

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			
57401	Schulrat Flawil  Gemeinde Flawil (Schulverwaltung)  9230 Flawil	<b>Antrag / Bemerkung</b>  Der Schulrat unterstützt die Massnahmen im Mobilitätskonzept, regt aber an, vom Einlenker St.Gallerstrasse bis zur Kreuzung Bahnhofplatz/Unterstrasse eine Tempo-30-Zone zu machen um den stark frequentierten Schulweg noch sicherer zu gestalten.	<b>Bemerkung</b>  Gemäss Mobilitätskonzept zum Sondernutzungsplan Töbeli erfolgt die Erschliessung des Standorts der SFS künftig mehrheitlich über die Dammstrasse. Für das Mobilitätskonzept wurde im Januar 2022 eine Verkehrszählung auf der Dammstrasse durchgeführt, wonach die durchschnittliche Geschwindigkeit aller Verkehrsteilnehmer bei 29 km/h liegt. Die durchschnittliche Geschwindigkeit (V85), welche bei 85% der Verkehrsteilnehmenden ermittelt wurde, liegt bei 37km/h.  Das Geschwindigkeitsniveau liegt somit deutlich unter der signalisierten Höchstgeschwindigkeit. Defizite in Bezug auf die Verkehrssicherheit sind bei dieser Ausgangslage nicht zu erwarten, auch wenn der Verkehr durch den Standort der SFS tendenziell zunehmen wird. Im Weiteren ist die Dammstrasse gemäss kommunalem Richtplan der Gemeinde Flawil als Sammelstrasse deklariert. Gemäss langjähriger Praxis des Gemeinderates werden auf Sammelstrassen keine Tempo-30-Zonen eingeführt. Der Gemeinderat ist jedoch bereit, punktuelle Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu prüfen, im Wesentlichen die Innensichtkurve im bewaldeten Abschnitt entlang der Dammstrasse (Grundstück Nr. 1953).



ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

Im Weiteren ist im Rahmen des Agglomerationsprogramms des Bundes der 4. Generation (2024-2028) der Bau eines Radweges zwischen dem Bahnhof Flawil und der Burgauerstrasse entlang dem Bahndamm geplant (Projekt Nr. 31.30.R, Umsetzungshorizont A) geplant. Durch den Anschluss des Radweges an den Lindenhofweg kann eine nachhaltige Verbesserung der Schulwegsicherheit erreicht werden.

Im 18. Strassenbauprogramm des Kantons St.Gallen ist zudem die Ergänzung der bestehenden Lichtsignalanlage an der Kreuzung St.Gallerstrasse / Dammstrasse um eine 3. Phase vorgesehen. Im Hinblick auf die Erweiterung des Produktionsstandortes der SFS werden die Zu- und Anlieferung mittels LKW ausschliesslich über die Dammstrasse abgewickelt. Mit der dritten Lichtsignalphase wird der öffentliche Verkehr priorisiert und das Verkehrsmanagement (Verkehrsfluss, Stauhäufigkeit, Verkehrssicherheit) verbessert.

In Ergänzung zum Betriebs- und Gestaltungskonzept Wilerstrasse / St.Gallerstrasse (Abschnitt Isnypplatz bis Landbergstrasse) soll mit der Massnahme Nr. 31.36. RF im

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

Agglomerationsprogramm der 4. Generation des Bundes die Verkehrssicherheit insbesondere im Kreuzungsbereich St.Gallerstrasse / Dammstrasse und entlang der St.Gallerstrasse erhöht werden. Gemäss Projekt des Kantons St.Gallen sind im Bereich des bestehenden Fussgängerstreifens Verbreiterungen des Trottoirs vorgesehen. Weiter soll mit einem Ausbau zu einem kombinierten Geh- und Radweg entlang der südlichen Strassenseite entlang der St.Gallerstrasse zwischen Kreuzung und Einlenker Lindenstrasse die Verkehrssicherheit insbesondere für die Schüler erhöht werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
57863	Urs Diethelm 9230 Flawil	<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Die Erschliessung des Töbeli-Areals mitten in der dörflichen Struktur ist nach wie vor sehr kritisch.</p> <p>Die LKW-Erschliessung über die Dammstrasse birgt ein Sicherheitsrisiko für den Langsamverkehr sowohl beim Einlenker in die St.Gallerstrasse als auch bei den Einlenkern aus dem SFS-Areal.</p> <p>Zudem wird die Anlieferung über die Unterdorfstrasse bleiben. Eine Tafel Zubringerdienst heisst, dass trotzdem</p>	<p><b>Bemerkung</b></p> <p>Bei der Dammstrasse handelt es sich gemäss Gemeindestrassenplan der Gemeinde Flawil um eine Gemeindestrasse 1. Klasse. Gemäss Strassengesetz des Kantons St.Gallen (sGS 732.1; abgekürzt StrG) umfassen Gemeindestrassen 1. Klasse im wesentlichen die Sammelstrassen und stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr offen. Gemäss Mobilitätskonzept zum Sondernutzungsplan Töbeli erfolgt die Erschliessung des Standorts der SFS künftig mehrheitlich über die Dammstrasse. Für das Mobilitätskonzept wurde im Januar</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			
		<p>alle ungehindert zum SFS-Areal zufahren können.</p> <p>Wir haben in Flawil ein gut erschlossenes Industrieareal (Habis) welches zum Teil der Nutzung Wohnen zugeführt wird. Parallel dazu wird in dörflicher Struktur auf einem Areal, das sich für Wohnen eignet ein Industrieareal entwickelt.</p> <p>Es ist weitsichtiger und nachhaltiger die beiden Areale abzutauschen.</p> <p>Dazu müssten die beiden Eigentümerschaften SFS und Fortimo an einen Tisch gebracht werden.</p> <p>Obwohl bereits sehr viel Planungskosten verbraucht wurden, könnte über den gesamten Lebenszyklus wieder viel eingespart werden.</p> <p>Für Visionen braucht es einen Initialaufwand.</p>	<p>2022 eine Verkehrszählung auf der Dammstrasse durchgeführt, wonach die durchschnittliche Geschwindigkeit aller</p> <p>Verkehrsteilnehmer bei 29 km/h liegt. Die durchschnittliche Geschwindigkeit (V85), welche bei 85% der Verkehrsteilnehmenden ermittelt wurde, liegt bei 37km/h.</p> <p>Das Geschwindigkeitsniveau liegt somit deutlich unter der signalisierten Höchstgeschwindigkeit. Defizite in Bezug auf die Verkehrssicherheit sind bei dieser Ausgangslage nicht zu erwarten, auch wenn der Verkehr durch den Standort der SFS tendenziell zunehmen wird. Im Weiteren ist die Dammstrasse gemäss kommunalem Richtplan der Gemeinde Flawil als Sammelstrasse deklariert. Gemäss langjähriger Praxis des Gemeinderates werden auf Sammelstrassen keine Tempo-30-Zonen eingeführt. Der Gemeinderat ist jedoch bereit, punktuelle Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an der Dammstrasse zu prüfen, im Wesentlichen die Innensichtkurve im bewaldeten Abschnitt entlang der Dammstrasse (Grundstück Nr. 1953). Zudem ist im Rahmen des Agglomerationsprogramms des Bundes der 4. Generation (2024-2028) der Bau eines Radweges zwischen dem Bahnhof Flawil und der Burgauerstrasse entlang dem Bahndamm geplant (Projekt Nr. 31.30.R, Umsetzungshorizont A) geplant. Durch den Anschluss des Radweges an den Lindenhofweg kann eine nachhaltige</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			
			<p>Verbesserung der Schulwegsicherheit erreicht werden.</p> <p>Im 18. Strassenbauprogramm des Kantons St.Gallen ist zudem die Ergänzung der bestehenden Lichtsignalanlage an der Kreuzung St.Gallerstrasse / Dammstrasse um eine 3. Phase vorgesehen. Im Hinblick auf die Erweiterung des Produktionsstandortes der SFS werden die Zu- und Anlieferung mittels LKW ausschliesslich über die Dammstrasse abgewickelt. Mit der dritten Lichtsignalphase wird der öffentliche Verkehr priorisiert und das Verkehrsmanagement (Verkehrsfluss, Stauhäufigkeit, Verkehrssicherheit) verbessert.</p> <p>In Ergänzung zum Betriebs- und Gestaltungskonzept Wilerstrasse / St.Gallerstrasse (Abschnitt Isnypplatz bis Landbergstrasse) soll mit der Massnahme Nr. 31.36. RF im Agglomerationsprogramm der 4. Generation des Bundes die Verkehrssicherheit insbesondere im Kreuzungsbereich St.Gallerstrasse / Dammstrasse und entlang der St.Gallerstrasse erhöht werden. Gemäss Projekt des Kantons St.Gallen sind im Bereich des bestehenden Fussgängerstreifens Verbreiterungen des Trottoirs vorgesehen. Weiter soll mit einem Ausbau zu einem kombinierten Geh- und Radweg entlang der südlichen Strassenseite entlang der St.Gallerstrasse zwischen Kreuzung und Einlenker Lindenstrasse die</p>



ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

Verkehrssicherheit insbesondere für die Schüler erhöht werden.

Wie im Mobilitätskonzept beschrieben, soll ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) auf der Unterdorfstrasse mit Einbahnregime zu einer nachhaltigen Reduktion des Verkehrs und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit führen.

Das Gebiet Töbeli befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von Flawil. Nach heute gültigem Zonenplan befindet es sich in der Gewerbe-Industrie-Zone C und beherbergt verschiedene gewerblich-industrielle Betriebe. Der Gemeinderat möchte die Arbeitsplätze in Flawil im Rahmen der Standortförderung sichern und dem ortsansässigen Unternehmen SFS intec AG eine Entwicklungsmöglichkeit gewähren. Eine Umzonung der Grundstücke in eine Wohn- und Gewerbezone erachtet der Rat derzeit als nicht realistisch. Auch das Baudepartement des Kantons St.Gallen hat mit Entscheid Nr. 19/2014 im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens bestätigt, dass die Parzellen Nrn. 2271 und 3134 als Wohngebiet nicht geeignet sind.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

Das bestehende Werk 1 und das geplante Werk 2 bilden aus produktionstechnischer Sicht eine Einheit. Eine Umsiedlung ins Habis-Areal würde entsprechend einen Rückbau von Werk 1 bedeuten und ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu verantworten.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
58148	SP Flawil 9230 Flawil	<p><b>Lärmschutz</b></p> <p>Fehlende Vorgaben für den Lärmschutz für die Umgebung vor dem Lärm aus der Nutzung der Industriegebäulichkeiten</p> <p>Begründung: Hauptargument gegen die Umzonung in Bauzone statt Verkauf an die SFS war der Lärm der Maschinen im Industriegebäude, die bei nachbarschaftlichen Wohnbauten zu übermässiger Lärmbelastung geführt und damit Lärmschutzmassnahmen bei der SFS erfordert hätten. Deshalb muss bereits jetzt die Vorgabe festgelegt werden, dass auch der interne Lärmschutz der Industriebauten als Schutzmassnahme gegenüber der (erweiterten) Kernzone erforderlich ist und</p>	<p><b>Bemerkung</b></p> <p>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 der Lärmschutzverordnung des Bundes (SR 814.41; abgekürzt 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.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

im Verfahren nachgewiesen werden muss.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
58149	SP Flawil 9230 Flawil	<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Mehrwertabgabe</p> <p>Festlegung der Mehrwertabgabe</p> <p>Begründung: Im kantonalen Planungs- und Baugesetz ist die Einführung einer Mehrwertabgabe vorgesehen (Art. 58 ff.). Mit dem Wechsel eines Teils der Gewerbe- und Industriezone in die Kernzone sind die Voraussetzungen erfüllt. Da unseres Wissens die notwendigen Grundlagen aktuell noch fehlen, sind diese umgehend vorzubereiten und rechtzeitig einzuführen.</p>	<p><b>Bemerkung</b></p> <p>Art. 58 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) war sowohl in der vorberatenden Kommission als auch in der parlamentarischen Beratung des Kantonsrates umstritten. Ein Antrag, auf Um- bzw. Aufzonungen eine Abgabe von 30 Prozent einzuführen, wurde in der vorberatenden Kommission und im Kantonsrat deutlich abgewiesen. Als Grund für den Verzicht auf eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen wurde angeführt, diese laufe der angestrebten Verdichtung zuwider. Zudem wurde die Berechnung eines Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen als kaum praktikabel eingestuft. Entsprechend ist ein klarer Auftrag an die Regierung ergangen, auf eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu verzichten. Art. 58 Abs. 1 PBG beschreibt das Abgabeobjekt, das heisst den Gegenstand der Mehrwertabgabe. Dieses umfasst den Bodenmehrwert, der bei dauerhafter, erstmaliger Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone entsteht. Damit sind ausschliesslich Planungsmehrwerte für Einzonungen, nicht aber solche, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, abgabepflichtig.</p>



ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
58158	Eugen Büchi 9230 Flawil	<p><b>MITWIRKUNGSVERFAHREN TÖBELI</b></p> <p>Meine Sorge gilt der Langfristsicherung von Langzeit-Parkplätzen in unmittelbarer Nähe östlich vom Bahnhof Flawil.</p> <p>Bekanntlich hat die Gemeinde der Firma SFS zu vorteilhaften Bedingungen das Land «Schrebergärten» veräussert. Damit hat Flawil die Möglichkeit für Infrastruktur-Ausbau/Anpassungen in unmittelbarer Nähe vom Bahnhof resp. für Landabtausch vergeben.</p> <p>Vor Corona ist es mir persönlich mehrmals passiert, dass ich einer der letzten Parkplätze resp. keinen Parkplatz westlich vom Bahnhof mehr vorfand. Dies hat sich inzwischen zwar geändert. Im Moment steht wieder eine ausreichende Anzahl Langzeit-Parkplätze westlich vom Bahnhof Flawil zur Verfügung. Doch dies kann sich wieder</p>	<p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass im Gebiet Töbeli nach der Erweiterung des Produktionsstandortes der SFS intec AG keine öffentlichen Parkplätze mehr verfügbar sind. Im Jahr 2019 hat der Gemeinderat Flawil von einer Machbarkeitsstudie "Parking Westausfahrt" im Auftrag der GGA Flawil Kenntnis genommen. In der Folge hat der Rat im Agglomerationsprogramm des Bundes der 5. Generation ein entsprechendes Entwicklungsprojekt bei der Agglomeration St.Gallen - Bodensee eingereicht, womit eine grössere Anzahl von öffentlichen Langzeit-Parkplätzen geschaffen werden könnte. Für den Gemeinderat hat die Projektentwicklung im Rahmen des Agglomerationsprogramms Priorität und wird entsprechend weiter verfolgt.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

ändern.

Flawil hat einen recht gut ausgebauten öffentlichen Busdienst. Doch nicht alle Dorfbereiche sind abgedeckt. Für Velos stehen genügend Einstellplätze um den Bahnhof zur Verfügung. Fussgänger haben einen guten Zugang. Doch ein Bedarf an Langzeit-Parkplätzen wird weiterhin bleiben und bei wachsender Einwohnerzahl noch zunehmen. Ziel muss es bekanntlich sein, dass der Individualverkehr möglichst auf den öffentlichen Verkehr der SBB umsteigt. Dazu ist aber eine ausreichende Anzahl Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes erforderlich.

Flawil soll auch in Zukunft wachsen. Das Dorf wächst sowohl im Westen wie auch im Osten. Östlich des Bahnhofs gibt es zurzeit keine Langzeit-Parkplätze. Aus dem Sondernutzungsplan «Töbeli» geht nicht hervor, ob im Bereich «Varianzverfahren V» für die Bauten und Umgebung auch öffentliche Langzeit-Parkplätze vorgesehen sind.

Ich beantrage deshalb:

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

Die Gemeinde Flawil sichert sich bei der Firma SFS eine angemessene Anzahl öffentlicher Langzeit-Parkplätze, welche auch ein zukünftiges Wachstum der Einwohnerzahl von Flawil berücksichtigt.

11.4.23/EB

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
58139	Edi Hartmann 9230 Flawil	<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Ich habe in zwei Mitwirkungen teilgenommen:</p> <p>1. Mitwirkung in der Gruppe Werner Gmünder mi der Teilnehmeridentifikation: 102711</p> <p>2. Meine persönliche Mitwirkung sende ich im Anhang dieser Befragung</p> <p>Beste Grüsse</p> <p>Edi Hartmann</p>	<p><b>Bemerkung</b></p> <p>Gemäss Auskunft des beauftragten Architekten ist vorgesehen, die Grundkonstruktion des Gewerbe-Industriegebäudes in einer Stahlbeton-Struktur mit Zwischengeschossen in Ortsbeton auszuführen. Die Fassadenelemente sind in Glas, Faserzement und Aluminium / Stahl geplant. Die Produktionsanlagen der SFS wiegen bis zu 70 Tonnen. Diese Lasten und die Kinematik, also die Bewegungsenergie der Produktionsanlagen, müssen von der Gebäudestruktur getragen, respektive aufgenommen und gedämpft werden können. Gemäss Auskunft des beauftragten Architekten und der SFS sind nach heutigem Kenntnisstand Holzbauten nicht in der Lage, diese statischen und technischen Anforderungen zu erfüllen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<p><b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b></p> <p>Befragung</p>			
		<p>M +41 79 570 49 80   edi@hgu.swiss</p> <p>HGU®   HARTMANN GESUNDE UMWELT GMBH</p> <p>Ganzheitliche Energiekompetenz</p> <p>CH-9230 Flawil   Kronenstrasse 11   T +41 71 393 18 40   www.hgu.swiss   hgu@hgu.swiss</p>	<p>Auf der Produktionshalle werden grossflächig Photovoltaikanlagen (beim Vollausbau mindestens 2'100 Quadratmeter) installiert und damit ein wertvoller Beitrag an eine nachhaltige Energieversorgung sichergestellt. Im Weiteren sichert der Sondernutzungsplan durch die Dachbegrünung und die naturnahe Umgebung einen mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzten Grünraum. Zudem sind Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Bestimmungen zur klimafreundlichen Wärmeversorgung (Nutzung von Abwärme bzw. erneuerbarer Energie) werden im weiteren Verlauf der Planung geprüft.</p>
59667	lic. iur. Urs Pfister 9200 Gossau	<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Präsident</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Hiermit zeige ich Ihnen an, dass</p>	<p><b>Bemerkung</b></p> <p>Das Gebiet Töbeli befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von Flawil. Nach heute gültigem Zonenplan befindet es sich in der Gewerbe-Industrie-Zone C und beherbergt verschiedene gewerblich-industrielle Betriebe. Der Gemeinderat möchte die Arbeitsplätze in Flawil im Rahmen der Standortförderung sichern und dem ortsansässigen Unternehmen SFS intec AG eine</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			
		<p>- Lüdi Alexander Robert, House 4, Wing Lung Villas, 12 Hang Hau Wing Lung Road,, Sai Kung N.T., Hong Kong; und</p> <p>- Lüdi Dietrich Hermann, Goethestrasse 39, 9008 St.Gallen; und</p> <p>- Lüdi Erika Christine, Schweissbrunnstrasse 7, 9230 Flawil, sowie</p> <p>- Lüdi Tomas Heidi, Obere Kirchenzelg 18, 3115 Gerzensee</p> <p>den Unterzeichnenden in der oben genannten Angelegenheit mit der Interessenwahrung beauftragten.</p> <p>Meine Mandantschaft ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 902, welche sich innerhalb des Planperimeters befindet.</p> <p>Sie haben die verschiedenen Erlasse «Töbeli» vom 27. März 2023 bis 11. April 2023 dem Mitwirkungsverfahren unterstellt.</p>	<p>Entwicklungsmöglichkeit gewähren. Eine Umzonung der Grundstücke in eine Wohn- und</p> <p>Gewerbezone erachtet der Rat derzeit als nicht realistisch. Auch das Baudepartement des Kantons St.Gallen hat mit Entscheid Nr. 19/2014 im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens bestätigt, dass die Parzellen Nrn. 2271 und 3134 als Wohngebiet nicht geeignet sind.</p> <p>Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan will der Gemeinderat die rechtliche Grundlage für die Erweiterung und den Ausbau der Produktionsstätte der SFS schaffen. Das bestehende Betriebsareal wird gegen Osten erweitert. Der westliche Bereich des Planungsgebiets entlang der Unterdorfstrasse soll über ein Varianzverfahren sorgfältig entwickelt werden. Die Abgrenzung der Gewerbe-Industriezone zur Kernzone wird mit dem Teilzonenplan entsprechend der Nutzung marginal angepasst. Mit den entsprechenden Anforderungen im Sondernutzungsplan (vgl. Art. 2 und 11 der Besonderen Vorschriften) kann die städtebauliche und architektonische Qualität gesichert werden. Bekanntermassen muss die Vorzüglichkeit einer Überbauung der Grundstücke Nrn. 721, 902 und 922 entlang der Unterdorfstrasse über ein Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag gemäss SIA) sichergestellt werden, weshalb dieser Bereich im Sondernutzungsplan</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

separat behandelt wird.

Innert der gesetzten Frist (über Ostern; ganz 9 [!] Werktage) nehme ich zu den Ortsplanerlassen «Töbeli» im Namen und Auftrag meiner Mandantschaft kurz wie folgt Stellung:

1. Das Plangebiet liegt unmittelbar beim Bahnhof Flawil. Der öffentliche Verkehr wurde in den letzten 15 Jahren immer mehr ausgebaut. Es ist planerisch schlicht falsch, die Bauvorschriften so zu ändern, dass an einem solchen Ort eine grosse Industriebaute errichtet werden kann.

2. Im Weiteren sei angemerkt, dass der ursprüngliche Überbauungsplan aus dem Jahr 2000/2003 stammt.

Wenn die damaligen Planungsabsichten innert der letzten 20 Jahren nicht umgesetzt wurden, ist eine grundsätzliche neue Lagebeurteilung erforderlich, unter Berücksichtigung der seit 2000/2003 geänderten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			

Das Plangebiet ist prädestiniert als Wohngebiet – nicht mehr und nicht weniger.

3. Nur der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass es gar nicht angeht, wenn für die SFS der geltende Überbauungsplan inhaltlich geändert werden soll, für die Parzelle Nr. 902 meiner Mandantschaft, die sich im gleichen Perimeter befindet, jedoch eine Neubeurteilung auf «später» verschoben wird.

Dass dies nicht zulässig ist, bedarf keiner weiteren Erläuterungen; dies ist gerichtsnotorisch.

Insgesamt ergibt sich, dass auf die Planerlasse «Töbeli» zu verzichten ist. Selbst wenn, entgegen der Auffassung meiner Mandantschaft, eine Änderung der geltenden Bebauungsvorschriften erfolgen sollte, müsste eine Neubeurteilung gemacht werden, die das ganze Plangebiet umfassen würde.

Ich ersuche um Kenntnisnahme.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
Befragung			
		Mit freundlichen Grüssen	
		lic. iur. Urs Pfister	
		Rechtsanwalt	
58150	SP Flawil 9230 Flawil	<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Sondernutzungsplan</p> <p>Höhe der Anlagen: 20 m statt max. 18 m ist zu hoch und damit zu dominant</p> <p>Nachweis der Biodiversitätsflächen ist eindeutiger zu formulieren und zu erweitern. Dies als Gegenstück beispielsweise zum reduzierten Waldabstand (15 -&amp;gt; 10m) sowie den Vorgaben der ortsbildgeschützten angrenzenden Quartiere.</p> <p>Parkierungsanlagen für Angestellte und (wie für später vorgesehen) Private von Überbauungen der Kernzone sind auf ein Minimum zu reduzieren. Dies vor dem Hintergrund der guten (einzelne Buslinien) und teilweise sehr guten (Bahn / einzelne Buslinien) Erschliessung durch den öV.</p>	<p><b>Bemerkung</b></p> <p>Aus produktionstechnischer Sicht ist eine Gebäudehöhe von 18 Metern notwendig. Aufgrund der abschüssigen Topographie ergibt sich in Bezug auf den Gebäudeschwerpunkt im Sondernutzungsplan eine Gebäudehöhe von 20 Metern.</p> <p>Art. 18 der Besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan definiert den ökologischen Ausgleich. Diesbezüglich wird im Hinblick auf die Überarbeitung des Sondernutzungsplans gemäss kantonaler Vorprüfung in Abgrenzung zur gewöhnlichen Umgebung präzisiert, dass ökologische Ausgleichsflächen mit standortgerechten Arten zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten sind. Die Realisierung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen eines detaillierten Umgebungs- und Pflanzkonzepts nachzuweisen.</p>