklassen mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab), geoportal.ch, Januar 2022

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



### 2.1.8 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Dammstrasse, im Westen an die Unterdorfstrasse und im Süden an die Mühlegasse. Dammstrasse und Unterdorfstrasse münden in die St. Gallerstrasse (als Kantonsstrasse ausgewiesen), wodurch eine gute Erschliessung des MIV gegeben ist.

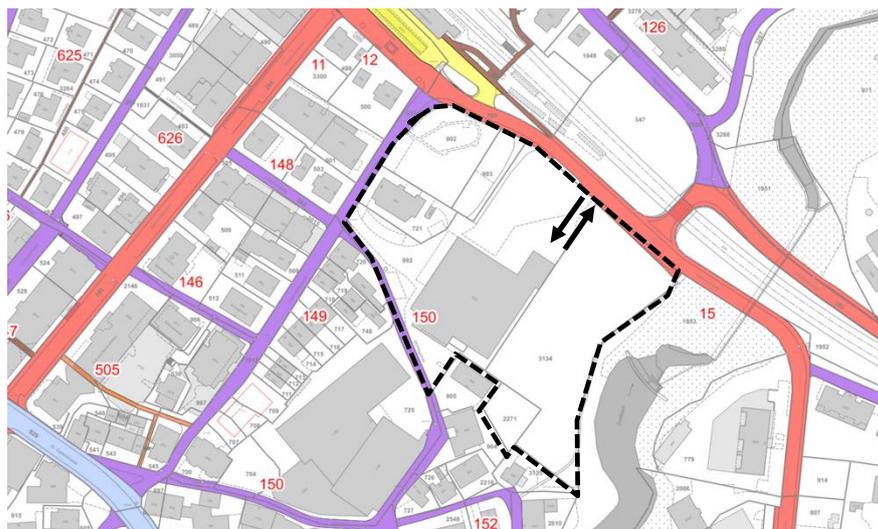
Die Dammstrasse ist im Strassenplan der Gemeinde als Gemeindestrasse 1. Klasse (rot) ausgewiesen. Ebenfalls als Gemeindestrasse 1. Klasse ausgewiesen sind Teile eines noch nicht realisierten Trottoirs auf der Südseite der Dammstrasse. Die Unterdorfstrasse und die Mühlegasse sind als Gemeindestrassen 2. Klasse (violett) ausgewiesen.

Bauten und Anlagen haben gemäss Art. 20 BauG gegenüber Gemeindestrassen 1. + 2. Klasse einen Strassenabstand von mind. 3.00 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.

Abb. 11 Ausschnitt Strassenklassierung mit Planungsgebiet und künftiger Erschliessung (schwarz) (ohne Massstab), geoportal.ch, Januar 2022

-  Kantonsstrasse
-  Gemeindestrasse 1. Klasse
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse
-  Weg 1. Klasse

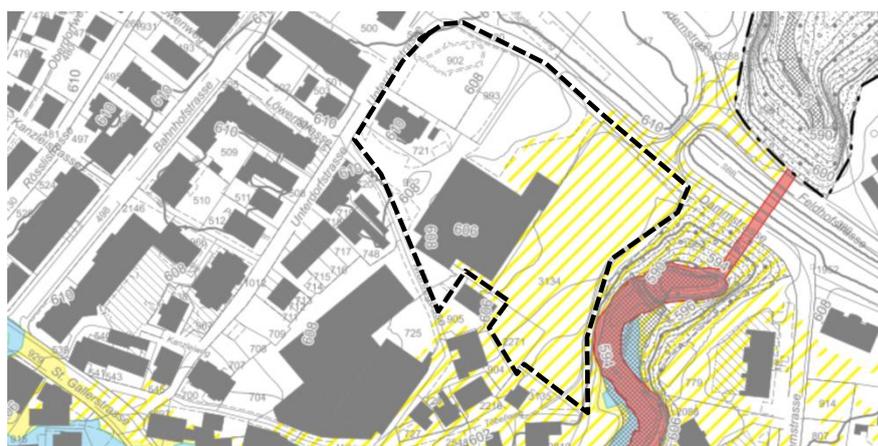


### 2.1.9 Naturgefahren

Das Plangebiet ist in Richtung Goldbach von einer Restgefährdung durch Hochwasser betroffen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist somit sehr gering. Allenfalls sind dennoch Massnahmen zu prüfen.

Abb. 12 Ausschnitt Naturgefahren (geoportal.ch, Mai 2021)

-  Erhebliche Gefährdung
-  Mittlere Gefährdung
-  Geringe Gefährdung
-  Restgefährdung



### 2.1.10 Gewässerschutz

Das Gebiet wird komplett von den Gewässerschutzbereichen A0 und Au 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.

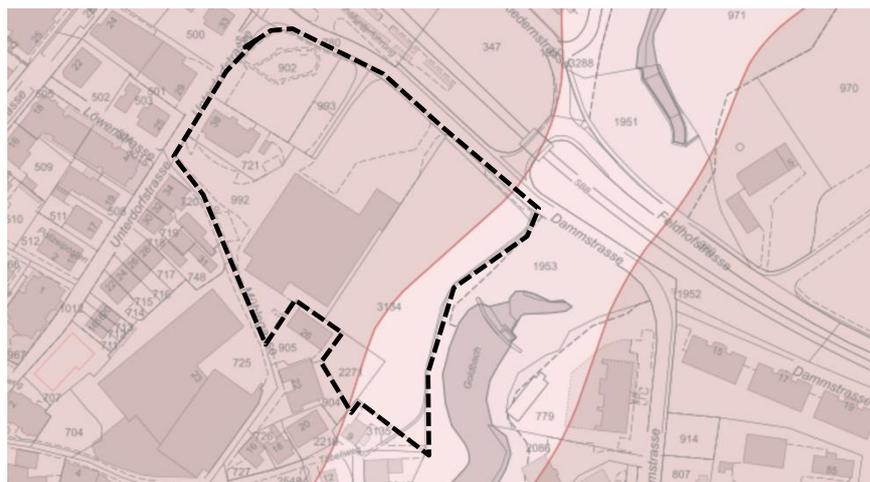
Abb. 13 Ausschnitt Gewässerschutz (geoportal.ch, September 2021)

**Gewässerschutzbereich Ao**

 Gewässerschutzbereich Ao

**Gewässerschutzbereich Au**

 Gewässerschutzbereich Au



### 2.1.11 Gewässerraum Goldbach

Im Osten des Planungsgebiets verläuft der Goldbach. In einem separaten verfahren wurde für den Goldbach der Gewässerraum nach Art. 36a GschG festgelegt. Die Baulinien Gewässerraum und der Gewässerraum entfalten ihre Wirkung gemäss Art. 41c GSchV. Demnach sind im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Zudem sind rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

Dies gilt es in der vorliegenden Planung zu beachten.

### 2.1.12 Belastete Standorte

Altlasten im eigentlichen Sinn liegen keine vor. Jedoch ist der Boden der Kleingärten östlich der heutigen SFS Baute durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern vermutlich mit Schwermetallen (Cadmium, Kupfer, Blei, Zink) belastet und wird deshalb als Prüfgebiet für mögliche Bodenverschiebungen bezeichnet. Dies gilt es bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten. Sollte während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

Abb. 14 Bodenverschiebung Prüfgebiete (geoportal.ch, Juli 2022)

- Familiengarten
- Strasse mit 2000 -15000 Fahrzeugen pro Tag
- Eisenbahnlinie mit grösserem Verkehrsaufkommen



### 2.1.13 Störfall Eisenbahn

Das gesamte Gebiet liegt im Konsultationsbereich Eisenbahn (100 m) des Risikokatasters Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT). Gemäss Art. 13 StFV (Störfallverordnung, SR 814.012) dienen die Konsultationsbereiche der allgemeinen Information der Öffentlichkeit und der Beachtung durch die Verantwortlichen für die Raumplanung. Voraussichtlich sind keine Massnahmen zur Störfallvorsorge notwendig. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) hat eine Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ veröffentlicht, um die Risikorelevanz der Plananpassungen abschätzen zu können.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnlinie. Zu beurteilen ist, ob sich mit der beabsichtigten Plananpassungen die Risiken für die Bevölkerung übermässig erhöhen könnten und ob deshalb eine vertiefte Koordinationspflicht besteht. Der Referenzwert für die Bevölkerung bei Bahnkorridoren liegt bei 400 Personen. Der Wert wurde mit rund 200 Personen auf dem Areal nicht überschritten siehe Kapitel 5.2.4.

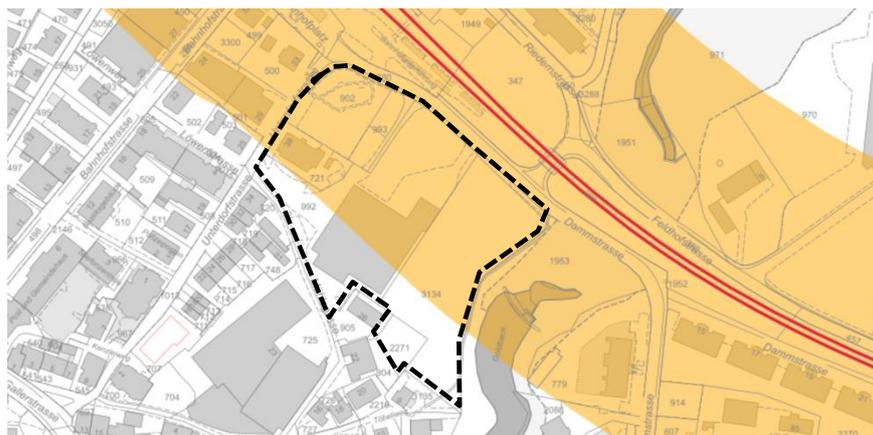
Abb. 15 Ausschnitt Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (geoportal.ch, September 2021)

**RK IGT Eisenbahn**

— Kein Kunstbau

**RK IGT Eisenbahn Konsultationsbereich**

■ Konsultationsbereich Eisenbahn

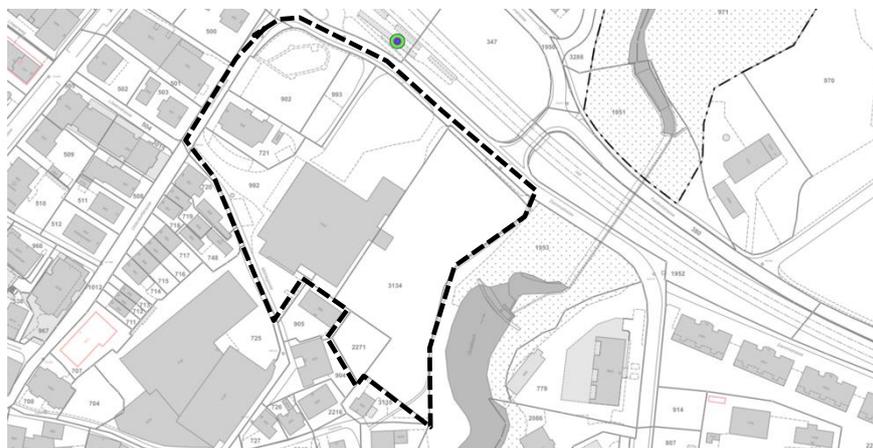


### 2.1.14 Nichtionisierende Strahlung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an eine SBB-Bahnlinie. In Rücksprache mit der SBB ist für die vorgesehene Nutzung ein Gebäudeabstand von mehr als 25.00 m unproblematisch.

Weiter liegt das Planungsgebiet im Einflussbereich der nördlich positionierten Swisscom Mobilfunkantenne FLSB. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen, muss die Mobilfunkanlage auch an diesen neuen Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) den Anlagegrenzwert einhalten. Sollte an den neuen OMEN der Anlagegrenzwert überschritten sein, so ist die Anlageinhaberin auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen.

Abb. 16 Ausschnitt Standorte Mobilfunkantennen (geoportal.ch, Dezember 2022)



### **2.1.15 Lärmschutz**

Auf dem Areal sind die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III massgebend. Der Immissionsgrenzwert beträgt 65 dB(A) am Tag, bzw. 55 dB(A) in der Nacht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach LSV zum Schutz der Nachbarschaft von Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen. Beim Auftreten von Erschütterungen ist auch diesbezüglich ein Nachweis zu erbringen, dass die geltenden Richtwerte eingehalten werden.

Auch für den Strassenlärm gilt es gemäss LSV Art. 9 nachzuweisen, dass die beabsichtigte Entwicklung zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führt.

### **2.1.16 Weiteres**

#### **Servitute**

Für den Perimeter bestehen folgende relevanten Dienstbarkeiten:

Grundstück Nr. 3134

- Recht / Last: Fusswegrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1953  
Beleg Nr. 23, ID 06/201

Grundstück Nr. 2271

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht: zugunsten Grundstück Nr. 905  
Beleg Nr. 39/127, ID 06/011

#### **Energiekonzept**

Das Energiekonzept der Gemeinde Flawil aus dem Jahr 2013 zeigt Möglichkeiten auf den Energiebedarf für Strom, Wärme und Mobilität zu senken. Dies soll durch eine Effizienzsteigerung und die Förderung erneuerbarer regionaler Energie geschehen.

Die Ziele des Energiekonzepts und die Fördermassnahmen gilt es in der vorliegenden Planung zu beachten.

---

## 2.2 Konzept

### 2.2.1 Richtprojekt

Das Richtprojekt (Stand 31. Mai 2022) wurde durch das Architektenbüro RLC Architekten AG aus Rheineck ausgearbeitet.

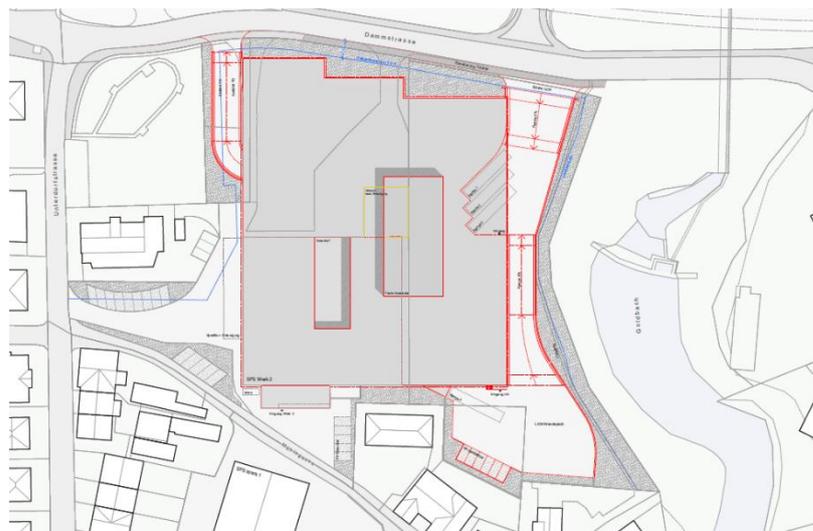
#### Stellung und Ausrichtung

Ausgangspunkt für den Erweiterungsbau ist das bestehende Werk 2 der SFS. Die bestehende Produktionshalle wird nach Norden hin bis zur Dammstrasse und nach Osten bis zum Gewässerraum des Goldbachs orthogonal erweitert. Entlang der Dammstrasse wird das Gebäude durch zwei Versätze im Grundriss gestaffelt. Zwischen der östlichen Gebäudeausdehnung und dem Gewässerraum ist die Zu- und Wegfahrt zur Spedition angeordnet.

#### Nutzung und Organisation

Der neue Gesamtbau dient zur Erweiterung und Optimierung bestehender Produktionsflächen und -prozesse der Firma SFS in Flawil. Das Erdgeschoss-Niveau vom Neubau liegt auf derselben Höhe wie der Bestand. In den rund 10 m hohen Räumen vom Erdgeschoss sind vorwiegend die Produktionsflächen angeordnet. Im Obergeschoss befindet sich der Werkzeugbau und weitere Produktionsbereiche. Im Zwischengeschoss über der neuen Spedition, im 1. Obergeschoss vom Bestand und in der Aufstockung über dem Bestand, finden genügend Büro- und Sozialräume Platz. Der Vorbau mit dem Gebäudezugang auf der Südseite wird auch künftig als adressbildender Hauptzugang Bestand haben. Lagerflächen sowie gewisse Technikräume und eine Tiefgarage für die Mitarbeitenden befinden sich im Untergeschoss. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt mittels zweispuriger Rampe direkt ab der Dammstrasse, auf der Westseite des Neubaus.

Abb. 17 Situation, RLC-Architekten (Nov. 2023)



### Erschliessung und Zufahrt

Die Zufahrt zur Produktionshalle erfolgt über die Dammstrasse. Das Rangieren erfolgt ausschliesslich auf der Parzelle der SFS, die Dammstrasse wird nicht beansprucht. Die Geometrie / Dimensionierung der Zufahrt erfolgt aufgrund folgender Punkte:

- Anlieferung und Wegfahrt ohne Beanspruchung der Dammstrasse
- Senkrechte Ein- und Ausfahrt in Dammstrasse
- die Einfahrtsrampe hat zusätzlich die Funktion eines Kreuzungs- und Wartebereichs zu erfüllen

Die interne Verkehrsfläche sollte aufgrund der Belastungen durch die LKWs zwingend mit befestigten Belägen ausgeführt werden. Die Fläche soll auf das erforderliche Mindestmass beschränkt werden.

### Gestaltung und Materialisierung

Der markante grossformatige Neubau wird durch ein feingliedriges Fassadenraster umspannt. Durch die geschossweisen horizontalen Bänder und die vertikalen, meist versetzten Lisenen, erfolgt eine subtile Unterbrechung der Gebäudehöhe. Mit demselben Gestaltungskonzept wird auch der Bestand ins Gesamtbild integriert. Durch die leicht veränderte Rasterbreite, welche auf die bestehende, dahinterliegende Konstruktion eingeht, bleibt der Altbau jedoch nach wie vor ablesbar. Hinter dem Fassadenraster bringen die teils grossflächigen Verglasungen Tageslicht in die Produktionshallen und ermöglichen der Firma SFS sich auch nach aussen hin zu öffnen und zu präsentieren.

Das durchgängige Erdgeschoss wird durch einen massiven Sockel in Beton gefasst. Darüber erstrecken sich die Bänder und Lisenen des Fassadenrasters

in Metall (z. B. abgekantete Aluverbundplatten). Die dahinterliegenden Verglasungen in Pfosten-Riegelkonstruktion sind ebenfalls in Metall. Die geschlossenen Fassadenflächen bestehen aus Faserzementplatten. Während sich die Rasterstruktur in einem matten, hellen Aluminiumgrau präsentiert, ist die hintere Ebene mit Faserzement und Verglasung in einem matten Dunkelgrau gehalten.

Die grosse Dachfläche leistet einen ökologischen Beitrag an nachhaltiger Energiegewinnung (grossflächige PV-Anlage) und einer direkten Kompensation an naturnahen Grünflächen. Die extensiv begrünte Dachfläche ist mit zusätzlichen naturnahen Bereichen ausgestaltet (Pflanzenvielfalt, Steine, Totholz). Eine räumliche Gliederung bilden zudem der Dachaufbau (Technikzentrale) und der innenliegende Dacheinschnitt (Lichthof / Aussenraum).

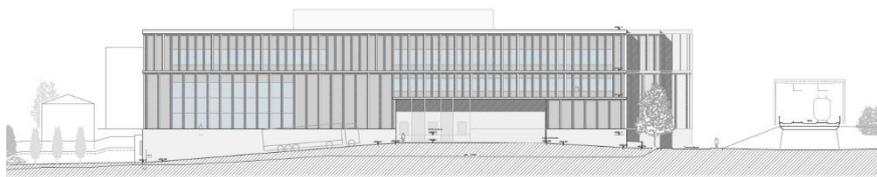
---

Abb. 18 Nordfassade, RLC-Architekten (Nov. 2023)



---

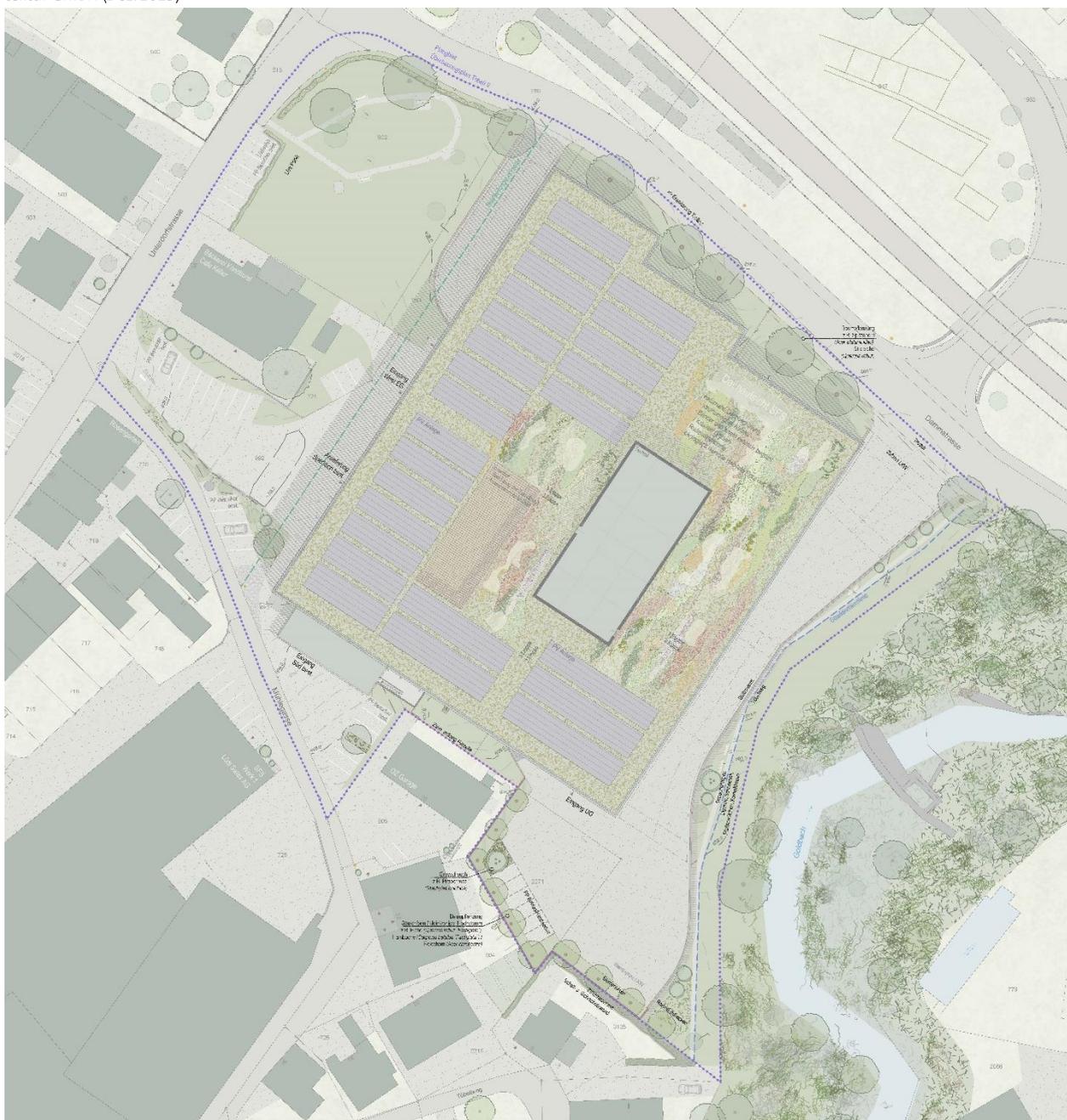
Abb. 19 Ostfassade, RLC-Architekten (Nov. 2023)



### Grünraum und Bepflanzung

Entlang der Dammstrasse werden grosskronige Laubbäume gepflanzt, die die Grünstrukturen der Baumgruppe des Bahnhofplatzes in östliche Richtung fortsetzen. Auf der Südseite bildet die Vegetation zwischen den angrenzenden Liegenschaften und dem Neubau einen natürlichen Filter und gegenseitigen Sichtschutz. Entlang des ostseitig verlaufenden Gewässerraumes wird der Töbeliweg neu angelegt. Der Abschluss des SFS-Areals zu dieser Seite ist mit einer Betonmauer vorgesehen, die durch eine abschnittsweise modellierte Böschung mit Strauchpflanzung einen Übergang in den Landschaftsraum findet. Dachflächen sind extensiv und struktureich angelegt.

Abb. 20 Umgebungsplan, PR-Landschaftsarchitektur GmbH (Dez. 2023)



# 3 Erläuterungen SNP

---

## 3.1 Allgemeines

### 3.1.1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan (SNP) «Töbeli» 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.
- II Nachtrag PBG, vom 9.8.2022

### 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 vorbehaltlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baubereiche 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

Der Sondernutzungsplan soll eine qualitativ hochwertige Erweiterung des bestehenden Produktionsstandorts der SFS gemäss dem Richtprojekt ermöglichen. Zusätzlich soll eine vorzügliche Entwicklung im Zentrum von Flawil über ein Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag gemäss SIA) der Grundstücke eingangs der Unterdorfstrasse Nrn. 721, 902 und 922 sichergestellt werden.

---

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Zu- und Wegfahrt

Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Sammelgarage auf die Dammstrasse wird am nordwestlichen Rand des Baubereichs A positioniert. Die Zufahrt erfolgt über eine offene zweispurige Rampe. Diese Rampe soll auch der Sammelgarage für den Bereich Varianzverfahren dienen. Dies analog der heutigen gemeinsamen Erschliessung im ÜP Töbeli II. Die Sammelgarage wird für die Parkierung der Mitarbeitenden genutzt. Die für die Ausfahrt relevanten Sichtfelder gemäss SN VSS 40 273a werden eingehalten und sind in der Karte ersichtlich.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt die Zufahrt durch LKWs (Spedition). Die Mehrheit der Fahrten soll hier erfolgen. Die Erschliessung erfolgt über die Dammstrasse. Der Lastwagenverkehr soll den Bahnhofplatz und die Unterdorfstrasse nicht zusätzlich belasten und wird deshalb gezielt von und nach Osten über die Dammstrasse gelenkt. Entsprechend muss auch die Ein-/ Ausfahrt in die Dammstrasse baulich ausgebildet werden. Zudem wird festgehalten, dass die interne Verkehrsfläche auf das erforderliche Minimum zu beschränken ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei Anpassungen im Rahmen der weiteren Projektausarbeitung die interne Verkehrsfläche nicht grösser als erforderlich projiziert wird. Im südlichsten Teil des Geltungsbereichs besteht ein Wendepunkt für LKWs, durch die Anordnung der Bereiche für die Parkierung kann dieser freigehalten werden.

Im Westen des Baubereichs A sollen die An- und Ablieferung für die Entsorgung mit Lieferwagen und LKWs mit einer maximalen Länge von 12.00 m weiterhin möglich bleiben. Die Erschliessung erfolgt über die Unterdorfstrasse und wird mit den Richtungspunkten Verkehrsfläche, intern gesichert. Zusammen mit der Entwicklung des Bereichs Varianzverfahren kann diese Erschliessung neu konzipiert werden.

### 3.2.2 Anordnungsbereich Laderampen

In den bezeichneten Anordnungsbereichen können bis zu vier Laderampen für LKW's angeordnet werden. Sämtliche Laderampen sind über die Verkehrsfläche intern zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt hat ohne Beanspruchung öffentlicher Verkehrsflächen zu erfolgen.

### 3.2.3 Autoabstellplätze

Die erforderlichen Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme der bezeichneten Besucher und Kundenparkplätze, in der unterirdischen Sammelgarage unterzubringen. Deren Anzahl, Abmessung und Anordnung richtet sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen. Damit kann eine hochwertige Parkierung

sichergestellt werden. Das Erstellen von Parkplätzen für Dritte in der Sammelgarage bleibt möglich. (vgl. 2.1.3). Weiter wird festgeschrieben, dass mindestens 10 % der Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu versehen sind, dadurch soll dem sich im Wandel befindenden Mobilitätsbedürfnis Rechnung getragen werden und weiter eine Nachrüstung der Parkplätze mit Ladestationen ohne grössere Aufwände gesichert werden.

Die oberirdischen Besucherparkplätze beim Eingangsbereich bleiben in ihrer heutigen Form bestehen. Sämtliche neuen Parkplätze sind mit sicherungsfähigen Belägen auszugestalten.

#### **3.2.4 Veloabstellplätze**

Die Veloabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche und am bezeichneten Standort anzusiedeln. Die erforderliche Anzahl bemisst sich nach der VSS-Norm 40 065. Für die Mitarbeitenden werden die Veloabstellplätze in der Sammelgarage in der Nähe der Garderoben angeordnet. Zusätzlich ist für die Anordnung und Ausgestaltung der Parkplätze das kantonale Merkblatt für Veloparkierungen «*Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf*» zu beachten. Das Merkblatt macht Vorgaben zur Anordnung und Ausführung von Veloabstellplätzen.

Weiter wird festgeschrieben, dass 30 % der Veloparkplätze mit Ladestationen für Elektrovelos auszustatten sind. Dadurch soll eine hochwertige Infrastruktur für Elektrovelos sichergestellt werden.

#### **3.2.5 Fusswege**

Auf der Südseite der Dammstrasse ist spätestens mit der Realisierung des Baubereichs A das bestehende Trottoir zu verlängern und als Gemeindestrasse 1. Klasse zu klassieren. Die Ergänzung des Trottoirs (Stand. 11. November 2022) wird in der Karte des Sondernutzungsplans hinweisend dargestellt.

Entlang dem östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Töbeliweg. Dieser soll zwischen den Richtungspunkten Fussweg, öffentlich, als öffentliche Fussverbindung mit einer Breite von 1.20 m, ausgestaltet und als Gemeindegeweg 2. Klasse klassiert werden. Es ist vorgesehen, den Weg chaussiert auszuführen. Der Verlauf des Wegs (Stand. 11. November 2022) wird in der Karte des Sondernutzungsplans hinweisend dargestellt.

### **3.2.6 Bereich Ausweichstelle**

Die Mühlegasse bietet mit ihrer Dimensionierung (Strassenbreite 3.50 bis 4.00m) aktuell keine hinreichende Erschliessung. Aus diesem Grund soll mit dem Sondernutzungsplan Platz für eine Kreuzungsstelle gesichert werden. Diese ist spätestens im Rahmen des Varianzverfahrens auszubauen.

---

## 3.3 Bebauung

### **3.3.1 Baubereich A**

Baubereiche geben die Position und Ausdehnung der Bauten in Baubereich A vor, die vertikale Ausdehnung wird über maximale Koten (in m ü. M.) geregelt. Nach innen werden kleine und konstruktionsbedingte Abweichungen zum Richtprojekt ermöglicht. Bedingung ist, dass der architektonische Ausdruck gewahrt bleibt.

Gegenüber dem Richtprojekt wird in Richtung Westen und Osten ein Zuschlag von 0.50 m gewährt. Gegenüber der Dammstrasse wird die Staffelung gesichert, aufgrund des Strassenabstands wird hier kein Zuschlag gewährt. Ebenso in Richtung Süden wird auf einen Zuschlag gegenüber dem Richtprojekt verzichtet, da dies sonst zu einer vergrösserten Unterschreitung der Grenzabstände führen würde.

### **3.3.2 Bereich Vordächer**

Im Westen des bestehenden Werks der SFS besteht heute eine Zufahrt für die Entsorgung. Der Aussenbereich wird durch ein auskragendes Vordach überdacht. Die Vorschrift sichert das Weiterbestehen dieses Vordachs.

### **3.3.3 Bereich Varianzverfahren V**

Allfällige Bauvorhaben auf den Parzellen Nrn. 721, 902 und 922 im Baubereich V sind mit einem Varianzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) zu entwickeln. Dabei gilt es, der besonderen ortsbaulichen Situation an der Unterdorfstrasse zwischen Bahnhof und Produktionsstätten der SFS Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Varianzverfahrens ist die Gemeinde in die Projektentwicklung einzubeziehen. Zur Sicherstellung der besonderen Bauweise ist für den Bereich Varianzverfahren ein separater Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG zu erstellen.

Vorgesehen sind unter anderem öffentliche oder halböffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen. Weiter gilt es, eine hohe Qualität des Aussenraums mit Bezug zum angrenzenden Bahnhofsplatz zu sichern. Auch die Einordnung und Wechselwirkung mit dem angrenzenden ISOS-Gebiet gilt es zu sichern.

Innerhalb des Bereichs Varianzverfahrens befindet sich zudem eine geschützte Blutbuche, der Erhalt oder eine allfällige Ersatzpflanzung gilt es im Varianzverfahren detailliert zu untersuchen. Weiter ist für den Fussverkehr eine optimale Anbindung sicherzustellen. Eine unterirdische Sammelgarage ist über die Rampe zwischen dem Baubereich A und dem Bereich Varianzverfahren V zu erschliessen. Eine mögliche Bebauung soll eine hohe Nutzungsflexibilität aufweisen und zur Belebung des zentralen Ortes beitragen. Nicht zuletzt gilt es, über das Varianzverfahren eine architektonisch und städtebaulich hochwertige und nachhaltige Bauweise sicherzustellen.

Gegebenenfalls gilt es im Zusammenhang mit dem Varianzverfahren die Nutzungszone innerhalb des Bereichs mit einem Teilzonenplan anzupassen.

#### **3.3.4 Bereich unterirdischer Zusammenbau**

Die Zufahrt zur vorgesehenen Sammelgarage erfolgt ab der Dammstrasse. Der Bereich unterirdischer Zusammenbau sichert eine gemeinsame Erschliessung und ermöglicht ein unterirdisches Zusammenbauen bei einer Entwicklung des Bereichs Varianzverfahrens.

#### **3.3.5 Gestaltung Baubereiche A**

Der Sondernutzungsplan dient unter Anderem der Sicherung eines städtebaulichen und architektonischen Projekts mit hoher Qualität. Eine gute Eingliederung ist zentral. Das Richtprojekt ist in seiner Gesamtheit wegleitend. Die wichtigsten Elemente, insbesondere die Dach- und Fassadengestaltung sowie das Konzept zur Material- und Farbgestaltung werden als verbindlich bezeichnet. Die Realisierung kann etappiert, angepasst an die Bedürfnisse der SFS erfolgen.

##### **Fassadengestaltung**

Durch das grosse Volumen der Baute ist die Fassadengestaltung von besonderer Bedeutung und ein wesentliches Gestaltungselement. Das Gebäude soll gegenüber den unterschiedlichen Nachbarschaften unterschiedlich reagieren, und insbesondere den Themen Licht und Lärm ausreichend Rechnung tragen. Die Vorschrift soll dabei eine hochwertige Gestaltung und die spezifischen Merkmale der einzelnen Fassaden sichern.

##### **Dachgestaltung**

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig. Mindestens 30 % (ca. 2'100 m<sup>2</sup>) der gesamten Dachfläche sind für die Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen vorzusehen.

Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Diese dürfen konstruktionsbedingt auch die maximalen Fassadenhöhen überschreiten. Um die Sichtbarkeit dieser Anlagen zu minimieren, sind sie um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt anzuordnen und einzuhausen. Auch technisch bedingte Dachaufbauten müssen eine hohe architektonische Qualität aufweisen und sind von der Fassade zurückzusetzen. Die grosse Dachfläche ist zudem für die Retention des Meteorwassers zu nutzen. Dieses Wasser ist wieder in den Untergrund zu leiten.

---

## 3.4 Umgebung

### 3.4.1 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Um eine hohe gestalterische Qualität der Umgebungsfläche zu sichern, werden die Typologie und Gestaltung der Umgebung, die Materialisierung der Flächen sowie die Bepflanzung aus dem Richtprojekt Umgebung verbindlich festgehalten. Für die Bepflanzung sind nur standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Aussenraum- und Bepflanzungskonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

Entlang der östlichen Perimetergrenze erstreckt sich das Goldbachtobel. Um den Übergang vom Tobel zur Gewerbebaute zu betonen und den natürlichen Grünraum klar vom Produktionsgebiet der SFS abzugrenzen, wird der Höhenversatz nicht ausgeglichen, sondern mit einer klar erkennbaren Stützmauer betont.

### 3.4.2 Stützmauer

Entlang der östlichen Verkehrsfläche, welche primär der An- und Ablieferung der LKWs dient, wird eine Stützmauer für eine zweckmässige Höhenlage der Verkehrsfläche benötigt. Die Stützmauer soll auf das erforderliche Minimum beschränkt werden, insbesondere in Richtung Osten gegenüber dem öffentlichen Weg darf die Stützmauer nur so hoch wie unbedingt erforderlich in Erscheinung treten, deshalb wird die maximale Höhe begrenzt und eine durchlässige Absturzsicherung vorgeschrieben.

### 3.4.3 Schall- und Sichtschutzwand

Im Süden des Planungsgebiets ist eine Schall- und Lärmschutzwand zu erstellen. Diese soll die angrenzende Nachbarschaft vor störenden Einflüssen schützen. Die Vorschrift sichert Lage und Dimension dieser Wand, macht grundlegende Gestaltungsvorgaben und sichert die Grundzüge der Materialisierung.

#### **3.4.4 Eingangsbereich Baubereich A**

Die Haupteinschliessung des Baubereichs A für Kundinnen und Kunden sowie Besuchende erfolgt von Süden über den bestehenden Eingangsbereich an der Mühlegasse. Dementsprechend soll der Eingangsbereich hochwertig gestaltet werden und eine ansprechende Adressierung mit hoher Aufenthaltsqualität aufweisen. Zudem sind auch Veloabstellplätze für Besuchende und Kundenschaft (vgl. 3.2.4) im Eingangsbereich vorgesehen.

# 4 Bewilligung

## 4.1 Vorprüfung

### Erste Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde am 9. September 2022 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 3. Oktober 2022 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

### Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziff.	Anmerkung   Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
3.4	Eine Interessenabwägung bezüglich des Umgangs mit dem ISOS ist zu ergänzen.	Die Abwägung der Interessen und der Umgang mit dem ISOS wurden detaillierter ausgeführt und ergänzt. 5.3.1.
3.5	Für den Baubereich Varianzverfahren sind die Abweichungen über einen separaten Sondernutzungsplan zu regeln.	Die Vorschriften sowie der Bericht wurden präzisiert.
3.7	Der anfallende Mehrverkehr ist zu bewerten gemäss Art.9 der LSV.	Der Planungsbericht wurde unter Kap. 5.4.2 mit zusätzlichen Angaben aus dem Mobilitätskonzept (vgl. Beilage B1) ergänzt. Es wurde eine Abschätzung des anfallenden Mehrverkehrs ergänzt.
3.8	Der Planungsbericht ist zu ergänzen mit Ausführungen zur umweltgerechten Entsorgung bei auftretenden Verschmutzungen.	Der Planungsbericht wurde mit Ausführungen zur umweltgerechten Entsorgung ergänzt. (Kapitel 2.1.12)
3.8	Das Kapitel nichtionisierende Strahlungen ist zu ergänzen.	Das Kapitel 2.1.14 wurde ergänzt.
3.8	Der Nachweis ist zu erbringen, dass das Personenaufkommen im Areal nicht grösser als 400 Personen ist.	Der Nachweis wurde im Kapitel 5.2.5 erbracht.
3.8	Im Planungsbericht ist zu ergänzen, dass der Oberboden mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Schwermetallen belastet ist. (Familiengärten)	In Kapitel 2.1.12 wird auf die Problematik hingewiesen.
3.9	Eine ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 7 % der Perimeterfläche ist ausweisen.	In den Vorschriften wurde der Wert in beiden Teilbereichen in m <sup>2</sup> angegeben und im Planungsbericht wurde das Kapitel 5.3.2 ergänzt.
4	Es wird empfohlen, den Sondernutzungsplan mit dem Titel «inkl. Aufhebung Sondernutzungsplan Töbeli II vom 28. März (inkl. Änderung) zu ergänzen. - Der Referenzpunkt ist am Rand des SNP zu setzen. - Es wird empfohlen, die Gebäude zu vermessen.	Der Titel, die Beschriftung der Legende sowie die Bemassung und der Referenzpunkt wurden angepasst und ergänzt.
5	Besondere Vorschriften Art. 4 Autoabstellplätze Abs. 3: Es wurde ein Vorschlag formuliert, wie der Artikel anzupassen ist. - Art. 6 ist mit den Teilstrassenplänen abzustimmen.  - Art. 10 Bereich Varianzverfahren: Es ist in einem späteren SNP ein separater SNP durchzuführen. Der Artikel ist dementsprechend anzupassen.	Art. 4 wurde gemäss dem Vorschlag angepasst, die Formulierung wurde übernommen. Art. 6 wurde mit den Teilstrassenplänen abgestimmt und koordiniert. Ergänzend werden die Teilstrassenpläne in der SNP-Karte hinweisend dargestellt. Artikel 10 wurde ergänzt und überarbeitet. Eine Entwicklung des Bereichs Varianzverfahren ist nur über ein separates SNP-Verfahren möglich.

### Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziff.	Anmerkung   Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
3.9	Die interne Verkehrsfläche ist zu überarbeiten. Die Einmündung zur Dammstrasse ist überdimensioniert.	Der Bedarf und die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurden ergänzend erläutert und nachgewiesen. (vgl. Kap. 5.4.4). Eine Verkleinerung der internen Verkehrsfläche ist betrieblich nicht möglich. Die LKW-Anlieferung bedingt die «trichterartige» Ausführung der Einmündung, da diese auch als Fläche zum Manövrieren genutzt wird. Ergänzend wurde in Art. 3 festgehalten, dass die internen Verkehrsflächen auf das erforderliche Mindestmass zu beschränken sind und wo nicht erforderlich sickerungsfähig auszugestalten sind.

### Zweite Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan Töbeli sowie der Teilzonenplan Töbeli wurde am 13. Februar 2023 zur einer weiteren kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 13. April 2023 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

### Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziff.	Anmerkung   Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
3.2	Der aktuelle Richtplan sieht, entgegen der Regelung im rechtsgültigen SNP, auch im Ostteil des Planungsgebiets eine gemischte Nutzung vor (kein reines Arbeitsgebiet). Die Planung ist mit dem kommunalen Richtplan abzustimmen.	Es wurde eine partielle Anpassung des rechtsgültigen Richtplans erarbeitet, diese wird mit dem SNP koordiniert erarbeitet.
3.3	Die folgenden Planverfahren sind zu koordinieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilzonenplan Töbeli</li> <li>- Sondernutzungsplan Töbeli</li> <li>- Aufhebung ÜP Töbeli II</li> <li>- Teilstrassenpläne «Gehweg Dammstrass Nr. 15» und Fussweg «Töbeliweg Nr 676»</li> </ul>	Der Sondernutzungsplan inkl. der Aufhebung des bestehenden ÜP's, sowie der Teilstrassenplan werden koordiniert erarbeitet.  Hinweis: Auf die Erarbeitung eines Teilzonenplans wurde verzichtet. Eine allfällige Anpassung der Nutzungszone im Bereich Varianzverfahren soll, falls nötig, abgestimmt auf das Siegerprojekts des Varianzverfahrens erfolgen.
5	Art. 15 Dachgestaltung Abs. 2: Das benutzte Verb "vorsehen" ist u.E. zu unbestimmt. Es ist ein anderes Verb zu nutzen, bspw. "planen" oder "erstellen".	Art. 15 Abs. 2 wurde wie folgt überarbeitet: «Mindestens 30% der gesamten Dachflächen sind für die Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu nutzen.»
5	Der Art. 18 besV definiert den ökologischen Ausgleich. Diesbezüglich ist in Abgrenzung zur gewöhnlichen Umgebung zu präzisieren.	Art. 18 wurde gemäss der Rückmeldung überarbeitet. In Abs. 1 werden erhöhte Anforderungen an Bepflanzung und Unterhalt gestellt.

---

## 4.2 Mitwirkung

### Allgemeines

Der Sondernutzungsplan sowie der Teilzonenplan wurde vom 27. März bis zum 11. April 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Am 21. März 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung für die betroffenen Anwohner statt. Zudem wurde im FLADE- Blatt Ausgabe Nr. xy über die Planung orientiert und die Öffentlichkeit wurde eingeladen sich zur Planung zu äussern.

Dabei gingen insgesamt 16 Hinweise ein, die wie in den Beilagen B3 aufgeführt berücksichtigt wurden.

- Insbesondere wurde gegenüber den benachbarten Grundstücken im Süden die Erstellung einer Schall- und Sichtschutzwand festgeschrieben.

---

## 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Der Sondernutzungsplan Töbeli wurden vom Gemeinderat am Datum zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

# 5 Nachweise

## 5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind die planungsrelevanten Nachweise und Interessen erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

## 5.2 Siedlung

### 5.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan überschreitet mehrere Regelbaumasse. Die Überschreitungen werden mit Pflichten zu hohen architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten aufgewogen. Die Nachweise dazu werden in den nachfolgenden Kapiteln erbracht.

Tab. 3 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan

	Regelbauweise	SNP	Abweichung
<b>Gebäudehöhe, max. [m]</b>	18.00 m	20.00 m	+2.0 m
<b>Firsthöhe, max. [m]</b>	18.00 m	20.00 m	+2.0 m
<b>Grenzabstand allseitig, min. [m]</b>	5.00 m	punktuell 3.80 m	- 1.20 m
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	III	III	
<b>Waldabstand</b>	15.00 m	10.00	- 5.00m
<b>Strassenabstand</b>	3.00 m	mind. 3.00	-

### Waldabstand

Gegenüber dem Wald im Osten des Plangebiets wird der Waldabstand unterschritten, wie dies teilweise bereits im bestehenden Überbauungsplan vorgesehen ist. Dadurch kann eine Erschliessung im Osten des Planungsgebiets sichergestellt werden. Der Verkehr wird somit vom Bahnhofplatz und der Unterdorfstrasse ferngehalten und die Belastung für die Nachbarschaft wird auf ein Minimum reduziert. Weiter wird der Waldabstand ausschliesslich durch die Verkehrsfläche unterschritten und ein minimaler Waldabstand von 10.00 m kann sichergestellt werden.

### 5.2.2 Qualitäten Nutzung und Architektur

Das Richtprojekt bricht durch die Fassadengestaltung und die Materialisierung die Massstäblichkeit des Hauptbaus. In Richtung Norden unterbrechen die vertikalen Versätze die Länge der Fassade. So entsteht eine gut in die Umgebung eingefügte Bebauung mit einer eigenen Charakteristik und einem differenzierten Erscheinungsbild der Fassaden. Die Gliederung der Freiräume nach Osten und die klaren Übergänge ermöglichen eine Umgebung mit hoher Freiraumqualität.

### 5.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Der Sondernutzungsplan sichert eine Bebauung mit hoher Nutzungsdichte. An zentraler und gut erschlossener Lage können durch den SNP neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Flawil entstehen und damit der Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Zudem werden mit dem Sondernutzungsplan die Voraussetzungen für eine hochwertige Überbauung der heute erst teilweise bebauten Kernzone geschaffen. Der Bereich Varianzverfahren sichert zusätzlich eine Entwicklung in angemessener Dichte. Damit entspricht die Planung den Grundsätzen des kommunalen Richtplans.

### 5.2.4 Störfall Eisenbahn

Die Personenanzahl überschreitet den Wert, der von der UVEK vorgegeben ist, nicht. Die totale Belegung auf dem Sondernutzungsplangebiet liegt bei ca. 200 Personen und ist somit halb so viel wie die erlaubten 400 Personen.

Tab. 4 Berechnung Beschäftigte und Einwohner im Einzugsgebiet «Störfall Eisenbahn»

Bereich	Grundfläche	Pers. / ha	Einwohner
<b>Varianzverfahren</b>	3'850 m <sup>2</sup>	99 Pers. / ha*	Ca. 40 Pers.
Bereich	Grundfläche	Pers. / ha	Beschäftigte
<b>Bereich mit Baubereich A</b>	11'776 m <sup>2</sup>	136 Pers. / ha**	Ca. 150-160 Pers. **

\* gemäss Dichteziele aus dem Datensatz Raum+ 2017

\*\* gemäss Angaben SFS Group Schweiz AG (Stand Richtprojekt)

### 5.2.5 Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gilt es die Belastung vor nichtionisierender Strahlung möglichst gering zu halten. Gegenüber der Bahnlinie kann ein Mindestabstand von ca. 25.00 m und damit eine geringe Belastung sichergestellt werden.

Bei einer möglichen Mobilfunkanlage in der Nähe von empfindlichen Nutzungen gilt es durch die Anlageinhaberin sicherzustellen, dass die Anlagegrenzwerte jederzeit eingehalten werden.

### 5.2.6 Energie

Auf dem Dach der Produktionshalle werden grossflächig Photovoltaikanlagen installiert und durch den Sondernutzungsplan eine Minimalfläche gesichert. Damit kann ein wertvoller Beitrag an eine nachhaltige Energieversorgung sichergestellt werden.

Bei einem Vollausbau von Baubereich A ist eine Fläche von mindestens 2'100 m<sup>2</sup> für die Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen vorzusehen.

Dies entspricht einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche (inkl. Terrasse und Technikaufbau).

Damit kann auch den Zielen des Energiekonzepts der Gemeinde Flawil Rechnung getragen werden.

---

## 5.3 Natur und Landschaft

### 5.3.1 Einordnung in landschaftlichem Kontext

Der Grünraum, wie dieser im ISOS beschrieben wird, ist weiterhin bebaut ein Rückbau der als verunklarend beschriebenen Gebäude fand nicht statt. Insbesondere entlang des Goldbachs schafft das Gebiet heute einen qualitativen und biodiversen Übergang zur Landschaft. Dem gegenüber gilt es festzuhalten, dass die betroffene Fläche in Bahnhofsnähe aufgrund der Lage und der Erschliessung rechtlich schon lange als Bauland und Entwicklungsgebiet ausgewiesen ist.

Durch die Planung werden Grossteile des vorhandenen Grünraums durch einen Produktionsstandort ersetzt. Der im ISOS beschriebene Grünraum verschwindet. Entlang des Goldbachs schafft die Planung eine Längsvernetzung und einen klaren baulichen Übergang. Das Gebäude schafft durch die verglasten Flächen entlang der Nordfassade, dass ein Austausch zwischen Innen und Aussen stattfindet, es wird ein Einblick in die Produktion gewährt und der Ort erhält eine neue Identität als Produktionsstandort.

### Abwägung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Grünraum, wie dieser im ISOS beschrieben wird, bereits zum Zeitpunkt der Erfassung des ISOS (2006) nicht mehr existierte. Die Absicht, das zentral gelegene und gut erschlossene Gebiet weiterzuentwickeln, bestand schon zum Zeitpunkt der Erfassung. Auch im Rahmen der Revision der Schutzverordnung (2016) wurde auf eine Zuweisung zu einem Schutzgebiet abgesehen. Aufgrund der zentralen und sehr gut erschlossenen Lage gilt es die Interessen der Entwicklung nach Innen höher zu gewichten als den Erhalt des nur noch teilweise vorhanden Grünraums.

### 5.3.2 Förderung Natur im Siedlungsraum

Die bestehenden Naturwerte im Planungsgebiet sind heute aufgrund der bestehenden Pflanzgärten divers. Jedoch ist aufgrund der Pflanzgärten auch von einer Bodenbelastung auszugehen. Der Sondernutzungsplan sichert eine hochwertige Umgebungsgestaltung und schafft vereinzelt neue Naturwerte. Rund um das Gebäude entstehen unterschiedliche Grünräume. Die

Vorschriften sichern dabei eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten. Insbesondere durch eine Flachdachbegrünung können neue Werte im Plangebiet geschaffen werden. Die ökologische Ausgleichsfläche ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Zum einen innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche, dort sollen mindestens 830 m<sup>2</sup> als ökologischen Ausgleichsfläche ausgeführt werden. Zum anderen ist im Bereich des Varianzverfahrens eine Fläche von mindestens 270 m<sup>2</sup> als ökologische Ausgleichsfläche auszuführen. Dadurch können die ökologischen Ausgleichsflächen unabhängig von den beiden unterschiedlichen Entwicklungen im Planungsgebiet gesichert werden

## 5.4 Siedlung und Verkehr

### 5.4.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof Flawil und ist damit sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen (vgl. 2.1.7).

### 5.4.2 Kapazität bestehendes Strassennetz

Die Dammstrasse ist als Gemeindestrasse 1. Klasse klassiert. Mit einer Breite von rund 5.5 m ist sie genügend dimensioniert, um den anfallenden Verkehr aufzunehmen. Durch die bauliche Sicherstellung der Zu- und Wegfahrt ab der Dammstrasse von und nach Osten entsteht zudem kein zusätzlicher Mehrverkehr über den Bahnhofplatz und die Unterdorfstrasse.

Das Mobilitätskonzept vom 23. Juni 2022 zeigt das Verkehrsaufkommen, den heutigen DTV, und die durch die SFS erzeugten Fahrten für das Jahr 2021 auf und macht für das Jahr 2025 eine Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs. Insgesamt ist mit einer Zunahme der Anzahl Arbeitswege und des Lieferverkehrs zu rechnen.

Der zu erwartende Mehrverkehr ist mit ca. 64 zusätzlichen Fahrten pro Tag gering. Als Faustregel wird bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens mit einer Zunahme von 3dB gerechnet. (laerm.ch). Gemäss Geoportal besteht heute an der Dammstrasse 18 eine Lärmbelastung von 57dB am Tag und 48 dB in der Nacht. Folglich ist mit der zu erwartenden Verkehrszunahme mit keiner Überschreibung der Immissionsgrenzwerte (gemäss LSV Art. 9) zu rechnen. Die Dammstrasse ist als Gemeindestrasse 1. Klasse klassiert und ausreichend dimensioniert, um den erwarteten Mehrverkehr aufzunehmen.

Abb. 21 Auszug Strassenlärmbelastungskataster, (geoportal.ch, Dezember 2022)



*Durchschnittliches Verkehrsaufkommen Dammstrasse (Erhoben vom 24. Januar bis 1. Februar 2022 (1 Woche))*

Tab. 5 Durchschnittliches Verkehrsaufkommen

	DTV	Abendspitzensstunde (17–18 Uhr)	
		absolut	Anteil am DTV [%]
kommende Richtung	761	205	10.4
gehende Richtung	1207	274	13.9
beide Richtungen	1968	479	24.3

*Anzahl Fahrten SFS, zu erwartender Verkehr*

Tab. 6 Fahrtenzahlen der Arbeitnehmenden und der An- / Ablieferungen, Weber und Partner AG, Dezember 2021

	2021	2025*
Anzahl Mitarbeitende	110	150
Anteil Arbeitsweg MIV [%]	60	60
Anteil Arbeitsweg ÖV/LV [%]	40	40
Durchschnittliche Anzahl LKW-Fahrten pro Tag	12 – 15	20 – 25
Durchschnittliche Anzahl Lieferwagen-Fahrten pro Tag	2 – 5	4 – 8
Maximale Anzahl LKW-Fahrten pro Tag	20	33
Maximale Anzahl Lieferwagen-Fahrten pro Tag	5	8

\* gemäss Angaben SFS Group Schweiz AG

*zu erwartender Mehrverkehr*

Tab. 7 Fahrtenzahlen der Arbeitnehmenden und der An- / Ablieferungen, Weber und Partner AG, Dezember 2021

Zusätzliche Fahrten Arbeitsweg Mitarbeitende	48 (24 x 2 Fahrten pro Tag)
Zusätzliche Anzahl LKW-Fahrten	13
Zusätzliche Anzahl Lieferwagen-Fahrten	3
Total:	64 Fahrten/Tag

**5.4.3 Langsamverkehrsnetz**

Im Osten des Plangebiets verläuft heute ein unbefestigter Fussweg zwischen der Dammstrasse und dem Töbeliweg. Der Weg ist heute nicht klassiert, soll jedoch im Zusammenhang mit der Sondernutzungsplanung als Gemeindeweg 3. Klasse gesichert werden. Dadurch kann eine Weglücke für den Fussverkehr geschlossen werden, dies ist insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Entwicklung im Gebiet entlang der Mühlegasse (vgl. 2.1.3) von zentraler Bedeutung für die Öffentlichkeit.

**5.4.4 Parkierung und Erschliessung**

Mit der vorgesehenen Sammelgarage wird die Parkierung auf die effizienteste Art gelöst. Der oberirdische Raum für Parkierungen beschränkt sich auf

Kurzzeitparkplätze sowie Parkplätze für Kundinnen und Kunden sowie Besuchende.

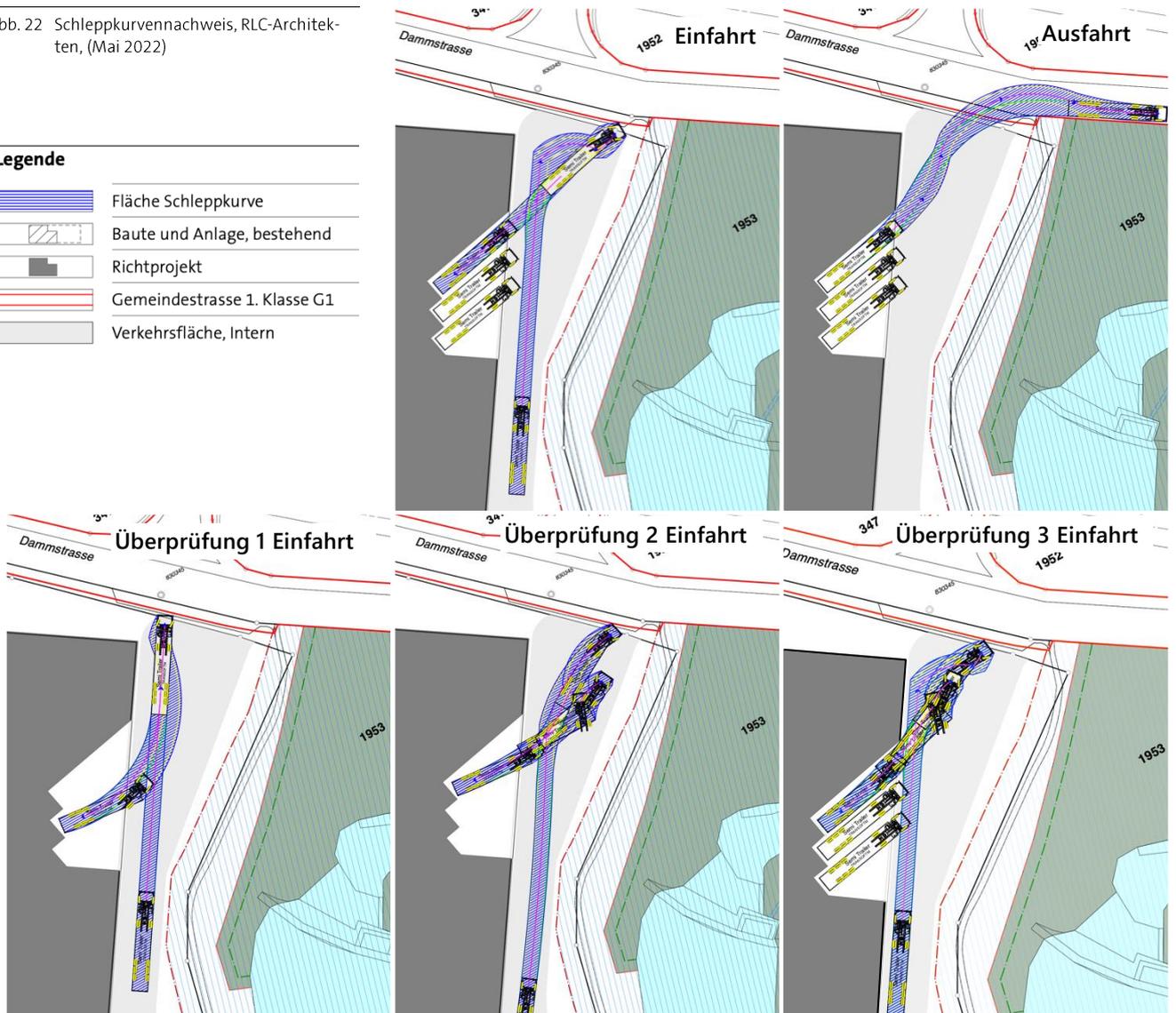
Die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage wird so angeordnet, dass über dieselbe Zufahrt auch der Bereich Varianzverfahren erschlossen werden kann, der Zusammenbau der Sammelgarage ist damit möglich.

Die Zufahrt für den Lieferverkehr erfolgt von Osten über die Dammstrasse. Wie der Schleppkurvennachweis Abb. 22 zeigt, kann der Lieferverkehr ohne Beanspruchung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Ebenfalls wird durch die Überprüfungen ersichtlich, dass eine Anlieferung auf einer verkleinerten Manövrierfläche nur mit sehr vielen Korrekturen beim Einparken möglich wäre und deshalb nicht zweckmässig ist.

Abb. 22 Schleppkurvennachweis, RLC-Architekten, (Mai 2022)

**Legende**

-  Fläche Schleppkurve
-  Baute und Anlage, bestehend
-  Richtprojekt
-  Gemeindestrasse 1. Klasse G1
-  Verkehrsfläche, Intern



# Anhang

Gemeinde Flawil

Sondernutzungsplan Töbeli

Planungsbericht

---

## A1 Checklisten SNP

# A1 Checklisten SNP

## Checkliste Sondernutzungsplanung «Industrie / Gewerbe / Dienstleistung»

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

<b>Siedlung</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		5.2.1
– Bauliche und gestalterische Integration		6.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		5.2.3
– Lärmschutz		2.1.15
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		5.2.5
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
– Energie		5.2.6
– Störfallvorsorge		6.2.5
<b>Infrastruktur und Wirtschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	
– Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet	x	
<b>Natur und Landschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		5.3.1
– Förderung Natur im Siedlungsraum		5.3.2
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
<b>Siedlung und Verkehr</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		5.4.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		5.4.2
– Industriegleisanschlüsse	x	
– Voraussetzung für den Langsamverkehr		6.4.3
– Parkierung und Erschliessung		5.4.4
<b>Wasser und Boden</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Naturgefahren	x	
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
– Belastete Standorte		2.1.12

# Beilage

Gemeinde Flawil

Sondernutzungsplan Töbeli

Planungsbericht

- 
- B1 Mobilitätskonzept vom 19. Januar 2023
  - B2 Richtprojekt vom 1. Dezember 2023 inkl.  
Umgebungsplan vom 1. Dezember 2023
  - B3 Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 26. Mai  
2023
  - B4 Teilrevision kommunaler Richtplan  
(Richtplanblatt S2.3.8)