

Teilzonenplan Erlenhof VI

Kurzbericht

St. Gallen, 04. August 2017/Korrektur vom 09.08.2017

1.061.1.011.03

Inhalt

1	Ausgangslage	2
1.1	Situation	2
1.2	Anlass der vorgezogenen Zonenplananpassung	4
2	Zonenplanänderung	5
2.1	Zonierung.....	5
2.2	Ökologische Flächenbilanz	6
2.3	Landschaftliche Eingliederung	8
2.4	Fruchtfolgeflächen.....	9
2.5	Naturgefahren, Hochwasserschutz	11
2.6	Wald.....	11
2.7	Erschliessung.....	12
3	Bedarfsnachweis	17
3.1	Betriebliche und bauliche Entwicklung seit 1875.....	17
3.2	Konkrete Weiterentwicklung, Optimierung und Verdichtung	20
4	Weitere Planungsinstrumente	22
5	Vorprüfung / Verfahren	22

1 Ausgangslage

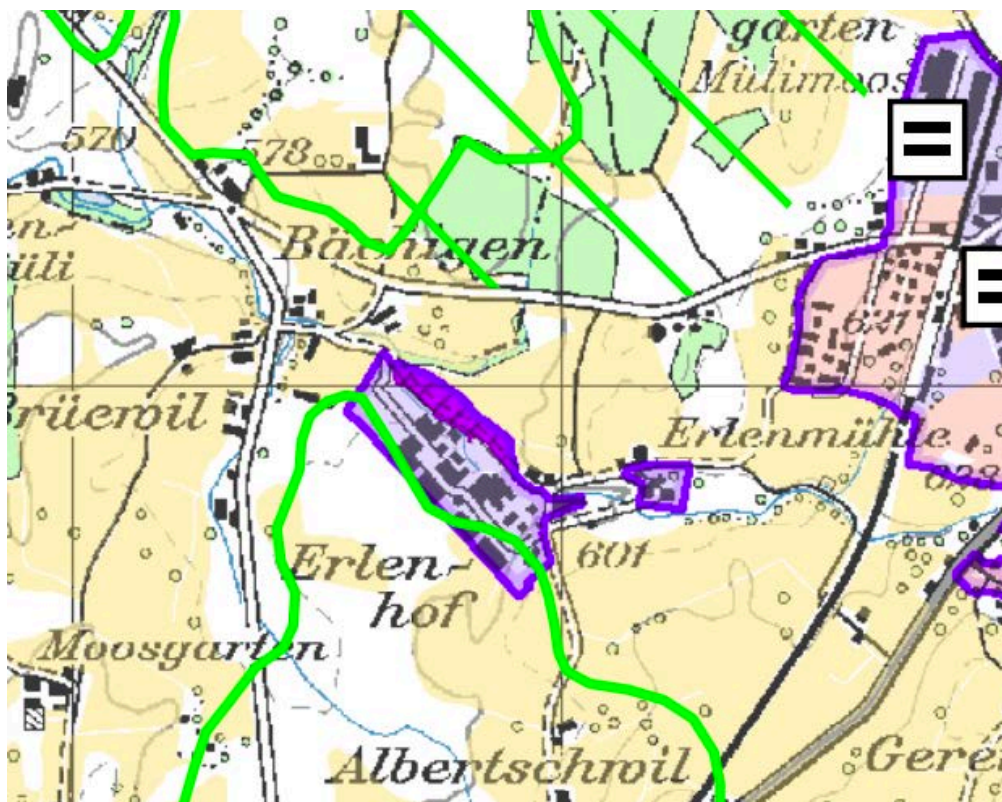
1.1 Situation

Die Blumer-Lehmann AG benötigt für ihren nächsten Entwicklungsschritt und zur Wahrung der notwendigen, betrieblichen Flexibilität eine Flächenerweiterung des Betriebsgeländes. Ist ein solches Entwicklungspotential nicht vorhanden, so hat dies negative Auswirkungen auf die Effizienz und Wirtschaftlichkeit des Betriebs. Der Firmenverbund legt grossen Wert auf geschlossene Kreisläufe entlang der Wertschöpfungskette des verarbeiteten Holzes. Die Konzentration sämtlicher Arbeitsschritte auf einem Standort ist einerseits aus betriebswirtschaftlicher Sicht, andererseits aber auch aus ökologischer Sicht sinnvoll, denn Materialtransporte können so minimiert werden. Deshalb muss die Betriebserweiterung am bestehenden Standort erfolgen und sollte nicht ausgelagert werden müssen. Heute aufgrund des Platzmangels ausgelagerte Betriebszweige und Aussenlager sollen wieder am Standort Erlenhof zusammengeführt werden.

Die Planungsinstrumente Erlenhof reichen bis in das Jahr 1994 zurück, wurden verschiedentlich angepasst und 2007 im Rahmen der Realisierung des Holzkraftwerks gesamthaft revidiert. 2002 wurde ein Richtplan erarbeitet, der die mittel- bis langfristige Entwicklung des Areals aufzeigte. Mit der Revision 2007 wurden viele Anliegen dieses Richtplans umgesetzt. Seit 2007 sind weitere geringfügige Anpassungen an den Planungsinstrumenten erfolgt. Die Planungshistorie widerspiegelt die stetige Entwicklung des innovativen Holzbetriebs. Alle inneren Reserven, die mit den bisherigen Planungsmitteln geschaffen wurden, sind mittlerweile erschöpft. Um dem Betrieb den für ein erfolversprechendes Wirtschaften erforderlichen Handlungsspielraum zu verschaffen, ist eine Erweiterung des Betriebsareales über die heutige Bauzonengrenze hinaus essentiell.

Es ist vorgesehen, das Betriebsareal nach Norden auszudehnen. Gleichzeitig soll der Loobach, welcher teilweise eingedolt quer durch das Firmengelände verläuft, umgelegt und ökologisch aufgewertet werden. Neben der Betriebserweiterung ist die Bachumlegung eine Chance, um die Gefährdung des Betriebs durch Hochwasser (mittlere Gefährdung) auf ein Minimum zu reduzieren. Eine Umlegung des Loobachs wurde bereits in den vorhergehenden Planungen angedacht, jedoch bisher nicht realisiert. Das einzuzonende Areal liegt heute in der Landwirtschaftszone und ist teilweise als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Eine Ausdehnung gegen Süden ist nicht möglich, da die dafür notwendigen Parzellen nicht erwerbbar sind.

Im kantonalen Richtplan Teil Siedlung ist das vorgesehene Areal bereits als Siedlungsgebiet bezeichnet und vom AREG bestätigt. Die Genehmigung durch den Bund erfolgt im Sommer 2017.



Kant. Richt-
plan, Teil
Siedlung

geportal.ch

1.2 Anlass der vorgezogenen Zonenplananpassung

Am 1. Oktober 2017 tritt das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) in Kraft. Gemäss den Präzisierungen der Übergangsbestimmungen sind Teilrevisionen (Teilzonenpläne) nach Inkrafttreten des PBG nicht mehr möglich, bis die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan / Baureglement) der neuen Gesetzgebung angepasst ist. Da dies mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, muss zur Wahrung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs die vorliegende Anpassung des Zonenplans vorgezogen werden.

Die Zonenplananpassung ist Bestandteil eines umfassenden Planungsprozesses. Dieser Planungsprozess wird – mit Ausnahme der öffentlichen Auflage des Teilzonenplans – im bisher geplanten Ablauf durchgeführt. Nach der Durchführung der öffentlichen Auflage des Teilzonenplans wird das Teilzonenplanverfahren gestoppt und die weiteren erforderlichen Planungsinstrumente weiterbearbeitet.

Der vorliegende Kurzbericht beschränkt sich deshalb auf die wichtigsten, für eine Beurteilung des Vorhabens und den Nachvollzug der Zonenabgrenzung zwingend erforderlichen Aussagen. Ein umfassender Planungsbericht wird parallel zum ordentlichen Planungsverfahren und der Erarbeitung des Sondernutzungsplans nach der Auflage verfasst.

2 Zonenplanänderung

2.1 Zonierung

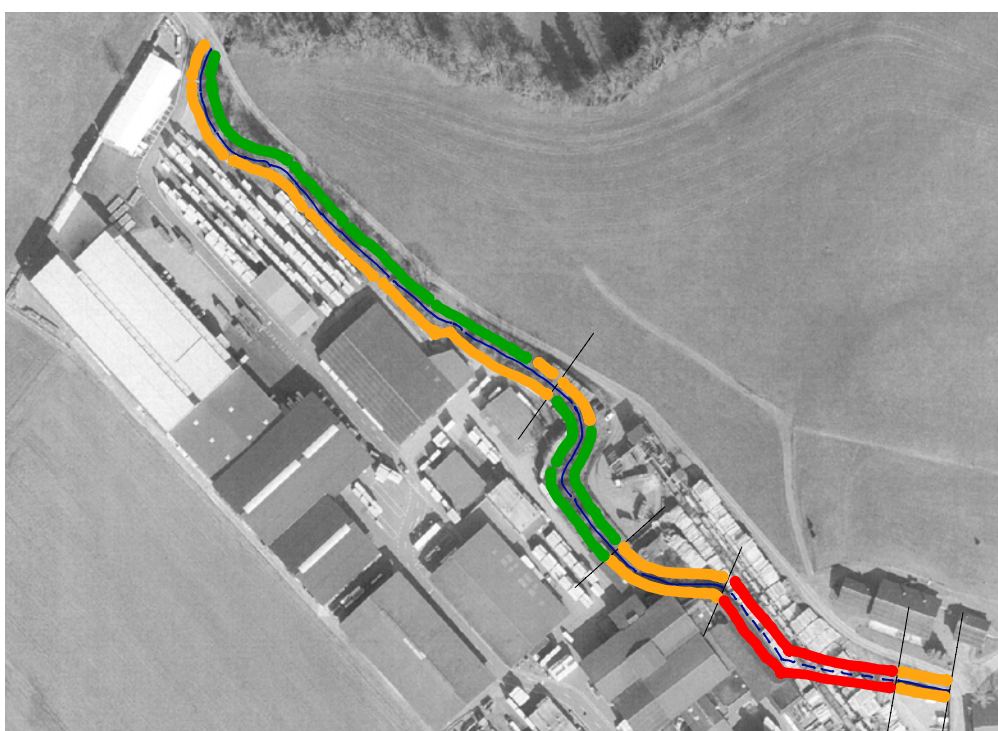
Die Gewerbe-Industriezone GI wird nach Nordosten um 13'852 m² erweitert. Die Fläche, welche für die Umlegung und Aufwertung des Loobachs erforderlich ist, wird der Grünzone Schutz GS (8'096 m²) zugeordnet und liegt ausserhalb der Bauzone. Die Landwirtschaftszone wird um 19'645 m² reduziert.



Der Verlauf der Bauzonengrenze wurde auf die vorliegenden Vorprojekte «Strassenbau» und «Wasserbau» abgestimmt. Die neue Erlenstrasse bildet zukünftig den Abschluss der Bauzone und des Firmenareals gegenüber der Landschaft mit neuem Loobach.

2.2 Ökologische Flächenbilanz

Der Loobach bildet heute mit seinem Gerinne den nördlichen Abschluss des Firmengeländes. Im Bereich des Sägewerks ist der Bach eingedolt und daher eine Längsvernetzung kaum gegeben. Die Uferböschungen sind teilweise mit Betonprofilen, Steinkörben und Mauerwerk hart verbaut. Auf der Seite des Firmengeländes reichen Bauten und Anlagen bis unmittelbar an das Gerinne. Das Nordufer (zwischen Loobach und Erlenstrasse) weist unterhalb des Sägewerkes meist natürliche Böschungen und eine Uferbestockung auf. Die Uferbestockung ist geschützt, auf der Seite des Firmengeländes jedoch sehr lückenhaft. Der Bach weist teilweise eine natürliche, teilweise eine befestigte Bachsohle auf. Grob kann der ökologische Wert des heutigen Bachlaufs wie folgt abgebildet werden:



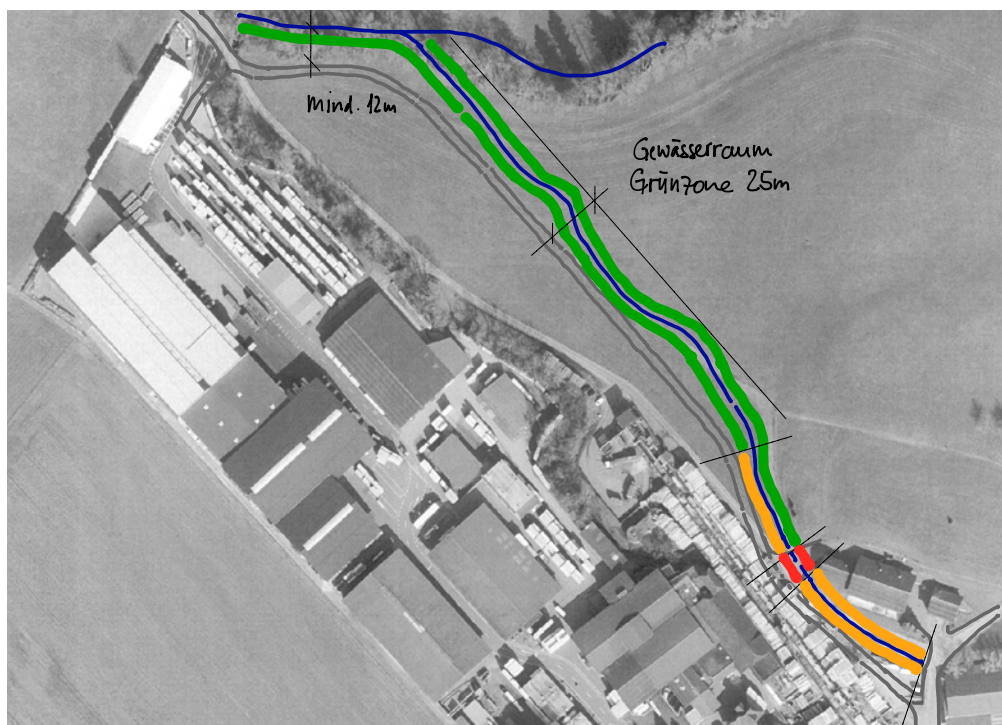
Loobach heute

ERR Raumplaner
AG basierend auf
geoportal.ch

Grün:	wertvoll (Bachlauf und Uferbestockung)
Orange:	bedingt wertvoll, Ufer und Bachsohle befestigt
Rot:	nicht wertvoll, ökologische Barriere

Mit der geplanten Verlegung des Loobachs werden nachhaltig ökologisch wertvolle Flächen geschaffen. Das Firmengelände wird durch die leicht verlegte Erlenstrasse abgeschlossen. Dem Loobach und seinem Ufer steht zukünftig mehrheitlich ein 25-m breiter Korridor zur Verfügung. Dies ermöglicht flache, gut in die Landschaft integrierte Böschungen. Im Bereich der bestehenden Liegenschaft Nr.3489, Albertschwiler- / Erlenstrasse, kann der Loobach zwar offen geführt werden, die Ufer müssen jedoch aufgrund der engen Platzverhältnisse befestigt werden. Ein breiteres Gerinne ist aufgrund der bestehenden Gebäude und des Sägewerks nicht möglich. Gegenüber der heutigen vollständigen Eindolung werden ein grosser ökologischer Mehrwert und eine nahezu lückenlose Vernetzung sichergestellt. Die notwendigen Durchlässe zur Sicherung der Erschliessung der bestehenden Bauten werden möglichst minimal gehalten. Zusätzlich kann auf einer

Länge von ca. 120 m der südseitige Uferbereich des Mülibachs aufgewertet werden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung bis zur Uferbestockung wird aufgegeben. Neben der ökologischen Aufwertung des Perimeters kann durch die entsprechenden baulichen Massnahmen zudem das Hochwasserrisiko entschärft werden. Das bestehende Ufergehölz entlang des heutigen Verlaufs des Loobachs ist durch eine kommunale Schutzverordnung geschützt. Im Rahmen der Bachverlegung wird diese Schutzverordnung angepasst und fortan das neue Ufergehölz geschützt.



geplante Verlegung und Offenlegung des Loobach

ERR Raumplaner
AG basierend auf
geoportal.ch

Mit einer entsprechenden Zonierung werden die Voraussetzungen für die Realisierung dieses Projektes geschaffen.

Grobe Flächenbilanz:

Rechtlich gesicherte Uferzone Loobach heute:	5'050 m ²
Tatsächlich wertvolle Fläche heute:	ca. 3'100 m ²
Neue Grünzone Schutz (Loobach mit Uferbereich):	ca. 8'096 m ²
Aufwertung entlang Mülibach:	ca. 1'500 m ²

Der heute wertvollen Fläche von ca. 3'100 m² steht neu eine Gesamtfläche wertvoller Naturräume von ca. 8'100 m² gegenüber.

2.3 Landschaftliche Eingliederung

Der Betrieb des Erlenhofs liegt in einer von der Niederbürer- und der Bischofzellerstrasse her gut einsehbaren, leicht hügligen Landschaftskammer. Von der Erlenmühle resp. von Arnegg her betrachtet liegt das Gewerbeareal in einer leichten Senke.



Eingliederung in
der Landschaft

Google Streetview

Sicht von der Niederbürerstrasse



Sicht von der Bischofzellerstrasse



Sicht von der Erlenmühle (Erlenstrasse)

Mit den, im heute rechtskräftigen Überbauungsplan vom 24. September 2007, definierten Höhen gliedern sich die bestehenden Bauvolumen gut in das Landschaftsbild ein. Der Überbauungsplan wird um die neu eingezonte Fläche erweitert und überarbeitet. Die Festlegung der landschaftlich verträglichen Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem Übergang zum neuen Bachlauf ist Gegenstand der angelaufenen Sondernutzungsplanung. Die Erweiterung und allfällige Anpassung des Überbauungsplans wird im Rahmen des ordentlichen Planungsverfahrens durchgeführt. Die geplante Erweiterung nach Norden ist äusserst landschaftsverträglich, wobei der Betrieb harmonisch in die Umgebung eingebettet bleibt. Der neue Verlauf des Loobachs bildet langfristig eine sichtbare Abgrenzung zwischen Gewerbeareal und Landwirtschaftszone.

2.4 Fruchtfolgeflächen

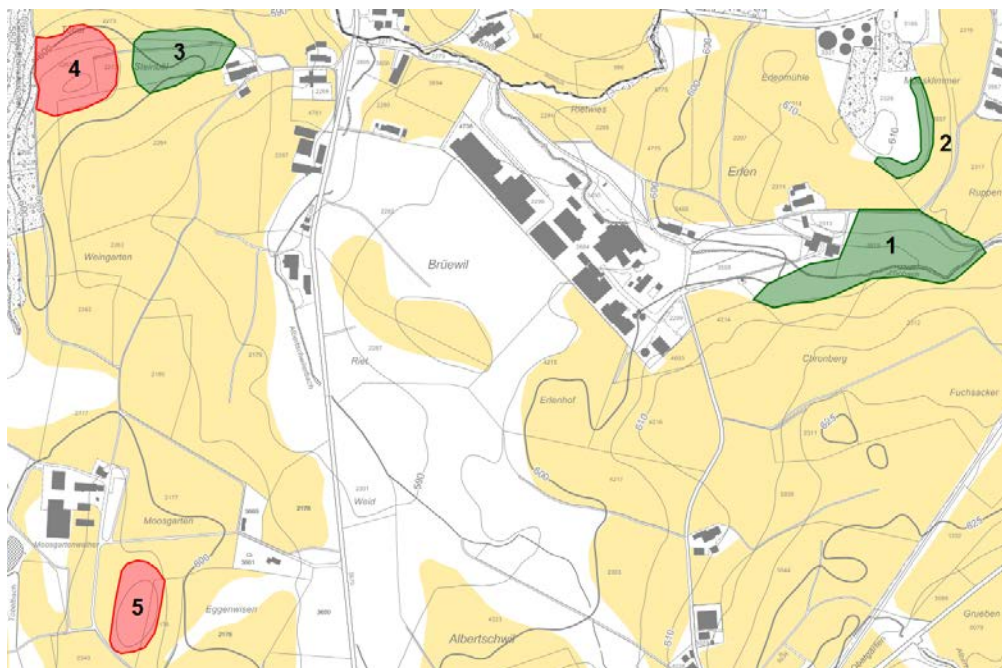
Die vorgesehene Einzonung beansprucht ca. 9'450 m² Fruchtfolgefläche. 5'300 m² werden für die Erweiterung der Bauzone, 4150 m² für die Verlegung des Gewässers beansprucht.

Im Sinne der Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (V11 Fruchtfolgeflächen) können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Sind die beanspruchten Fruchtfolgeflächen rückführbar, bedingt rückführbar oder nicht rückführbar?	Die beanspruchten Flächen sind nicht rückführbar.
Ist für die beantragte Beanspruchung ein besonderer Bedarf (wesentliche neue Bedürfnisse, gleichwertige oder höher gestellte Interessen) ausgewiesen?	Siehe Kapitel 2.4 Bedarfsnachweis, 2.5 konkrete betriebliche Bedürfnisse
Kommen für den besonderen Bedarf bereits der Bauzone ausgeschiedenen Flächen in Frage?	Eine Verlagerung des Betriebs an einen neuen Standort ist aufgrund der hohen Investitionen der letzten Jahre nicht möglich. Der Standort ausserhalb des Siedlungskörpers am Loobach ist gewachsen. Alle Reserveflächen innerhalb des bestehenden Firmenareals sind überbaut. Angrenzend an die bestehende Bauzone sind keine unbebauten Bauzonenflächen vorhanden.
Können für den besonderen Bedarf keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden?	Das Areal südwestlich des Erlenhofs ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet, wird jedoch mindestens so intensiv landwirtschaftlich genutzt wie die betroffene Fläche. Eine Betriebserweiterung nach Südwesten wurde einerseits aus landschaftlichen Gründen, andererseits aufgrund der mangelnden Erhältlichkeit nicht weiterverfolgt.
Ist die jährliche Beanspruchung von 12 ha bereits ausgeschöpft?	Beurteilung durch AREG
Wird der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12'500 ha unterschritten?	Nein

2.4.1 Prüfung potentieller Ersatzflächen

Basierend auf dem Luftbild, der Bodeninformationskarte des Kantons St. Gallen sowie der Fruchtfolgekarte wurden fünf potentielle Ersatzflächen in der näheren Umgebung des Erlenhofs genauer betrachtet.



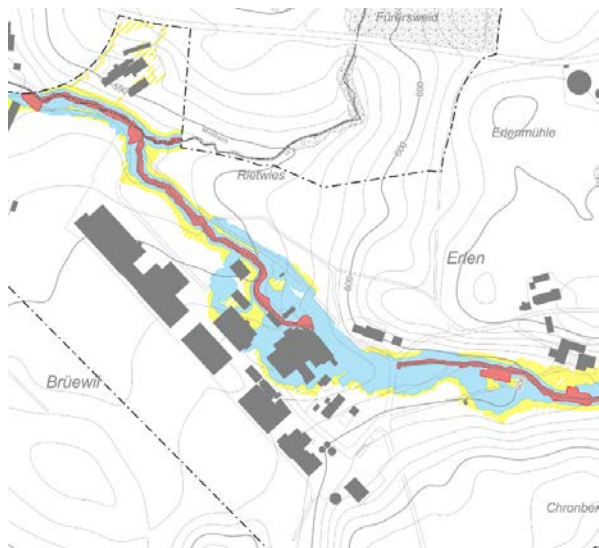
Potentielle Ersatzflächen
geportal.ch

Anhand der bestehenden FFF – Karte und der Bodeninformationskarte wurden Bodentypen identifiziert, welche in der Umgebung Erlenhof als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen sind. Durch die Überlagerung mit der Höhenkarte wurden die Flächen (4 & 5) ausgeschlossen, welche aufgrund ihrer ausgeprägten Topographie wahrscheinlich nicht als potentielle FFF-Ersatzflächen in Frage kommen. Die grünen Flächen könnten sich durch ihre Bodenbeschaffenheit und ihre Topographie als potentielle FF – Ersatzflächen eignen. Um den Verlust von ca. 9'450 m² an Fruchtfolgeflächen zu kompensieren, wären ca. 20% der Flächen 1 – 3 ausreichend.

ID	Fläche [m2]	Ausprägtheit der Topographie			Bodentyp
		wenig	mittel	stark	
1	27'000		x		cb: mässig tiefgründig, normal durchlässig, Braunerde
			x		db: ziemlich flachgründig, normal durchlässig, Braunerde
2	8'350	x			fk: sehr tiefgründig oder tiefgründig, stauwasserbeeinfl., Kalkbraunerde
3	13'500		x		dO: ziemlich flachgründig, normal durchlässig, Regosol
4	16'400			x	dO: ziemlich flachgründig, normal durchlässig, Regosol
5	10'200			x	cO: mässig tiefgründig, normal durchlässig, Regosol
				x	fb: sehr tiefgründig oder tiefgründig, stauwasserbeeinflusst, Braunerde

2.5 Naturgefahren, Hochwasserschutz

Das Betriebsgelände des Erlenhofs weist eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf.



Gefahrenkarte

geoportal.ch

Die Hochwassergefahr geht von der zu geringen Dimensionierung des Durchlasses (nachfolgende Grafik) des Loobachs unter der Erlenstrasse aus. Das im Rahmen der Betriebserweiterung vorgesehene Bachprojekt dient nicht nur der Verbesserung der Ökologie, sondern bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die Hochwassergefahr zu minimieren. Der detaillierte Nachweis bezüglich Hochwasserschutz ist in den Beilagen zu finden:

- Dossier Vorprojekt Wasserbau, Beilage Nr. 9, Nachweis Hochwasserschutz



Hochwasserproblematik

geoportal.ch

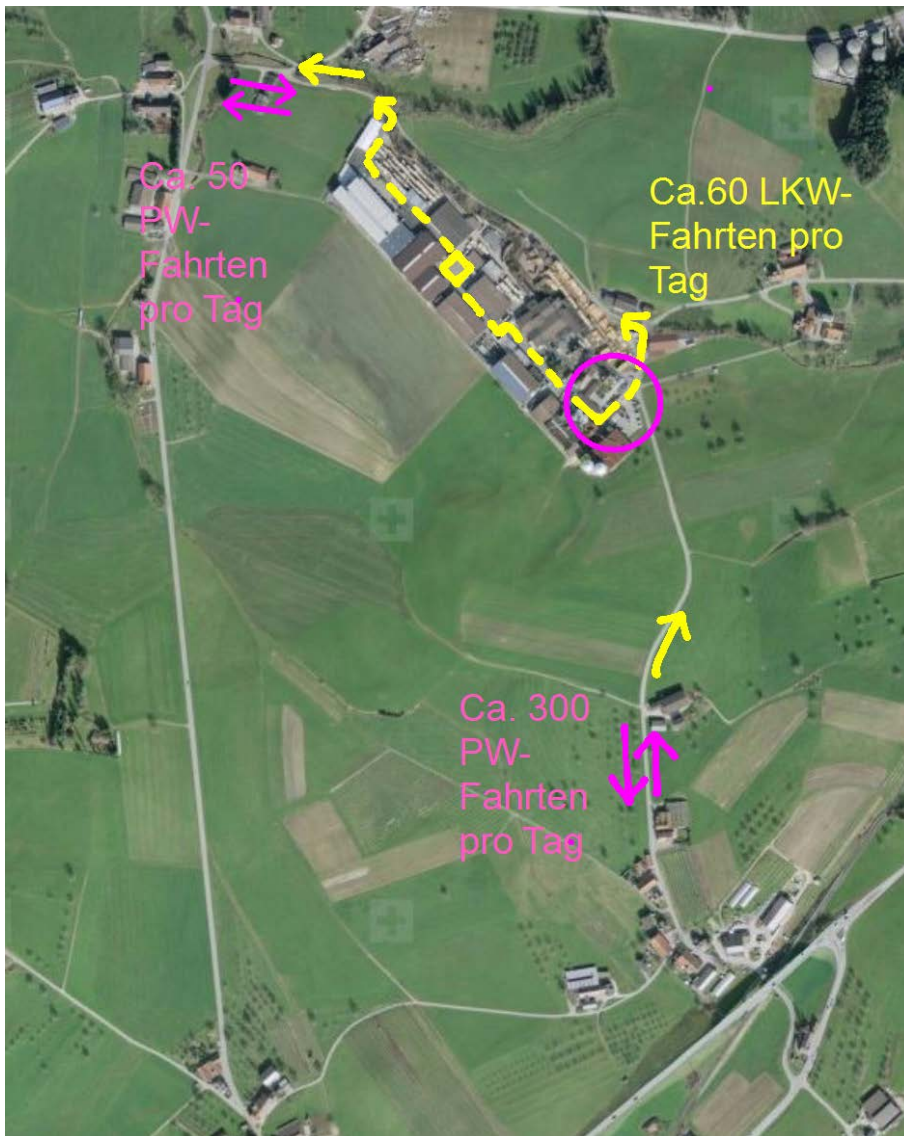
2.6 Wald

Vom vorliegenden Planungsprojekt sind keine Waldflächen betroffen.

2.7 Erschliessung

2.7.1 Heutiges Erschliessungsregime

Das Betriebsgelände ist heute grundsätzlich über die Albertschwilerstrasse, die Niederbürerstrasse sowie die Erlenstrasse erreichbar. Aufgrund ihrer Dimensionierung ist letztere jedoch nicht für den LKW-Verkehr geeignet. Die Erschliessung erfolgt deshalb von Süden über die Albertschwilerstrasse sowie von Norden über die Niederbürerstrasse. Die Zufahrt zum Areal erfolgt heute grossmehrerheitlich von Süden via Albertschwil. Der Werkverkehr wird arealintern so geleitet, dass die Wegfahrt via Niederbürerstrasse erfolgt. Dieses Verkehrsregime wurde in Gesprächen zwischen den Anrainern der Strasse als beste, für alle Beteiligten vorteilhafteste Lösung gefunden und hat sich etabliert. Das Regime gewährleistet eine hinreichende Erschliessung.



Heutiges Verkehrsaufkommen

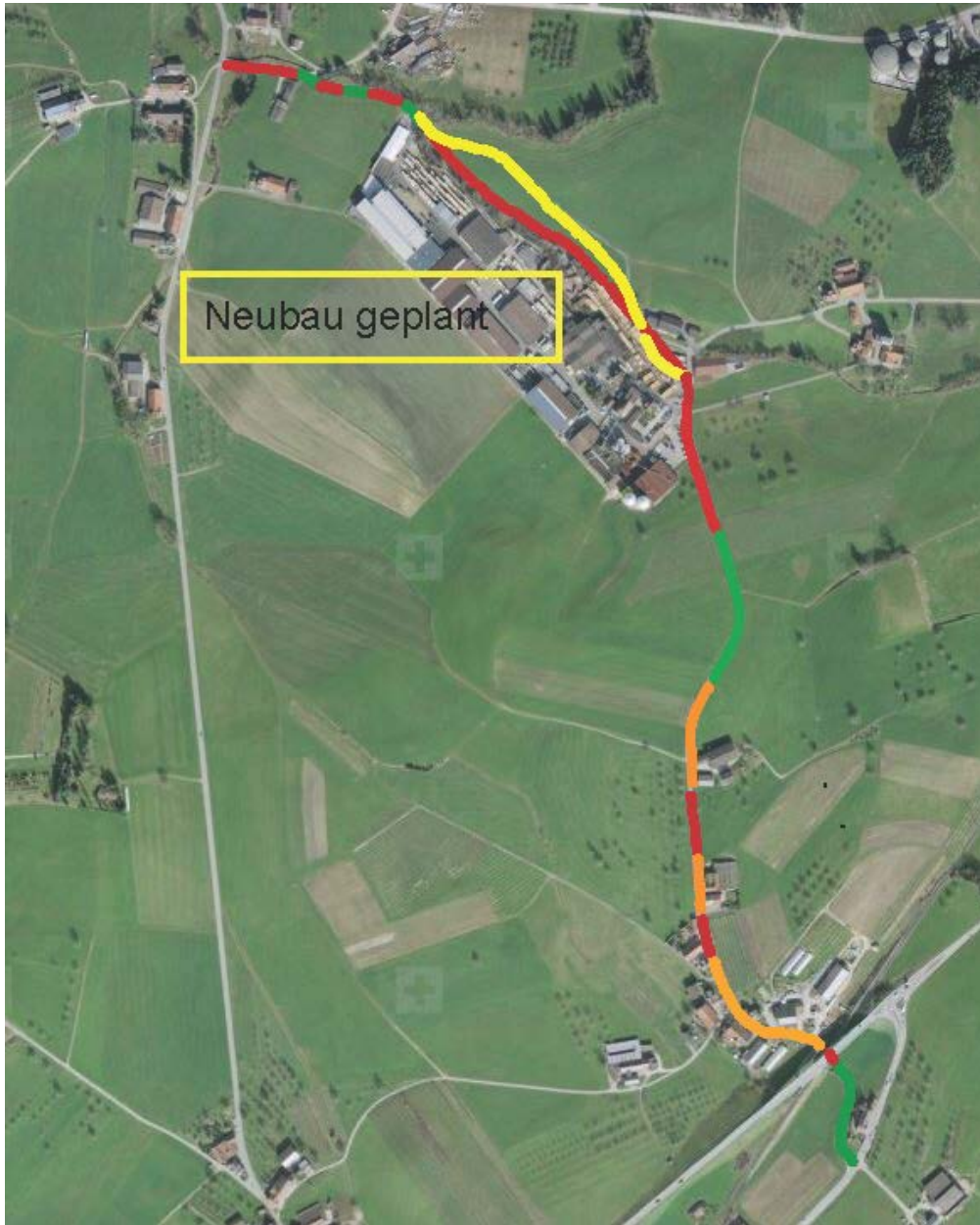
Schätzung ERR
Raumplaner AG
Blumer-Lehmann
AG

Dadurch, dass verschiedene, heute ausgelagerte Betriebszweige, welche Zu- und Wegtransporte erzeugen, auf dem Erlenhof zusammengefasst werden, können die Transportwege gesamthaft nochmals minimiert werden. Das heutige Verkehrsaufkommen kann zufriedenstellend abgewickelt werden. Gemäss eigenen Erhebungen der Lehmann Gruppe werden heute durchschnittlich ca. 60 LKW pro Tag abgewickelt (ca. 120 LKW-Bewegungen pro Tag, Anfahrt über Albertschwilerstrasse – Wegfahrt über Niederbürerstrasse). Aufgrund des Wachstums der gesamten Firmengruppe entspricht dies, verglichen mit den Verkehrszählungen von 2007, einer Zunahme von ca. 35 LKW-Bewegungen pro Tag. Das oben beschriebene Verkehrsregime hat zur Folge, dass auf der Albertschwilerstrasse resp. der Niederbürerstrasse tatsächlich nur ca. 60 LKW pro Tag verkehren. Die geschätzten 60 Zu- und 60 Wegfahrten pro Tag erfolgen zwischen 07.00 - 17.30 Uhr. Für die Albertschwilerstrasse und die Niederbürerstrasse ergibt sich dadurch eine Belastung von 6 LKW pro Stunde, also alle 10 min. ein LKW im Durchschnitt.

Durch die geplante Betriebserweiterung mit Leimholzprodukten entsteht im Grundsatz keine Mehrbelastung durch LKW, denn die Abfuhr von Schnittholz (Holzwerk) und die Anfuhr von Leimholz (Blumer-Lehmann AG) werden reduziert. Gemäss Schätzungen ergibt dies Einsparungen von ca. 4 LKW Bewegungen pro Tag, bei gleichbleibender Produktionsmenge Schnittholz und Holzbau-Wertschöpfung.

Heute arbeiten 270 Personen im Erlenhof und es sind 170 Parkplätze vorhanden. Zusätzlich zu den LKW-Fahrten werden ca. 340 PW-Fahrten vom Betrieb generiert, wobei Kunden nicht einberechnet sind. Die PW-Fahrten verteilen sich ungleich auf die Erlenstrasse Richtung Arnegg, die Niederbürerstrasse sowie die Albertschwilerstrasse, wobei letztere die grösste Belastung aufweist. Die Bewältigung der Belastung durch Personenwagen ist mit der bestehenden Infrastruktur kein Problem. Die Hauptanfahrzeit ist 07.00 Uhr, die Wegfahrzeit 17.30 Uhr.

Die Zufahrt von Süden über die Albertschwilerstrasse ist heute so dimensioniert, dass die Erschliessung gewährleistet ist. Von der Dimensionierung her genügt die Strasse den VSS-Normen für den Kreuzungsfall PW – LKW bei reduzierter Geschwindigkeit (5.30m) nicht auf dem ganzen Anfahrtsweg. Die Problematik liegt insbesondere im Abschnitt zwischen der SBB – Unterführung und dem nördlichen Ende des Weilers, sowie vor der Zufahrt zum Erlenhof. Die Zu- und Wegfahrt vom Erlenhof über die Erlen- und Mühlebachstrasse in die Niederbürerstrasse ist von der Dimensionierung für den Schwerverkehr nicht ausreichend.



Heutiger Strassenausbau

ERR Raumplaner AG

Erschliessungsqualität:

grün: genügend
orange: kritisch
rot: ungenügend

gelb: Neubau geplant

2.7.2 Zukünftige Erschliessung

Die Analyse des heutigen Verkehrsregimes hat ergeben, dass für den Standort weiterhin eine Erschliessungsproblematik vorliegt. In Zusammenarbeit mit der Nagel+Steiner GmbH wurden vier mögliche Erschliessungsszenarien geprüft, welche aus Sicht der Blumer-Lehmann AG denkbar erachtet werden. Die detaillierte Beschreibung der geprüften Erschliessungsvarianten sind in der Beilage «Erschliessungsvarianten» ersichtlich.

- Variante I: Ist-Zustand (bestehendes Verkehrsregime) mit Sanierung der Wegfahrt via Erlen- und Mühlebachstrasse in die Niederbürerstrasse
- Variante II: Einbahnregelung (bestehendes Verkehrsregime) beibehalten und Ausbau der Wegfahrt via Erlen- und Mühlebachstrasse in die Niederbürerstrasse
- Variante III: Zu- und Wegfahrt zum Erlenhof für Schwerverkehr ausschliesslich über Erlen-, Mühlebach- und Niederbürerstrasse
- Variante IV: Zu- und Wegfahrt zum Erlenhof für den Schwerverkehr über die Erlen-, Alberschwiler- und Bischofzellerstrasse

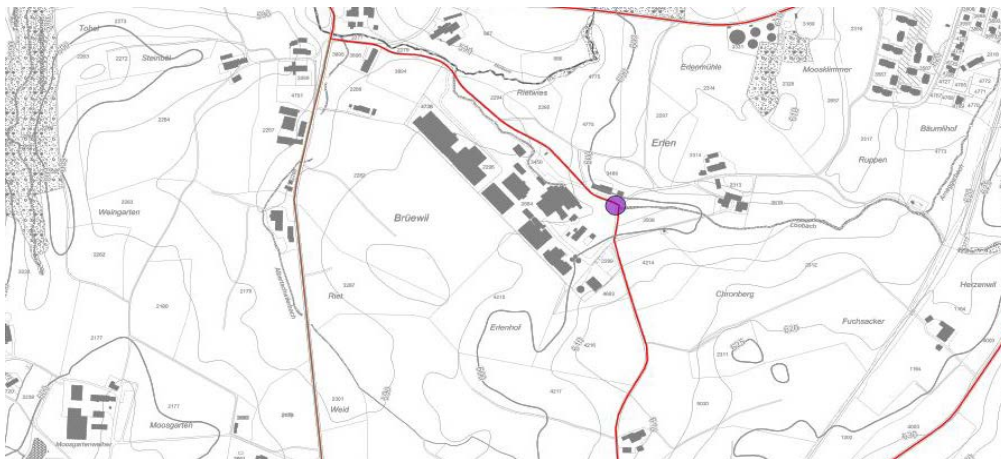
Sämtlichen geprüften Varianten liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Grundsätzlich soll die Erschliessung des Erlenhofs für Personenwagen weiterhin über die drei Routen (Kapitel 2.7.1) via Albertschwil, via Arnegg und via Niederbürerstrasse gewährleistet sein.

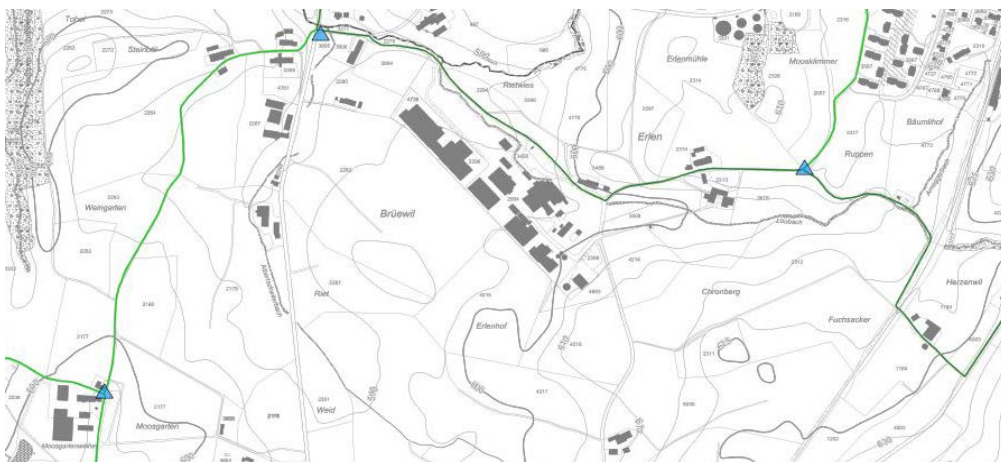
Die geprüften Erschliessungskonzepte sollen als Grundlage für die weiteren Verhandlungen zwischen den involvierten Parteien dienen. Im Rahmen der Erarbeitung des Sondernutzungsplans muss eine Einigung bezüglich des Erschliessungsregimes und der Kostenteilung gefunden werden.

2.7.3 Fuss- und Radverkehr

Die Zu- und Wegfahrt über die Albertschwilerstrasse und die Niederbürerstrasse sind Teil des regionalen Radnetzes. Von Arnegg her führt ein regionaler Wanderweg nördlich des Erlenhofs vorbei und folgt später der Niederbürerstrasse. Eine der Fahrbahnbreite und der Sichtweiten angemessene Fahrweise bietet auch für Fussgänger und Velofahrer die erforderliche Sicherheit. Das Kreuzen von LKW und Radfahrer ist auf der gesamten Strecke gewährleistet.



Radwegnetz
geoportal.ch



Wanderwegnetz
geoportal.ch

3 Bedarfsnachweis

3.1 Betriebliche und bauliche Entwicklung seit 1875

Der Firmenverbund Lehmann Gruppe verarbeitet auf dem Erlenhof Holz aus den umliegenden Wäldern und nachhaltiger Produktion zu einem vielfältigen Produktsortiment.

Der Firmenverbund besteht heute aus:

- Der Lehmann Holzwerk AG: Sägewerk und Weiterverarbeitung inkl. Restholzaufbereitung und Energieproduktion
- Der Blumer-Lehmann AG: Holzbau, Elementbau, Modul-Bau, Freiform-Konstruktionen (letzteres angesiedelt an der Bischofszellerstrasse 117 in Gossau sowie mit Lagerflächen für den Modul-Bau am Standort des ehemaligen HASTAG Areals im Westen der Stadt Gossau)
- Der BL Silobau AG (Anlagenbau für den winterlichen Strassenunterhalt), einer europaweit tätigen Firma mit Zweigniederlassung in D- Klosterlechfeld

Im Sägewerk stellt das Unternehmen Schnittholz her. Restholz wie Sägespäne, Hobelspäne und Rinde wird zu Rindenbriketts und Pellets aufgearbeitet und im eigenen Biomassekraftwerk für die Produktion von Wärme- und Strom verwendet. Das Unternehmen produziert heute gleichviel Strom, wie es im Jahresmittel verbraucht. Dank der integrierten Produktion können die Transportwege kurzgehalten werden. Geschlossene Kreisläufe und eine autarke Energieversorgung machen den Betrieb einzigartig in der Region. Das erfolgreiche Unternehmen engagiert sich mit ambitionierten Zielen entlang der wirtschaftlichen und ökologischen Wertschöpfungskette für Nachhaltigkeit im Umgang mit Holz. Mit über 250 Arbeitsplätzen stellt der Erlenhof heute einen der wichtigsten Wirtschafts- und Produktionsstandorte in Gossau dar.



Orthophoto 2013

Google Maps

Das Areal des Erlenhofes entwickelte sich seit 1875 um das am Loobach angesiedelte Sägewerk Lehmann und wurde 1994 der Bauzone zugewiesen. 2007 wurde das Gebiet erweitert und ist mittlerweile vollständig überbaut. Für einzelne Betriebszweige mussten bereits externe Standorte gemietet werden, was für den Betrieb suboptimal ist. Durch das stetige Wachstum der Firma sind die bestehenden Flächenreserven aufgebraucht. Um die sehr beengten Raumverhältnisse zu verbessern, wird eine erneute Erweiterung des Firmenareals erforderlich. Das Unternehmen optimiert die internen Prozesse laufend und investiert jährlich in die Infrastruktur. Die steigende Zahl der Mitarbeitenden und Kunden erhöht - trotz betriebsinternem Mobilitätsmanagement - den Raumbedarf für Parkplätze sowie für Büroarbeitsplätze. Mit der vorgesehenen Verlegung des Loobaches und der Erweiterung des Betriebsareals nach Norden können die Voraussetzungen für eine weitere Firmenentwicklung geschaffen werden.

Seit 1995 hat sich der Betrieb kontinuierlich weiterentwickelt und flächenmässig ausgedehnt. Die folgende Bilderreihe veranschaulicht die Betriebsentwicklung der letzten 20 Jahre.

1995



Orthophoto
geportal.ch

2001



2009



2013



Im Jahr 1995 wurde eine Fläche von rund 4 ha betrieblich genutzt. Während knapp 10 Jahren bis 2004 ist der Betrieb um weitere 1.5 ha gewachsen. Dies entspricht einem Wachstum von knapp 40%, wobei der Grossteil dieser Entwicklung vor 2001 stattfand. Die zweiten 10 Jahre waren von kleineren, regelmässigen Ausbausritten geprägt. In der Summe ergeben diese Erweiterungen einen Flächenzuwachs von einem Drittel gegenüber 2004. Das heute der Bauzone zugewiesene Areal ist vollständig überbaut oder wird intensiv als Holzlager und Umschlagsplatz genutzt.

Flächenerweiterung Erlenhof - Analyse Orthofotos		
Jahr	betrieblich_genutzte_Fläche [m2]	Veränderung [m2]
1995	39'500	-
2001	51'000	11'500
2004	54'600	3'600
2009	60'500	5'900
2011	64'200	3'700
2013	71'700	7'500

Flächenbilanz

ERR Raumplaner
AG basierend auf
geoportal.ch

3.2 Konkrete Weiterentwicklung, Optimierung und Verdichtung

Die Unternehmung beabsichtigt, den Platz für die Rundholzlagerung beim Sägewerk zu vergrössern und die Schnittholz-Verarbeitung zu erweitern. Im Herbst 2017 ist eine weitere Baueingabe für die Schnittholzsortierung und Keilzinkung geplant, welche innerhalb der bestehenden Bauvorschriften beurteilt werden muss, jedoch nur Sinn macht, wenn eine Aussicht auf eine Erweiterung des Betriebsareals besteht. Wie im Kapitel 1.1 beschrieben, sind die Parzellen südlich des bestehenden Firmengeländes nicht erwerbbar und daher soll die Betriebserweiterung nach Nordosten zu erfolgen. Auf der neu einzuzonenden Fläche soll mittelfristig eine Leimholzproduktion entstehen, welche die interne Wertschöpfung nochmals optimiert.

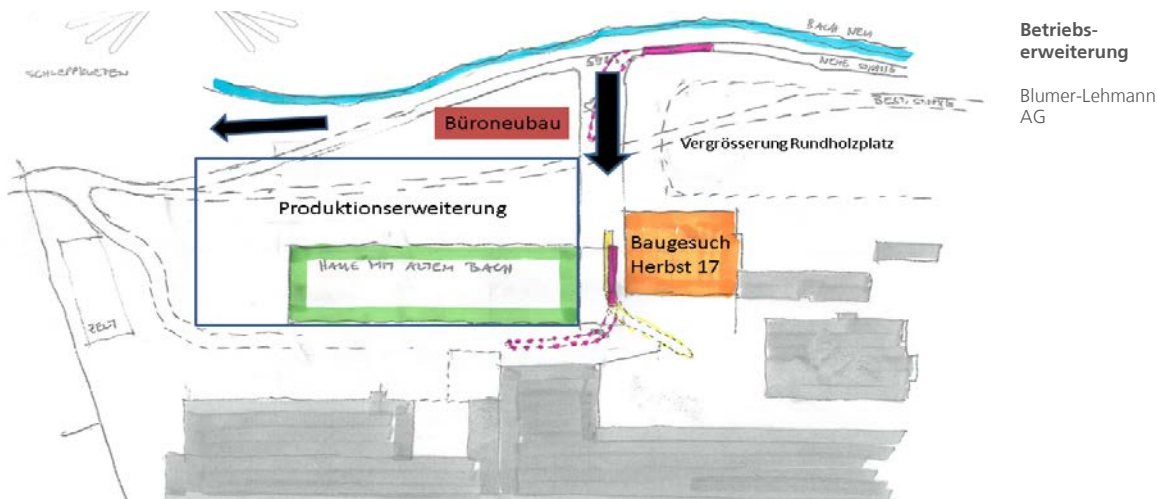
Bei einer Betriebserweiterung ist die Optimierung der Nutz- und Lagerflächen für den Modul-Bau ein primäres Ziel des Betriebs. Folglich können die extern gemieteten Flächen im

Westen der Stadt Gossau aufgegeben werden können. Aus betriebswirtschaftlicher wie auch ökologischer Hinsicht bringt dies zahlreiche Vorteile; beispielsweise werden die Transporte zu und vom Zwischenlager in den Erlenhof eliminiert. Weiter ist ein Büro-Neubau geplant, der den Bedürfnissen der Mitarbeitenden und der Kunden Rechnung tragen kann. Eine Erweiterung der internen Parkierung ist aufgrund der steigenden Zahl der Mitarbeitenden ebenfalls notwendig. Alle Absichten zusammengefasst geben konkreten Anlass zur vorliegenden Planung. Mit der Erweiterung kann die Wertschöpfungskette am Standort Erlenhof konzentriert werden. Der Betrieb erhält die notwendige Flexibilität, sich mittelfristig weiterzuentwickeln.

Die vorgesehene Einzonung (13'852 m²) erfolgt nicht auf Vorrat. Die Geschichte der letzten gut 20 Jahren zeigt, dass der Betrieb stets sehr haushälterisch mit dem zur Verfügung stehenden Betriebsareal umgegangen ist. Alle genehmigten Flächenreserven wurden jeweils binnen weniger Jahre für die betriebliche Weiterentwicklung genutzt. Die beabsichtigten Bauvorhaben sowie die Erweiterung des Rundholzlagers werden knapp zwei Drittel der neu gewonnenen Fläche in den nächsten Jahren beanspruchen. Damit bleibt ein Drittel der Fläche für die längerfristige Entwicklung der Blumer-Lehmann AG am Standort Erlenhof.

Aus regionaler und kantonaler Sicht ist zu begrüßen und zu unterstützen, dass die Zukunft eines der grössten Holzverarbeitungsbetriebe der Ostschweiz langfristig gesichert bleibt und die Holzernnte aus den umliegenden Wäldern lokal verarbeitet werden kann.

Die angestrebten Betriebserweiterungen sind auf der nachfolgenden Skizze dargestellt. Die baurechtlichen Bestimmungen zu Lage, Dimensionen, Erschliessung und Gestaltung des erweiterten Betriebsareals werden in einem Sondernutzungsplan detailliert geregelt.



4 Weitere Planungsinstrumente

Für die Realisierung der Betriebserweiterung mit Verlegung Erlenstrasse und Loobach sind verschiedene Projektplanungen im Gange. Der Stand des Gewässerprojekts und des Strassenprojekts (Vorstudien, hydraulischer Nachweis) liegen dem Bericht als Anhang bei.

Die Projektplanung wird in enger Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerin, der Stadt Gossau und den involvierten Stellen des Kantons durchgeführt. Der bestehende Sondernutzungsplan wird auf das einzuzonende Areal ausgedehnt. Der rechtskräftige Überbauungsplan muss ebenfalls angepasst werden. Im Rahmen dieser umfassenden Projektierung und Planung sind auch verschiedene weitere Rechtsgeschäfte zwischen den Beteiligten zu tätigen. Es besteht eine Erschliessungsvereinbarung, welche die Grundsätze zur Kostenteilung der verschiedenen Infrastrukturen zum Inhalt hat. Die kommunale Schutzverordnung muss angepasst werden. Der Schutz des bestehenden Gehölzes entlang des Loobachs wird aufgehoben und auf das neue Gehölz des verlegten Loobachs übertragen.

Die bestehenden und zukünftigen Vereinbarungen werden von der vorgezogenen Teilzonenplanung nicht betroffen. Die vorgezogene öffentliche Auflage des Teilzonenplans ermöglicht lediglich, den laufenden Planungsprozess im bisher vorgesehenen Ablauf weiterzuführen.

5 Vorprüfung / Verfahren

Auf eine kantonale Vorprüfung muss aus Zeitgründen verzichtet werden. Im Rahmen des Verfahrens der begleitenden Sondernutzungsplanung wird der vorliegende Kurzbericht mit allenfalls erforderlichen zusätzlichen Inhalten ergänzt.

Der Teilzonenplan wird im ordentlichen Verfahren öffentlich aufgelegt. Das Verfahren wird nach der Auflage gestoppt um - im Sinne der Koordination - die Erarbeitung und die öffentliche Auflage der weiteren erforderlichen Planungsinstrumente (Sondernutzungsplan, Gewässer- und Strassenprojekt, Teilstrassenplan, Überbauungsplan) abzuwarten.

Eine Genehmigung wird nur in Verbindung mit den weiteren, zu erarbeitenden Planungsinstrumenten in Aussicht gestellt.

Anhang

- Vorprojektstudie Wasserbau
- Vorprojektstudie Verlegung Erlenstrasse, Linienführung, Dimensionierung
- Beilage Erschliessungsvarianten