



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel. 071 388 41 11
Fax 071 229 13 37
info@stadtgossau.ch
www.stadtgossau.ch



Teilzonen- und Überbauungsplan Höfrig

Planungsbericht

St.Gallen, 13. April 2011

061.3.026

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

ERR Raumplaner FSU SIA
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Absicht	4
2	Aufgabenstellung	5
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
4	Planungsgrundlagen	5
4.1	Kommunale Landschaftsanalyse	5
4.2	Kommunaler Richtplan	6
4.3	Baureglement	6
5	Standortauswahl und -beurteilung	7
6	Erhältlichkeit	7
7	Nutzung bestehender Infrastrukturen	7
8	Wanderwegnetz	8
9	Interessenabwägung	9
9.1	Allgemeines	9
9.2	Landschaftsbild, Landschaftsschutz	9
9.3	Immissionsschutz, Gefahren und Risiken	10
9.4	Weitere Ausschlusskriterien	11
10	Planungsinstrumente	11
10.1	Teilzonenplan	11
10.2	Überbauungsplan	12
10.2.1	Allgemeines	12
10.2.2	Erschliessung	12
10.2.3	Überbauung	12
10.2.4	Umgebung	13
11	Vorprüfung und Verfahren	13

1 Ausgangslage und Absicht

Die Züger Schweinezucht AG betreibt westlich von Gossau im Gebiet Höfrig einen Schweinezuchtbetrieb. Erst vor kurzem wurde ein neuer Zuchtstall erstellt. Zurzeit werden auf dem Betrieb rund 370 Zuchtsauen, Ferkel bis 25 kg und ca. 80 Jungsauen gehalten. Neu soll der Betrieb mit einem weiteren Schweinemaststall für 255 Grossvieheinheiten und einer Biogasanlage, in welcher die anfallende Schweingülle unter Einbezug diverser weiterer Substrate aus der Region zur Energieproduktion verwendet wird, ergänzt und durch die Züger+Stalder Käserei AG, Schöningrund, überbaut und betrieben werden.

Die Biogasanlage bietet zudem die Möglichkeit, das Grüngut der Gemeinde Gossau regional und energetisch sinnvoll zu verwerten. Mit den vorhandenen Stoffen könnten bis zu 350 Haushalte mit Strom versorgt werden (Auslastung Blockheizkraftwerk).

Dass die geplante Biogasanlage auf dem Betrieb Höfrig ökologisch, betriebstechnisch und wirtschaftlich Sinn macht und unter welchen Rahmenbedingungen die Anlage effizient realisiert und gewinnbringend betrieben werden kann, zeigt die beiliegende Machbarkeitsstudie der Firma Genesys auf. Der wirtschaftliche Betrieb der Biogasanlage kann durch die Substratlieferung der Imlig Käserei Oberriet AG und der Briener AG in Hagenbuch gewährleistet werden (entsprechende Absichtserklärungen liegen vor).

Im Weiteren ist festzuhalten, dass der neue Schweinemaststall mit 255 geplanten Grossvieheinheiten (GVE) gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der UVP-Pflicht (ab 125 GVE) unterliegt. Der erforderliche UV-Bericht (UVB) wurde von Edi Peterhans, Ing. agr. HTL verfasst und liegt vor.



Abb. 1: Lageplan Höfrig

2 Aufgabenstellung

Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Biogasanlage in der Landwirtschaftszone als zonenkonform bewilligt werden, insbesondere wenn es sich dabei um einen Landwirtschaftsbetrieb handelt und die geplante Biogasanlage dem Betrieb räumlich wie wirtschaftlich untergeordnet ist. Da es sich bei der Züger Schweinezucht AG nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, fällt dies nicht in Betracht. Die Biogasanlage soll somit mittels Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) realisiert und die dazugehörigen Planungsinstrumente (vgl. Kap. 10) erarbeitet werden.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (Art. 34 Art. 37 und Art. 38 RPV) wurde der Grundstein für die Möglichkeit der Errichtung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, die über eine innere Aufstockung hinausgehen und einer bodenunabhängigen Produktion dienen, gelegt.

Das eben erwähnte Raumplanungsgesetz (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV) bilden gemeinsam mit den nachstehenden Unterlagen die rechtliche Basis:

- Art. 20 Baugesetz St. Gallen (BauG)
- Kantonaler Richtplan St. Gallen
- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Gossau (Ergänzung mit der Zweckbezeichnung Intensivlandwirtschaftszone „Tierhaltung“)

4 Planungsgrundlagen

4.1 Kommunale Landschaftsanalyse

Die Stadt Gossau hat mittels kommunaler Landschaftsanalyse eine Negativplanung zur Ausscheidung von ILZ durchgeführt. Diese Analyse zeigt auf, welche Gebiete aufgrund der in Kapitel 3 erwähnten Rechtsgrundlagen (sogenannte Ausschlussgebiete; § 6 Abs. 2 RPV) für eine ILZ nicht in Frage kommen. Gleichzeitig werden in Sinne der Positivplanung besonders geeignete Gebiete bezeichnet.

Auf Grund der Gesamtplanung ist festzustellen, dass mit Ausnahme des kantonalen Landschaftsschutzgebietes (vgl. auch Kap. 9.2) für das Gebiet Höfrig keine Ausschlusskriterien bestehen. Der Höfrig ist in der kommunalen Landschaftsanalyse als „besonders geeignetes Gebiet“ bezeichnet.

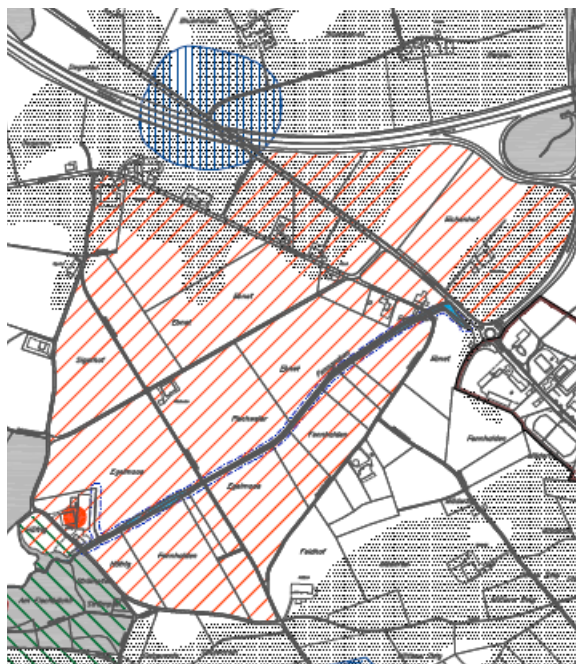


Abb. 2: Ausschnitt Kommunale Landschaftsanalyse (Höfrig roter Punkt)

4.2 Kommunalen Richtplan

Der kommunalen Richtplan der Stadt Gossau scheidet keine Gebiete für ILZ aus, sondern verweist im Koordinationsblatt L 2.3.1 auf die kommunale Landschaftsanalyse (Negativ-/Positivplanung). Die Prüfung des Projektes ILZ Höfrig richtet sich nach diesen Grundlagen.

4.3 Baureglement

Art. 27 des BauR wird im Zuge der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen ergänzt und spätestens mit dem TZPL und SNPL Höfrig aufgelegt. Die Zweckbezeichnung für den Höfrig lautet Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung (IL-T). Für ILZ gelten die Bauvorschriften der Landwirtschaftszone. Bauten, welche grösser als Nebenbauten sind, sind mit einem Überbauungsplan zu regeln.

5 Standortauswahl und -beurteilung

Gemäss Vollzugshilfe zur Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV setzt eine zweckmässige Standortfestlegung in der Regel die Prüfung verschiedener Standorte voraus. Sofern einer konkreten Standortbeurteilung keine offensichtlichen Interessen entgegenstehen und sich aufgrund einschlägiger Ortskenntnisse keine anderen Standorte mit entscheidenden Eignungsvorteilen aufdrängen, kann auf eine vergleichende Standortevaluation verzichtet werden.

Da die Züger Schweinezucht AG im Besitze des Planungsgebietes ist und hier bereits einen Schweinemaststall betreibt, möchte sie sich aus betriebswirtschaftlichen wie auch aus lärm- und geruchstechnischen Gründen am bestehenden Standort weiterentwickeln. Dabei werden die Parzellen Nr. 5263 und 5264 im Baurecht an die Züger+Stalder Käserei AG abgegeben und die Anlage durch diese betrieben. Hierbei gilt zu erwähnen, dass der Schweinemaststall eine negative Standortgebundenheit aufweist, d.h. die Lokalisierung eines solchen Stalles in einer oder daran angrenzenden Bauzone ist auf Grund der von ihm ausgehenden Auswirkungen, vor allem im Hinblick auf die Geruchs- und Lärmemissionen auf die Nachbarn, unzumutbar. Im Gegenzug handelt es sich bei der geplanten Biogasanlage um eine positive Standortgebundenheit. Voraussetzung für den Betrieb und wirtschaftlichen Erfolg der Biogasanlage sind nämlich sowohl der bestehende wie auch der geplante Schweinemaststall im Höfrig, welche das organische Material für die Vergärung liefern.

Dem Projekt Höfrig stehen somit keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen, insbesondere wenn man bedenkt, dass das Vorhaben zusätzlich zur Vergärung von Gülle eine regionale und energetisch sinnvolle Lösung für die Verwertung von Grünut bietet.

6 Erhältlichkeit

Die Züger Schweinezucht AG ist im Besitze des Planungsgebietes und betreibt hier bereits einen Schweinemaststall. Aus betriebswirtschaftlichen wie auch aus lärm- und geruchstechnischen Gründen beabsichtigt die Züger Schweinezucht AG, ihren Betrieb durch die Züger+Stalder Käserei AG an diesem Standort weiterzuentwickeln. Die Voraussetzungen für die Landverfügbarkeit sind somit erfüllt.

7 Nutzung bestehender Infrastrukturen

Das Planungsgebiet ist erschlossen. Sowohl Strassen (Gemeindestrasse 2. Klasse) als auch Versorgungsanlagen sind vorhanden. Der Trafo und die Stromleitung müssen jedoch noch auf die neuen Begebenheiten, insbesondere in Bezug auf die Stromeinspeisung, angepasst werden.

8 Wanderwegnetz

Auf der Sigerstrasse verläuft ein kommunaler, auf der Höfrigstrasse ein regionaler Wanderweg. Tritt durch das Vorhaben ein spürbar Mehrverkehr ein, so wird für den entsprechenden Wanderwegabschnitt auf der Siger- bzw. Höfrigstrasse die in Abbildung 3 eingetragenen Alternativroute vorgeschlagen.

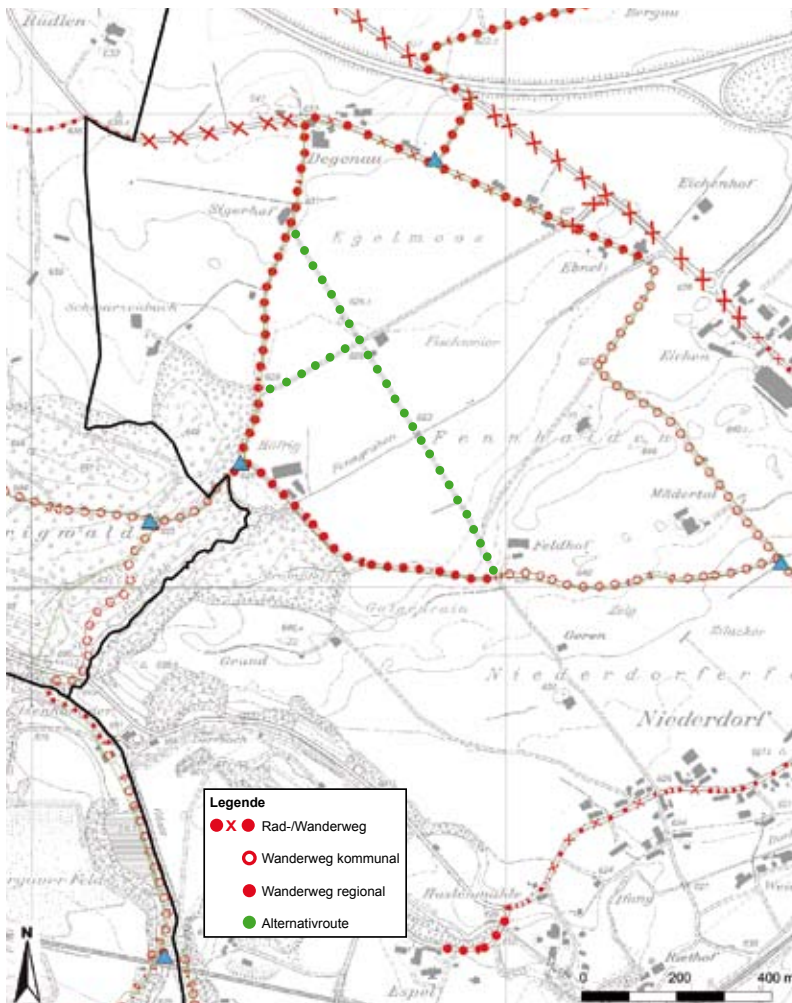


Abb. 3: Ausschnitt Wanderwegnetz mit Alternativroute

9 Interessenabwägung

9.1 Allgemeines

Für das Vorhaben ist eine Interessenabwägung gemäss Art. 16a Abs. 13RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV erforderlich, die folgende Resultate zeigt.

9.2 Landschaftsbild, Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet ist von Landwirtschaft mit vereinzelt Höfen umgeben. Es befindet sich an nicht exponierter Lage in einer dreiseitig abgeschlossenen Landschaftskammer, d.h. es ist nur von Nordosten einsehbar; die anderen Seiten sind vom Höfrigwald umschlossen.



Abb. 4: Luftbild Höfrig (Grossaufnahme)



Abb. 5: Luftbild Höfrig (Nahaufnahme)

Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich vom Glattbach nördlich über den Höfrigwald und umfasst gemäss Eintrag des kantonalen Richtplans nebst dem Höfrigwald mit den Gewässern und den bewaldeten Böschungen auch die Wiese des Höfrigs auf der Parzelle Nr. 5263. Der Höfrig richtet sich jedoch gegen Nordosten zur offenen Landschaftskammer hin und ist deshalb nicht dem Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen. Die offene Wiese auf Parzelle Nr. 5263 wird nicht als empfindlicher Teil eingestuft. Eine sorgfältige Setzung und Gestaltung des Maststalls an diesem Ort wird als verträglich beurteilt und steht mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes nicht in Konflikt.

Auf Grund der nordöstlichen Ausrichtung des Planungsgebietes wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Nr. 5264 eine freiwachsende Hecke gepflanzt (vgl. Kap. 7.2.4). Diese Massnahme minimiert die Einsehbarkeit und ergibt eine räumlich abgeschlossene Gesamtsituation.



Abb. 6: Ausschnitt Kantonalen Richtplan
(LS-Gebiet = grüne Schrägstriche)

9.3 Immissionsschutz, Gefahren und Risiken

Schweinemastställe haben durch ihre Art und Grösse Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gesetze und Verordnungen über den Gewässer- und Umweltschutz (z.B. Luftreinhalte- und Lärmschutzverordnung) sind einzuhalten.

Bezüglich Gefahren und Risiken ist festzuhalten, dass das Planungsgebiet nicht in einer Grundwasserschutzzone liegt. Zudem ist auf Grund der Topographie nicht mit einer Hochwassergefahr zu rechnen.



Abb. 7: Ausschnitt Gewässerschutzkarte Kt. SG
13. April 2011



Abb. 8: Ausschnitt Gewässernetzkarte Kt.SG

9.4 Weitere Ausschlusskriterien

Gemäss Kantonalem Richtplan ist das Planungsgebiet von keinen weiteren Ausschlusskriterien wie Fruchtfolgeflächen (FFF), siedlungsgliedernde Freiräume, Wildkorridoren, Amphibienzugstellen oder schützenswerter Bausubstanz betroffen.

10 Planungsinstrumente

10.1 Teilzonenplan

Das Planungsgebiet Höfrig liegt vollständig in der Landwirtschaftszone (L).



Abb. 9: Zonenplanausschnitt Gossau

Die Erstellung eines Teilzonenplans ermöglicht in Abstimmung mit dem Überbauungsplan die Umzonung der Parzellen Nr. 5263 (1 ha) und Parz. Nr. 5264 (0.4 ha) von der Landwirtschaftszone in die Intensivlandwirtschaftszone mit der Zweckbezeichnung Tierhaltung (IL-T). Artikel 27 BauR wird, wie in Kapitel 4.3 erwähnt, entsprechend ergänzt.



Abb. 10: Ausschnitt Teilzonenplan

10.2 Überbauungsplan

10.2.1 Allgemeines

Gemäss dem Nachtrag im BauR der Stadt Gossau erfordert die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone die Erarbeitung eines Überbauungsplans, sofern die geplanten Bauten grösser als Nebenbauten sind. Damit das Projekt einer Biogasanlage mit zusätzlichem Schweinemaststall umgesetzt werden kann, ist ein Überbauungsplan notwendig, welcher insbesondere die zweckmässige Erschliessung, die Bauweise und die Umgebungsgestaltung regelt.

10.2.2 Erschliessung

Die Erschliessung des Überbauungsplangebietes erfolgt hauptsächlich über die Sigerstrasse-Degenaustrasse (Gemeindestrassen 2. Klasse) oder die Fischweierstrasse (Gemeindestrasse 3.Klasse) in die Wilerstrasse und von dort zur A1. Als Sekundärererschliessung, insbesondere für den Verkehr vom/ zum Gebiet Flawil/Toggenburg, dient die Verbindung Höfrigstrasse-Feldstrasse (ebenfalls Gemeindestrassen 2. Klasse) zur Flawilerstrasse. Die An- und Auslieferung im Baubereich A funktioniert so, dass das Wendemanöver für mind. 12m Lastwagen ohne Einbezug der Siger- und Höfrigstrasse möglich ist und es zu keinen Verkehrsbehinderungen auf den beiden Gemeindestrassen kommt. Unterirdische Bauten innerhalb der Erschliessungsbereiche sind zulässig, jedoch so zu konzipieren, dass sie mit Lastwagen befahren werden können.

10.2.3 Überbauung

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt drei Baubereiche, welche die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten festlegen. Der Baubereich A ist für die geplante Biogasanlage und der Baubereich B für den geplanten Schweinemaststall sowie einen Sandplatz für den Pferdeauslauf (max. 200m²) bestimmt. Die bestehenden Bauten und Anlagen (Gebäude mit Assek. Nr. 3412, 1777, 1778 und 5483) befinden sich innerhalb des Baubereichs C. Die Gebäude- und Firsthöhen der geplanten Bauten sind auf 8.0 m bzw. 12.0 m beschränkt. Diese Höhen wurden auf Grund der projektierten Bauten festgelegt und entsprechen der subsidiären Regelung von Art. 67 BauG.

Der Gebäudeabstand innerhalb der Baubereiche kann auf das betrieblich notwendig Mass verkleinert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeiliche Vorschriften.

Es gilt festzuhalten, dass die Intensivlandwirtschaftszone keine Bauzone im eigentlichen Sinn sind. Für die Baubereiche A, B und C ist das Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone massgebend.

10.2.4 Umgebung

Um die landschaftliche Einbettung der Bauten und Anlagen im Baubereich A zu optimieren, ist gegenüber der nördlichen Parz. Nr. 5265 innerhalb eines 5m breiten Streifens eine freiwachsende Hecke aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten vorzusehen. Durch diese Massnahme wird die Einsicht von Norden eingeschränkt und das Landschaftsbild bleibt in seinem Ursprung erhalten.

Im Uferbereich entlang des Fennggrabens nordöstlich der Höfrigstrasse werden standortgerechte und heimische Gehölze als ökologische Ausgleichsfläche gepflanzt. Der Bereich ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Der südliche Teil des Plangebietes (Baubereich B) grenzt an den Höfrigwald. Obwohl eine rechtliche Fixierung des Waldrandes im Sinne der Waldfestlegung gemäss kantonalem Baugesetz nicht möglich ist, wurde der Höfrigwald durch das Kantonsforstamt festgestellt und im Überbauungsplan mit der Wald- und Stockgrenze (15.0 m bzw. 13.0 m Abstand) eingetragen. Dieser 15.0 m Freihaltebereich soll als ökologische Ausgleichsfläche dienen und die Lebensräume am Waldrand und in den Übergangszonen bewahren.

Der bestehende Sandplatz auf der Parz. Nr. 5263 südlich der Höfrigstrasse liegt im Waldabstandsbereich und überschreitet die zulässige Grösse von 200m². Der Sandplatz ist deshalb innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs zurückzubauen, damit er vollständig innerhalb des Baubereichs B mit einer maximalen Fläche von 200m² zu liegen kommt.

11 Vorprüfung und Verfahren

Die Unterlagen wurden auf Grund der kantonalen Vorprüfung in folgenden Punkten bereinigt:

- Die Wirtschaftlichkeit sowie die zweckmässige Energienutzung der Biogasanlage sind durch die Absichtserklärungen von Substratlieferung (Imgli und Briener) gewährleistet.
- Aufgrund der maximal zulässigen Höchsttierbestände ist die Firma Züger+Stalder Käserei AG aus Schönengrund -und nicht die Züger AG- Betreiber des neuen Stalls mit 255 GVE (vgl. Art. 2 Abs. 1 BesV).
- Für die Gewährung des Landwirtschaftsbonus wurde neu mit der unverdünnten Schweinegülle gerechnet (vgl. UVB Peterhans).
- Das Gebiet Höfrig wurde in der Kommunalen Landschaftsanalyse (13. Januar 2011) als Standort für Intensivlandwirtschaftszone bezeichnet.
- Der Teilzonen- und Überbauungsplan umfassen neu auch die bestehende Bauten und Anlagen (vgl. Art. 4 Abs. 4 BesV).

- Der Sandplatz auf der Parz. Nr. 5263 wird im Plan bezeichneten Bereich zurückgebaut, damit er vollständig innerhalb des Baubereichs B mit einer maximalen Flächen von 200m² zu liegen kommt (vgl. Art. 5 und Art. 4 Abs. 3 BesV).
- Wanderweg: Falls es auf den Zufahrtsstrassen Siger- und Höfrigstrasse einen spürbaren Mehrverkehr geben sollte, wird eine Alternativroute für den regionalen Wanderweg vorgeschlagen (vgl. Kap. 8 dieses Berichts)
- Der Uferbereich des Fennggrabens ist neu in den Besonderen Vorschriften geregelt (vgl. Art. 6 Abs. 3 BesV).
- Die Intensivlandwirtschaftszone ist keine Bauzone; massgebend ist das Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 4 Abs. 5 BesV).
- Art. 6 Abs. 1 BesV wurde wie folgt präzisiert: „... eine freiwachsende Hecke aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten vorzusehen.“

Die Unterlagen werden vom Stadtrat Gossau erlassen und unter Eröffnung einer Einsprachefrist von dreissig Tagen öffentlich aufgelegt. Bei Vorliegen von Einsprachen werden Verhandlungen durchgeführt und der Teilzonenplan im Anschluss dem fakultativen Referendum (30 Tage) unterstellt. Die Genehmigung erfolgt durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen.