

Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post

Gemeinde Flawil
Bau und Infrastruktur
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

Lenherr Renato
Projektleiter / Kreisplaner
Bau- und Umweltdepartement
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Lämmlibrunnenstrasse 54
9001 St.Gallen
T 058 229 69 02
renato.lenherr@sg.ch
www.areg.sg.ch

St.Gallen, 22. Februar 2024

Gemeinde	Flawil
Geschäft Nr.	24-309
Vorprüfung	- Anpassung Richtplan Gewerbe-Industriegebiet Töbeli - 3. Vorprüfung Sondernutzungsplan Töbeli

Sehr geehrte Damen und Herren

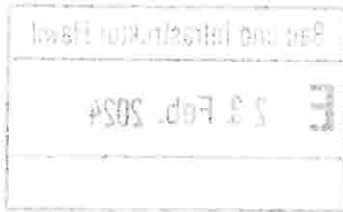
Sie haben uns das erwähnte Geschäft mit Schreiben vom 9. Januar 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Unterlagen umfassen:

- Anpassung Richtplan Gewerbe-Industriegebiet Töbeli, Kartenausschnitt, vom 30. Mai 2023 sowie Objektblatt
- Sondernutzungsplan Töbeli mit besonderen Vorschriften, Massstab 1:500, vom 1. Dezember 2023
- Planungsbericht, vom 1. Dezember 2023
- Beilagepläne Richtprojekte Architektur und Umgebung, je vom 30. November 2023
- Mobilitätskonzept, vom 19. Januar 2023

1 Ausgangslage

Der Betrieb SFS Group Schweiz AG möchte den Produktionsstandort Töbeli ausbauen. Mit einem Sondernutzungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage dazu geschaffen werden. Ebenso soll mit einem Teilzonenplan die Abgrenzung zwischen der Kernzone und der Gewerbe-Industriezone arrondiert werden. Diese Instrumente wurden mit Berichten von 13. April 2023 und 3. Oktober 2022 vorgeprüft. Dieser Bericht ergänzt die bisherigen.

Die Strategie des Gemeinderates, Betriebserweiterungen auch an dieser zentralen Stelle zu ermöglichen, soll im kommunalen Richtplan verankert werden. Dazu liegt nun eine Anpassung des Richtplans vor, auf die sich der Sondernutzungsplan abstützen kann.



Gemäss Angaben im Planungsbericht soll auf den bisherigen Teilzonenplan verzichtet werden. Eine allfällige Anpassung soll erst – falls erforderlich – in Abstimmung mit dem Siegerprojekt des Varianzverfahrens erfolgen.

Die Beurteilung der Unterlagen erfolgte durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Ortsplanung (AREG) ohne Einbezug weiterer Fachstellen.

2 Raumplanerische Beurteilung

2.1 Anpassung Richtplan

Einordnung kommunaler Richtplan

Gemäss Art. 5 PBG stimmt die politische Gemeinde in der kommunalen Richtplanung insbesondere Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie den geplanten Infrastrukturausbau in ihrem Gebiet für einen längeren Zeitraum aufeinander ab. Die kommunale Richtplanung ist gemäss Art. 6 Abs. 3 PBG für den Gemeinderat sowie die ihm nachgeordneten Kommissionen und Verwaltungsstellen begleitend. Sie ist nicht grundeigentümerverbindlich. Kommunale Richtpläne oder dessen Änderungen werden nach Art. 6 Abs. 2 PBG vom Kanton zu Kenntnis genommen (keine Genehmigung).

Änderung

Das neue Objektblatt S 2.3.8 ersetzt das bisherige Objektblatt S 1.2.4. Statt für ein Mischgebiet soll das Areal für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen werden. Ziel ist es, den ansässigen Betrieb zu erhalten sowie die Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Unterstützung von Arbeitsplätzen an zentraler Lage entspricht auch den kantonalen Zielen. Daher wird diese Massnahme bzw. deren Festsetzen im kommunalen Richtplan begrüsst.

Bemerkungen

Gemäss Angaben der Gemeinde ist die erforderliche Mitwirkung bereits geplant. Diese ist zu dokumentieren, der Umgang mit den Beiträgen ist zumindest summarisch im Planungsbericht darzulegen.

Art. 34 PBG

Keine weiteren Bemerkungen zum Objektblatt und zur Kartendarstellung.

2.2 Sondernutzungsplan

Die erforderlichen Anpassungen aus der zweiten Vorprüfung wurden übernommen. Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) ergeben sich noch wenige Bemerkungen (Z: zwingende Änderung / Ergänzung; H: Hinweis / Empfehlung):

Raumplanungsbericht:

- (Z) Die Anpassung des Richtplans ist im Bericht zu ergänzen.
- (Z) Im Beilagenverzeichnis sind die Datumsangaben zu B2 zu aktualisieren.
- (H) Die Mitwirkung für den Teilzonen- und Sondernutzungsplan wurde durchgeführt und hinreichend dokumentiert.

Art. 47 RPV



3 Fazit und Schlussbemerkungen

Der Erlass leistet nach Einschätzung des AREG einen hochwertigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen können die vorbehaltlose Kenntnisnahme der Anpassung des Richtplans sowie die Genehmigung des Sondernutzungsplans in Aussicht gestellt werden.

3.1 Genehmigungsunterlagen

Zur Kenntnisnahme und Genehmigung sind die Unterlagen mindestens dreifach einzureichen. Zwei Exemplare verbleiben beim Kanton, die weiteren Exemplare gehen an die Gemeinde zurück. Der Genehmigungsantrag mit Angaben zum Verfahren, Gemeinde-ratsbeschlüsse und Publikationsnachweise sind einfach einzureichen.

3.2 Nachführung ÖREB-Kataster

Bezüglich der Nachführung des ÖREB-Katasters ist Folgendes zu beachten:

- (Z) Der Datensatz der projektierten Objekte muss zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung ans AREG geliefert werden.
- (H) Wir empfehlen, die Daten bereits mit der Einreichung zur Vorprüfung und vor der öffentlichen Auflage mit entsprechendem Status zu liefern. Diese Daten (Status Entwurf bzw. öffentliche Auflage) werden im Geoportal nur für verwaltungsinterne Nutzer angezeigt.

Details zur Erfassung der Geodaten und der Datenerfassung in ÖREBlex sowie zur Benennung und Lieferung der Daten sind in der Weisung zum Datenmodell dokumentiert. Die Weisungen für die Organisation und Nachführung des ÖREB-Katasters sind separat dokumentiert. Beide Dokumente bzw. Weisungen sind auf unserer Homepage abrufbar.

Wir hoffen, diese Angaben sind Ihnen hilfreich. Für Rückfragen oder eine allfällige Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.

Besten Dank und freundliche Grüsse

Abteilung Ortsplanung

Renato Lenherr

