



WATTWIL

ländlich zentral

Projekt Nr. 057.3.002.19

28. September 2021

Teilzonenplan Wilerstrasse / Floozstrasse

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vorprüfung / Mitwirkung

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Situation	4
1.2	Grundeigentümer und Parzellenflächen	4
1.3	Anlass der Planung	5
2	Aufgabenstellung und Vorgehen	6
2.1	Aufgabenstellung	6
2.2	Planungsinstrument und Verfahren	6
3	Planungsgrundlagen	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Kantonaler Richtplan	7
3.1.2	Kommunaler Richtplan	8
3.1.3	Zonenplan.....	8
3.1.4	Bestehende Sondernutzungspläne.....	8
3.1.5	ISOS	8
3.1.6	Kommunale Schutzverordnung.....	8
3.2	Thematische Aspekte.....	9
3.2.1	Erschliessung	10
3.2.2	Gewässerschutz	11
3.2.3	Naturgefahren.....	11
3.2.4	Bodenbelastung.....	12
3.2.5	Lärm	12
4	Teilzonenplan	13
4.1	Konzept	13
4.2	Änderungen.....	13
4.3	Flächenübersicht und -änderungen.....	14
4.4	Flächenbilanz	14
4.5	Auswirkung Umzonung	15
5	Interessenabwägung	16
6	Information und Mitwirkung	17
7	Kantonale Vorprüfung	17
8	Rechtsverfahren	17
9	Genehmigung	17

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich an der Wiler- sowie an der Floozstrasse. Es umfasst die Parzellen Nrn. 574W, 575W, 3064W sowie 578W. Die Parzelle Nr. 575W befindet sich in zwei Nutzungszonen, der Gewerbe-Industriezone GI A sowie der Wohn-Gewerbezone WG3. Auf der Parzelle befinden sich die Bauten der Schönenberger Recycling Toggenburg AG. Die Parzelle Nr. 574W befindet sich ebenfalls in der Wohn-Gewerbezone WG3. Auf der Parzelle befindet sich ein Wohnhaus.



Ausschnitt Orthofoto
geoportal.ch
Zugriff: September 2021

1.2 Grundeigentümer und Parzellenflächen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellenflächen beziehungsweise Grundeigentümer betroffen.

Parzellen-Nummer	Grundeigentümer/in	Betroffene Fläche
575W	Schönenberger François und Sandra	2'880 m ²
574W	Schönenberger François und Sandra	396 m ²
3064W	Schönenberger Holding AG	532 m ²
578W	Walter, Grob-Egli	464 m ²

1.3 Anlass der Planung

Die Schönenberger Recycling Toggenburg AG beantragt bei der Gemeinde den Abbruch des Gebäudes Vers. Nr. 2726W sowie den Neubau einer Lager-Sortierhalle mit Waschbox, Elektroladestation für Gabelstapler und einer darüberliegenden Einstellhalle mit 15 Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr. 575W. Das Bauvorhaben liegt in der Wohn-Gewerbezone WG3 und nicht wie der Rest des Grundstückes Nr. 575W in der Gewerbe-Industriezone GI A. Die geplante Lagerhalle unterschreitet gegenüber den Gebäuden Vers. Nr. 1806W und 1834W, welche sich auf derselben Parzelle befinden, den für die Wohn-Gewerbezone WG3 zulässigen Gebäudeabstand. Die betroffenen Gebäude werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Die neue Lagerhalle weist zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine Gebäudelänge von 57.2 m auf. Die maximale Gebäudelänge in der Wohn-Gewerbezone WG3 von 40.0 m wird damit deutlich überschritten. Würde der betroffene Teil der Parzelle Nr. 575W wie der übrige Teil der Parzelle in der Gewerbe-Industriezone GI A liegen, würde die geplante Lagerhalle die Zonenvorschriften einhalten.

Der Antrag wurde geprüft und eine Erstbeurteilung vorgenommen. Da eine Umzonung der betroffenen Fläche zu einer Stärkung des Arbeitsstandorts Flooz beitragen kann und eine Umzonung der Fläche kein Präjudiz für die Ortsplanung darstellt, wurde beschlossen, den vorliegenden Teilzonenplan auszuarbeiten.

2 Aufgabenstellung und Vorgehen

2.1 Aufgabenstellung

Die Parzellen Nrn. 575W und 574W liegen heute teilweise oder ganz in der Wohn-Gewerbezone WG3. Im Rahmen des Teilzonenplanes Wilerstrasse / Floopzstrasse sollen die von der Wohn-Gewerbezone WG3 betroffenen Flächen in die Gewerbe-Industriezone GI A, in welcher auch der übrige Teil des Gebiets liegt, umgezont werden, damit der geplante Lagerhallenbau realisiert werden kann.

Gleichzeitig soll die überdimensionierte, nicht klassierte Verkehrsfläche auf den Parzellen Nrn. 578W und 3064W in die Gewerbe-Industriezone GI A eingezont werden. Die Fläche ist aus heutiger Sicht nicht mehr als Erschliessungsfläche erforderlich. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 578W, welche heute durch keine klassierte Erschliessungsstrasse erschlossen ist, soll mit dem in Erarbeitung befindlichen Gemeindestrassenplan sichergestellt werden. Der Teilzonenplan Wilerstrasse / Floopzstrasse wird auf den Gemeindestrassenplan abgestimmt.

2.2 Planungsinstrument und Verfahren

Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Genehmigung des Teilzonenplans Wilerstrasse / Floopzstrasse sieht folgende Schritte vor:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Information und Mitwirkung
- Erlass durch Gemeinderat
- Öffentliche Planauflage
- Eventuelles Einsprache- und Rekursverfahren
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung AREG

3 Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche übergeordneten Planungen relevante Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.

Übergeordnete Planungen	nicht relevant	relevant
Konzepte und Sachpläne des Bundes	X	
Kantonaler Richtplan		X
Kommunaler Richtplan	X	
Zonenplan		X
Bestehende Sondernutzungspläne	X	
ISOS	X	
Kommunale Schutzverordnung	X	

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonaalem Richtplan liegt die von der Wohn-Gewerbezone WG3 betroffene Fläche im Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzungen und die von der Gewerbe-Industriezone GI A betroffene Fläche im Siedlungsgebiet Arbeitsnutzungen. Entsprechend der neuen Zonierung ist nach Inkrafttreten des Teilzonenplans die Zuteilung im Kantonalen Richtplan anzupassen.



Ausschnitt kantonalen Richtplan

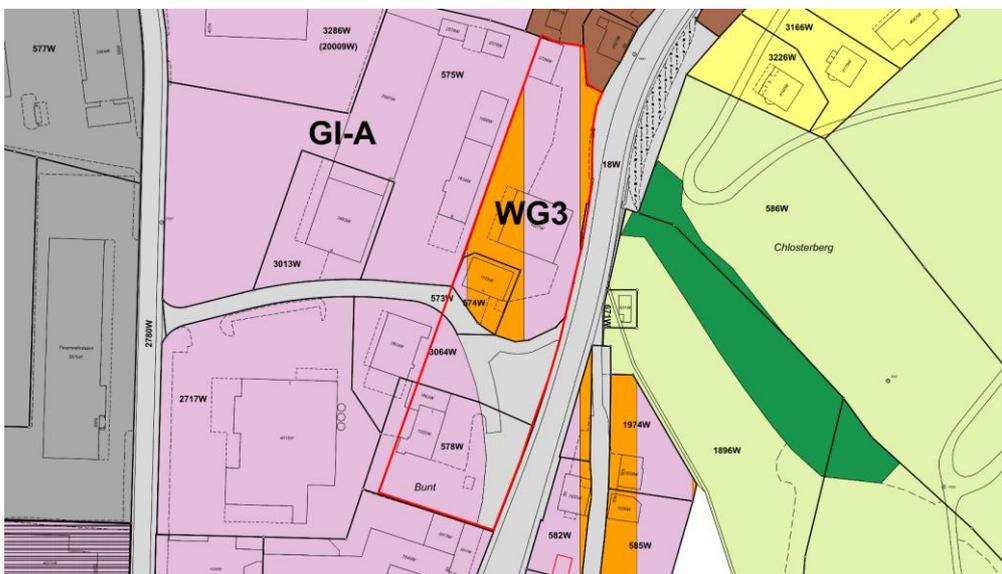
geoportal.ch
Zugriff: September 2021

3.1.2 Kommunalen Richtplan

Der rechtskräftige kommunale Richtplan vom 10. Januar 2012 macht keine relevanten Aussagen zum Planungsgebiet. Auch in dem in Erarbeitung befindlichen neuen kommunalen Richtplan sind keine konkreten Planungsabsichten von der Umzonung tangiert. Einzig die bestehende klassierte Strassenfläche ist als Ausgangslage enthalten. Diese soll entsprechend dem in Erarbeitung befindlichen Gemeindestrassenplan angepasst werden.

3.1.3 Zonenplan

Gemäss Zonenplan befindet sich die Parzelle Nr. 574W sowie ein Teil der Parzelle Nr. 575W in der Wohn-Gewerbezone WG3. Der übrige Teil der Parzelle Nr. 575W sowie Teile der Parzellen Nrn. 578W und 3064W befinden sich in der Gewerbe-Industriezone GI A. Die weiteren Teile der Parzellen Nrn. 578W und 3064W sind im Zonenplan als Hinweis Verkehrsfläche iB ausgewiesen.



Auszchnitt Zonenplan

geoportal.ch

Zugriff: September 2021

3.1.4 Bestehende Sondernutzungspläne

Im Planungsgebiet sind keine bestehenden Sondernutzungspläne vorhanden.

3.1.5 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) macht keine Aussagen zum Planungsgebiet.

3.1.6 Kommunale Schutzverordnung

Die bereinigte kommunale Schutzverordnung (noch nicht rechtskräftig) macht keine Aussagen zum Planungsgebiet.

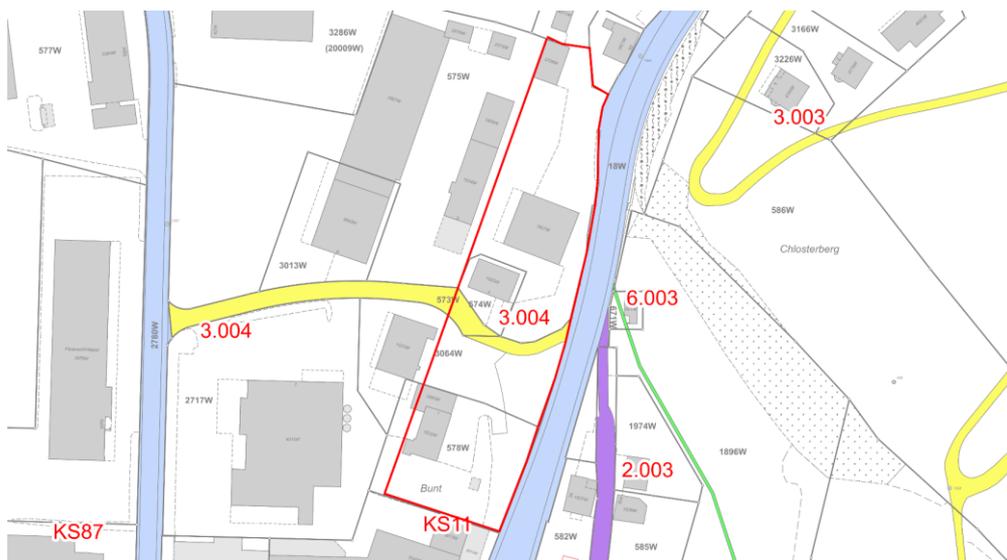
3.2 Thematische Aspekte

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche thematischen Aspekte geprüft wurden und welche davon für das Planungsgebiet von Bedeutung sind.

Thematische Aspekte	nicht relevant	relevant
Erschliessung		X
Fruchtfolgefleichen	X	
Wald	X	
Gewässer		X
Naturgefahren		X
Bodenbelastung		X
Lärm		X
Nichtionisierende Strahlung		X

3.2.1 Erschliessung

Die Erschliessung der Liegenschaften für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Floozstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse, gelb). Entlang der östlichen Seite des Planungsgebietes verläuft die Wilerstrasse (Kantonsstrasse, hellblau).



Strassenklassierung
 geoportal.ch
 Zugriff: September 2021

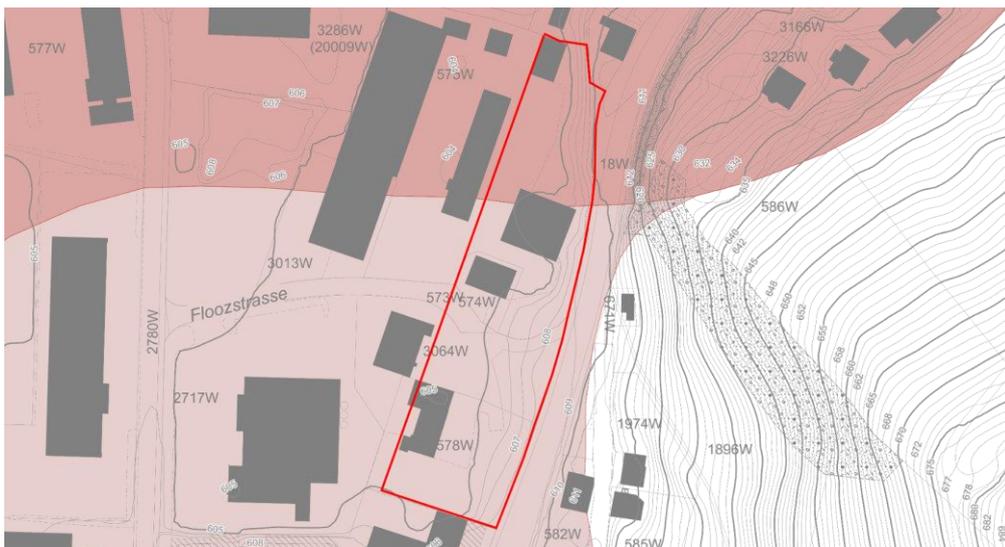
Die Erschliessung der Parzelle Nr. 578W wird heute durch keine klassierte Strassenfläche gesichert. In der aktuellen Überarbeitung des Gemeindestrassenplans ist deshalb vorgesehen, mit einer Anpassung der klassierten Strassenfläche die Erschliessung der Parzelle Nr. 578W über die Parzelle Nr. 3064W mit einer Gemeindestrasse 3. Klasse (gelb) sicherzustellen.



Zonenplan mit Überarbeitung Gemeindestrassenplan überlagert
 Darstellung ERR

3.2.2 Gewässerschutz

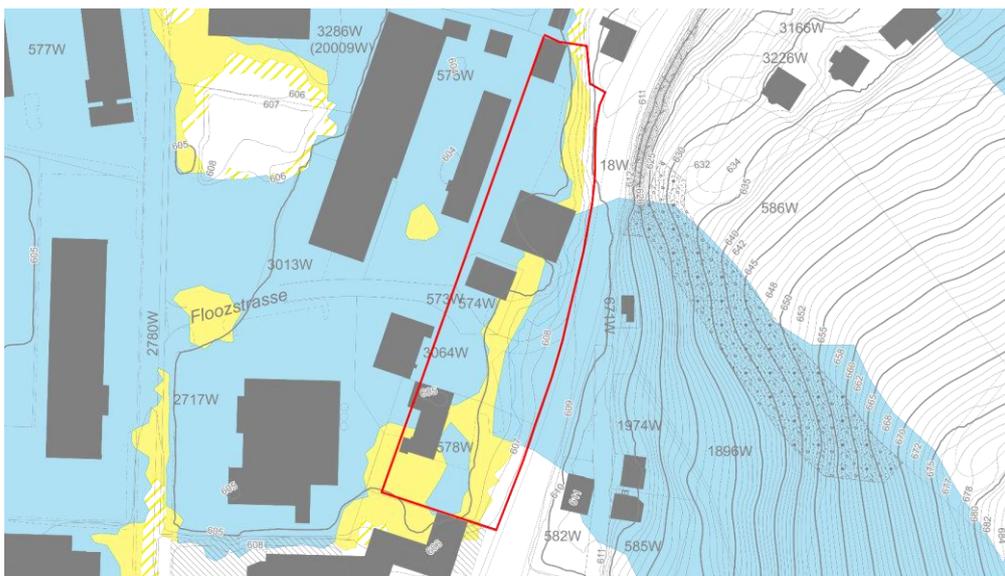
Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons St. Gallen im Gewässerschutzbereich Au sowie im Gewässerschutzbereich Au und Ao überlagert. Diesbezüglich sind die Bestimmungen bezüglich der Gewässerschutzverordnung SR 814.201 (GSchV) zu beachten.



Gewässerschutzkarte
 geoportal.ch
 Zugriff: September 2021

3.2.3 Naturgefahren

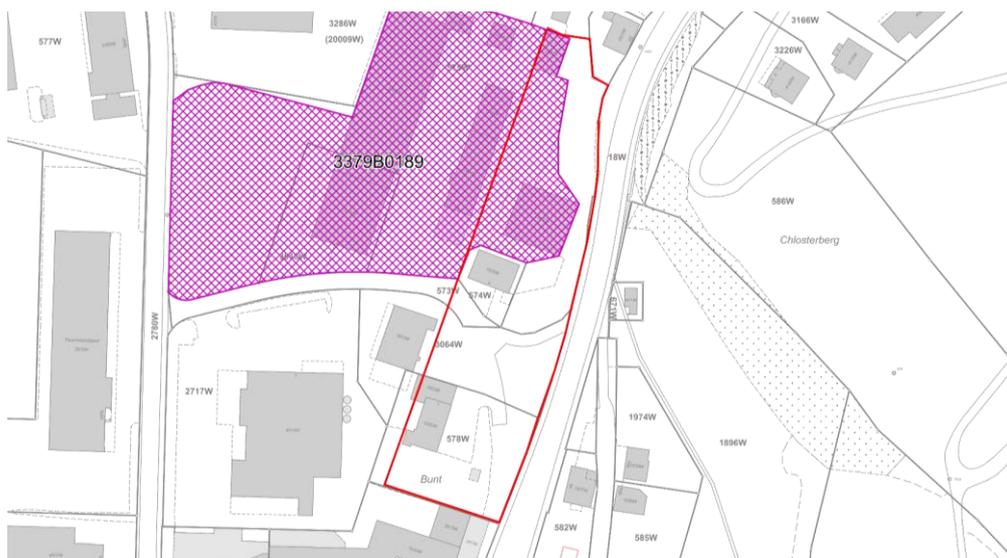
Das Planungsgebiet ist von einer geringen (gelb) bis mittleren (blau) Hochwassergefährdung betroffen. Es sind Objektschutzmassnahmen anzustreben, welche beim konkreten Bauvorhaben mit der Gebäudeversicherung (GVA) abzustimmen sind.



Gefahrenkarte
 geoportal.ch
 Zugriff: September 2021

3.2.4 Bodenbelastung

Gemäss Kataster der Belasteten Standorte des Kantons St. Gallen (KbS) ist die Parzelle Nr. 575W von einer Altlast betroffen. Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Allfällige Massnahmen sind bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung zu prüfen.



Kataster der belasteten Standorte

geoportal.ch
Zugriff: September 2021

3.2.5 Lärm

Gemäss Strassenverkehrslärmkataster des Bundesamtes für Umwelt BAFU, ist das Planungsgebiet vom Strassenlärm durch die Wilerstrasse betroffen. Der Planungswert für die Gewerbe-Industriezone GI A (Empfindlichkeitsstufe III) von 60 dB(A) am Tag wird direkt bei der Wilerstrasse überschritten. Die Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen für lärmempfindliche Gebäude (Wohnungen) ist dort nicht zulässig. Da die Gewerbe-Industriezone GI A eine reine Arbeitszone ist, hat dies keinen Einfluss auf die vorliegende Planung.

4 Teilzonenplan

4.1 Konzept

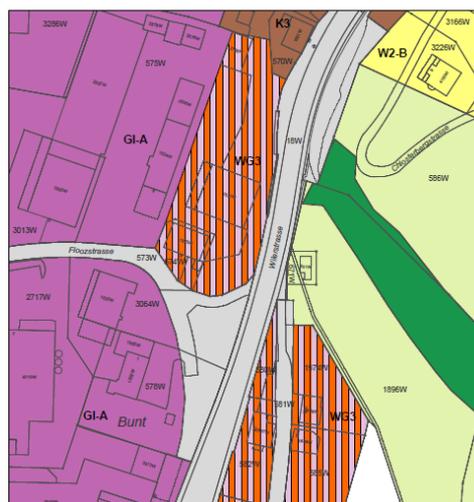
Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die für die Erstellung der neuen Lagerhalle der Schönenberger Recycling Toggenburg AG notwendige Zonenanpassung vorgenommen. Ausserdem wird die nicht klassierte Verkehrsfläche im Planungsgebiet in die Gewerbe-Industriezone GI A eingezont sowie eine kleinere Auszonung zur Sicherstellung der Erschliessung der heute rechtlich noch nicht erschlossenen Parzelle Nr. 578W vorgenommen (Abgleich Gemeindestrassenplan).

4.2 Änderungen

Zonenplanänderung



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Teilzonenplan
Wilerstrasse /
Floozstrasse

ERR Raumplaner AG

Die Wohn-Gewerbezone WG3 auf den Parzellen Nrn. 574W und 575W wird in die Gewerbe-Industriezone GI A umgezont.

Die Verkehrsfläche iB auf den Parzellen Nrn. 578W und 3064W welche nicht einer klassierten Strasse zugeordnet ist, wird in die Gewerbe-Industriezone GI A eingezont, mit Ausnahme des Teils der Verkehrsfläche iB auf der Parzelle Nr. 3064W, welcher gemäss Überarbeitung des Gemeindestrassenplans künftig als Gemeindestrasse 3. Klasse ausgeschieden werden soll.

Auf der Parzelle Nr. 3064W wird ausserdem ein Teil der Gewerbe-Industriezone GI A, welcher ebenfalls künftig als Gemeindestrasse 3. Klasse ausgeschieden wird zu einer Verkehrsfläche iB ausgezont.

4.3 Flächenübersicht und -änderungen

Von der Umzonung sind folgende Parzellen- und Zonenflächen betroffen:

Parzelle	Zone bestehend	Zone neu	Einzonung	Auszonung	Umzonung	Fläche Total
575W	WG3	GI A			2'880 m ²	
574W	WG3	GI A			396 m ²	
3064W	VF iB	GI A	494 m ²			
3064W	GI A	VF iB		38 m ²		
578W	VF iB	GI A	464 m ²			
TOTAL			958 m²	38 m²	3'276 m²	4'272 m²

Der Teilzonenplan umfasst eine Fläche von 4'272 m².

Die Zonenflächen der betroffenen Nutzungszonen verändern sich wie folgt:

Zonenart	Zuwachs	Abnahme	Änderung Total
GI A	4'234 m ²	38 m ²	+4'196 m²
WG 3	0 m ²	3'276 m ²	-3'276 m²
VF iB	38 m ²	958 m ²	-920 m²
TOTAL			0 m²

4.4 Flächenbilanz

Planungsinstrument	Verfahrensstand	Einzonung	Auszonung	Veränderung Bauzonenfläche
TZP Wilerstrasse / Floozstrasse	Laufendes Verfahren	958 m ²	38 m ²	+ 920 m ²

Die Bauzonenfläche wächst um 920 m². Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans nimmt jedoch ab, da die kapazitätsrelevante Bauzone (WG3) um 3'276 m² abnimmt.

4.5 Auswirkung Umzonung

Durch die Umzonung von der Wohn-Gewerbezone WG3 zur Gewerbe-Industriezone GI A ändern sich die Zonenvorschriften für die betroffene Fläche. Dies betrifft einerseits die zulässigen Grundmasse gemäss Baureglement wie die Gebäudelänge oder der Gebäudeabstand aber andererseits auch den Zonenzweck gemäss kantonalem Baugesetz. Somit ist durch die Umzonung auf der betroffenen Fläche, unter Wahrung der Bestandesgarantie, künftig keine Wohnnutzung abgesehen für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal mehr zulässig.

5 Interessenabwägung

Gemäss den vorangehenden Erläuterungen stehen dem Teilzonenplan Wilerstrasse / Floozstrasse keine übergeordneten oder öffentlichen Interessen entgegen. Im Gegenteil kann mit dem Teilzonenplan eine Stärkung und Optimierung des Arbeitsplatzstandortes Flooz durch eine bessere Bebaubarkeit erzielt werden.

Die betroffene Fläche in der Wohn-Gewerbezone WG3 stellt eine isolierte Zonenfläche mit Mischnutzung innerhalb eines reinen Arbeitsplatzgebietes dar. Ausserdem befindet sie sich direkt an der vielbefahrenen Wilerstrasse. Aus raumplanerischer Sicht ist die betroffene Fläche nur bedingt für Wohnnutzungen geeignet und die Umzonung in eine reine Arbeitszone daher sinnvoll.

Nebst den Parzellen, die sich im Eigentum der Initianten des Bauvorhabens und des vorliegenden Teilzonenplans befinden, wird auch die Parzelle Nr. 578W vom Teilzonenplan Wilerstrasse / Floozstrasse betroffen. Der betroffene Grundeigentümer wird dadurch jedoch nicht negativ beeinflusst. Vielmehr profitiert dieser von zusätzlicher Bauzonenfläche auf seinem Grundstück und einer rechtlichen Sicherstellung der Erschliessung seiner Parzelle.

Die Einzonung der überdimensionierten, nicht klassierten Verkehrsfläche wird im Sinne einer Bereinigung des Zonenplans vorgenommen.

6 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht über den Stand der Planung informiert. Eine Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt in geeigneter Weise entsprechend Art.34 PBG.

7 Kantonale Vorprüfung

Der vorliegende Teilzonenplan Wilerstrasse / Floozstrasse wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen zur Vorprüfung eingereicht.

8 Rechtsverfahren

Der Teilzonenplan Wilerstrasse / Floozstrasse wird gemäss Art. 41 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und ist im Anschluss an das Rechtsverfahren dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 PBG zu unterstellen.

9 Genehmigung

Der Teilzonenplan Wilerstrasse / Floozstrasse tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen in Rechtskraft.

Durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am: