

Teilzonenplan Erlenhof VI
Sondernutzungsplan Erlenhof 2018
Änderung Schutzverordnung

Planungsbericht

Ingress

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

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	Übersicht	3
2	Anlass der Planung	4
2.1	Situation	4
2.2	Anlass der Planung	4
3	Konzept Erlenhof	6
3.1	Entwicklungskonzept Erlenhof	6
3.2	Bedarfsnachweis und betriebliche Entwicklung seit 1875	6
3.3	Konkrete Weiterentwicklung, Optimierung und Verdichtung	10
3.4	Erschliessungskonzept.....	10
3.4.1	Ausgangslage	11
3.4.2	Zukünftige Erschliessung.....	13
3.4.3	Strassenprojekt.....	16
3.4.4	Parkplatzkonzept	16
3.4.5	Lärm	17
3.5	Ökologisches Konzept.....	18
3.5.1	Ausgangslage	18
3.5.2	Wasserbauprojekt.....	19
3.5.3	Ökologische Aufwertungsmassnahmen.....	19
3.5.4	Hochwasserschutz.....	20
4	Übergeordnete raumplanerische Ziele	21
4.1	Ziele und Grundsätze nach RPG	21
4.2	Kantonaler Richtplan	21
4.3	Kommunaler Richtplan	22
4.4	Stadtentwicklungskonzept Gossau	22
4.5	Kommunale Nutzungsplanung	23
4.6	Kommunale Schutzverordnung	23
5	Thematische Aspekte	24
5.1	Verfügbarkeit Land.....	24
5.2	Motorisierter Individualverkehr	24
5.3	Langsamverkehr und ÖV-Erschliessung.....	25
5.4	Fruchtfolgeflächen.....	26

5.5	Grundwasser.....	26
5.6	Oberflächengewässer	26
5.7	Naturgefahren	27
5.8	Belastete Standorte.....	27
5.9	Lärm.....	27
5.10	Nichtionisierende Strahlung	28
6	Teilzonenplan Erlenhof VI.....	29
6.1	Flächenbilanz	29
6.2	Öffentliche Auflage.....	30
6.3	Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung.....	30
6.4	Arbeitszonenbewirtschaftung	30
7	Sondernutzungsplan Erlenhof 2018	31
7.1	Allgemeine Bestimmungen.....	31
7.2	Erschliessung und Parkierung.....	31
7.3	Überbauung	32
7.4	Gestaltung.....	33
7.4.1	Bauten	33
7.4.2	Einfriedungen.....	34
7.4.3	Loobach, Ufergehölz.....	34
7.5	Umweltbestimmungen.....	35
7.6	Schlussbestimmungen	35
8	Abweichung von der Regelbauweise	36
8.1	Gebäude- und Firsthöhe	36
8.2	Mehrlängenzuschlag und Grenzabstand.....	37
9	Änderung Schutzverordnung.....	38
10	Interessenabwägung.....	39
10.1	Verhältnis zu den übergeordneten Zielen.....	39
10.2	Abweichungen von der Regelbauweise	39
10.3	Interessenabwägung Fruchtfolgeflächen.....	40
10.3.1	Anforderungen des kantonalen Richtplans (V11)	40
10.4	Sicherung der Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 30 RPV	41
11	Planungsablauf.....	42
12	Information und Mitwirkung	42
13	Kantonale Vorprüfung.....	43
14	Rechtsverfahren	44
15	Beilagen	44

1 Übersicht

Die Blumer-Lehmann AG möchte ihr Betriebsareal am Standort Erlenhof gegen Norden erweitern. Mit der geplanten Betriebserweiterung soll der Loobach aus dem Firmenareal nach Norden verlegt werden. Ebenfalls Teil des Projektes ist die Verlegung der Erlenstrasse, welche nördlich am Betriebsareal vorbeiführt. Das Gesamtkonzept Erlenhof gibt Aufschluss über die zukünftige Entwicklung des Betriebes. Zum besseren Verständnis sind nachfolgend sämtliche Planungsinstrumente und die ergänzenden Dokumentationen zur geplanten Betriebserweiterung aufgeführt:

ERR Raumplaner AG:

- Teilzonenplan Erlenhof 2018
- Sondernutzungsplan Erlenhof 2018 (besondere Bauweise, Sicherung Erschliessung)
- Sondernutzungsplan Loobach – Mülibach; Festlegung Gewässerraum nach Art. 41a GSchV im Bereich Erlenhof (separater Planungsbericht)
- Änderung der Schutzverordnung; Teil Erlenhof
- Planungsbericht zur Gesamtplanung inkl. Verkehrskonzept (Nagel + Steiner GmbH) und Lärmgutachten (ERR Raumplaner AG)

K&L Architekten AG:

- Gesamtkonzept Erlenhof; Arealentwicklung Erlenhof

SJB Kempfer Fitze AG:

- Hochwasserschutz Erlenhof, Wasserbauprojekt inkl. Renaturierungsmassnahmen
- Erschliessung Erlenhof, Strassenprojekt aufgrund Verkehrskonzept Erlenhof der Nagel + Steiner GmbH

In diesem Planungsbericht werden schwerpunktmässig der Teilzonenplan Erlenhof VI, der Sondernutzungsplan Erlenhof 2018 (besondere Bauweise, Sicherung Erschliessung) sowie die Änderung der Schutzverordnung (Teil Erlenhof) behandelt. Das Gesamtkonzept Erlenhof kann als Beilage zum Sondernutzungsplan Erlenhof verstanden werden.

Auf den Sondernutzungsplan Erlenhof (Festlegung Gewässerraum nach Art. 41a GSchV) wird verwiesen, dieser wird jedoch in einem separaten Planungsbericht im Detail beschrieben. Auf das Wasserbau- respektive das Strassenprojekt wird im Bericht eingegangen, detaillierte Aussagen sind den entsprechenden technischen Berichten und Plandarstellungen zu entnehmen.

2 Anlass der Planung

2.1 Situation

Im Norden der Gemeinde Gossau im Gebiet Erlenhof liegt die Blumer-Lehmann AG. Der Betrieb ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und die internen Flächenreserven sind aufgebraucht.



Orthofoto
Geoportal

2.2 Anlass der Planung

Die Lehmann Gruppe mit ihren drei Firmen 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 erfolgversprechendes 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. Zusätzlich soll im Rahmen der Gesamtplanung die Erschliessung des Erlenhofs, insbesondere für den Schwerverkehr verbessert werden. 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.

3 Konzept Erlenhof

Im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung wurden drei Konzepte mit verschiedenen Schwerpunkten erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die erarbeiteten und nachfolgend beschriebenen Planungsinstrumente.

3.1 Entwicklungskonzept Erlenhof

Die K&L Architekten AG wurde mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes und der architektonischen Begleitung des geplanten Betriebsausbaus beauftragt. Dieses Konzept zeigt auf, wie sich der Betrieb zukünftig auf dem neuen Areal entwickeln könnte. Weiter gibt das Konzept Aufschluss darüber, wie der Übergang zwischen Firmengelände und der Erlenstrasse aussehen könnte. Details sind dem Beilageplan Gesamtkonzept Erlenhof zu entnehmen.

3.2 Bedarfsnachweis und betriebliche 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
- Blumer-Lehmann GmbH (Spezialistin für Feuchtsalzanwendung im Strassenwinterdienst, Deutschland)

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.



Orthofoto 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 gut 20 Jahre.



Orthofoto 1995
Geoportal



Orthofoto 2001
Geoportal



Orthofoto 2009
Geoportal



Orthofoto 2013
Geoportal

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 Ausbauschritten 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

3.3 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 wurde eine weitere Baueingabe für die Schnittholzsortierung und Keilzinkung getätigt. Ebenfalls wurden Baugesuche für die Erweiterung des Heizkraftwerkes und der Pelletierung eingereicht. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Parzellen südlich des bestehenden Firmengeländes 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 von gut 1.4 Hektaren 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 Holzverarbeitungsbetriebes der Ostschweiz langfristig gesichert bleibt und die Holzernnte aus den umliegenden Wäldern lokal verarbeitet werden kann.

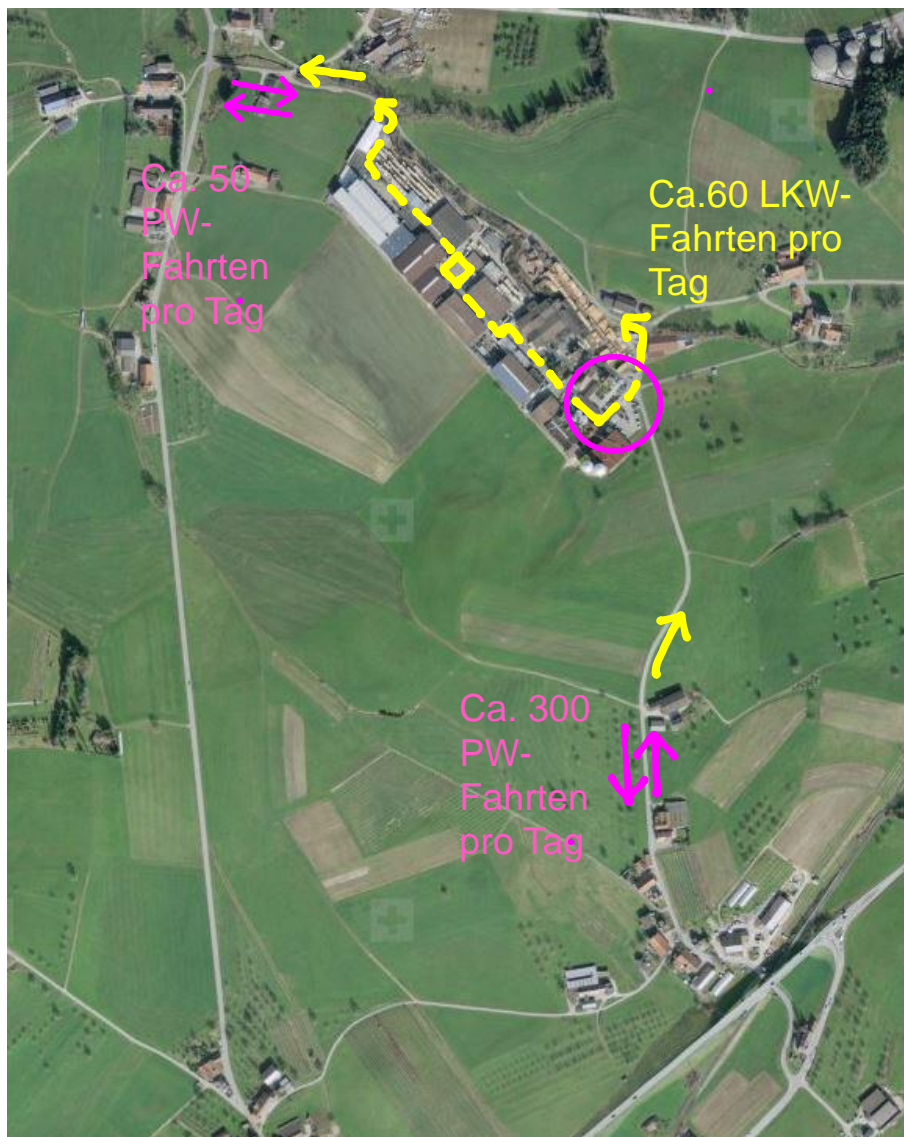
3.4 Erschliessungskonzept

Das Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH wurde mit der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes beauftragt. Dieses beschreibt einerseits das aktuelle Erschliessungsregime wie auch die

Herleitung und Funktionsweise des zukünftigen Verkehrsregimes. Nachfolgend werden die beiden Regime sowie der Planungsprozess kurz beschrieben. Details sind der Beilage «Verkehrskonzept Erlenhof» vom 06. November 2017 zu entnehmen.

3.4.1 Ausgangslage

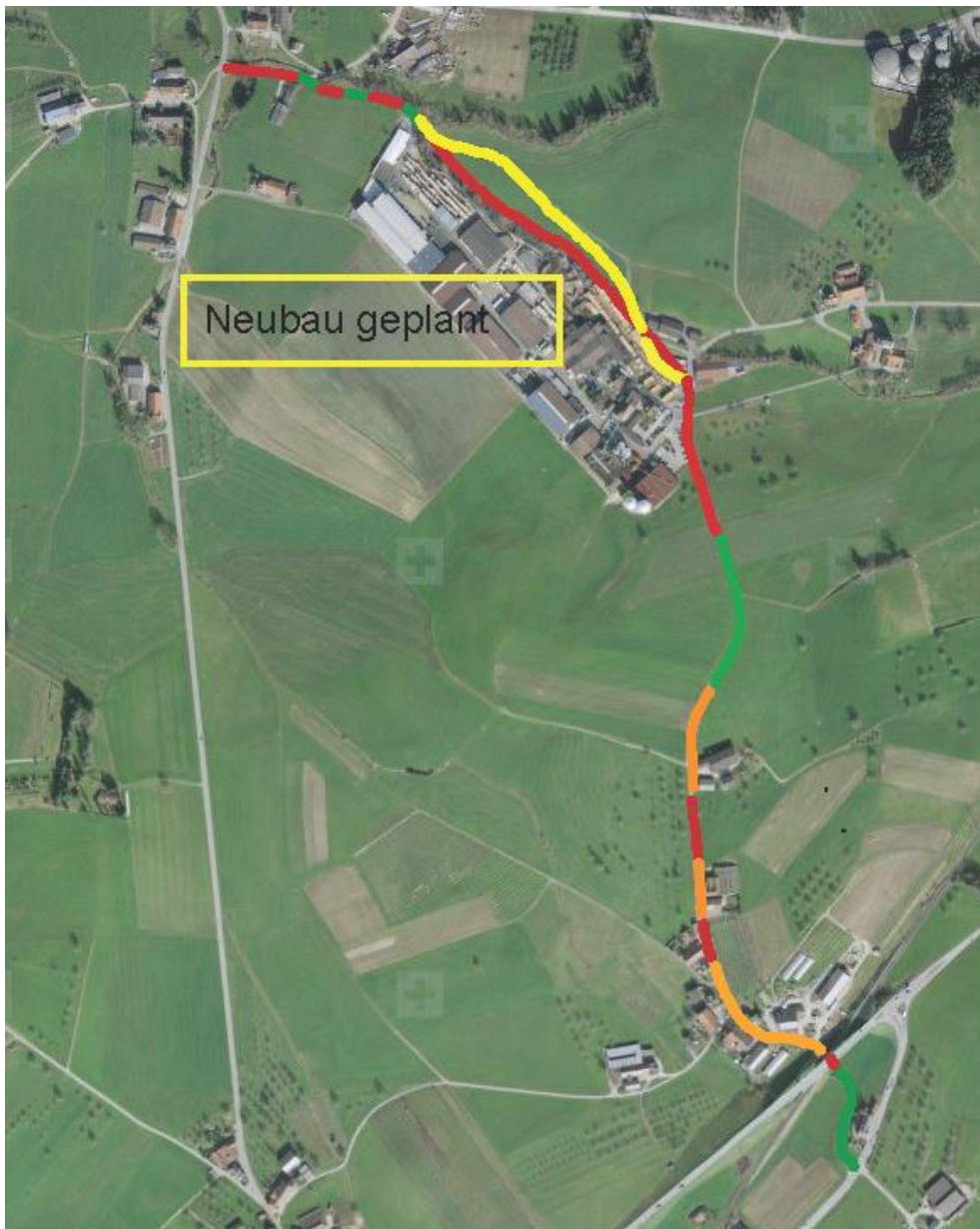
Im Herbst 2017 arbeiteten 270 Personen im Erlenhof und es sind 180 Parkplätze vorhanden. Insgesamt werden rund 340 PW-Fahrten vom Betrieb generiert, wobei Kundenfahrten nicht einberechnet sind. Die PW-Fahrten verteilen sich ungleich auf die Erlenstrasse Richtung Arnegg, die Niederbürerstrasse sowie die 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.



Heutiges Verkehrsaufkommen

ERR Raumplaner AG, Blumer-Lehmann AG

Zusätzlich erreichen täglich rund 60 LKWs den Betrieb. Deren Zufahrt zum Erlenhof erfolgt primär ab der Bischofzellerstrasse über die Albertschwilerstrasse. Die Wegfahrt erfolgt mehrheitlich über die Erlenstrasse in die Niederbürerstrasse. Der Ausbaugrad der vorhandenen Infrastruktur genügt den Anforderungen für LKW im Gegenverkehr nicht. Zusätzlich gibt es einige Schwachpunkte entlang der Zufahrtsroute im Bereich der SBB-Überführung, im Weiler Albertschwil sowie westlich des Betriebsareals in Richtung Niederbürerstrasse. Aus diesen Gründen sind die Einführung eines neuen Verkehrsregimes und bauliche Massnahmen an der Infrastruktur erforderlich.

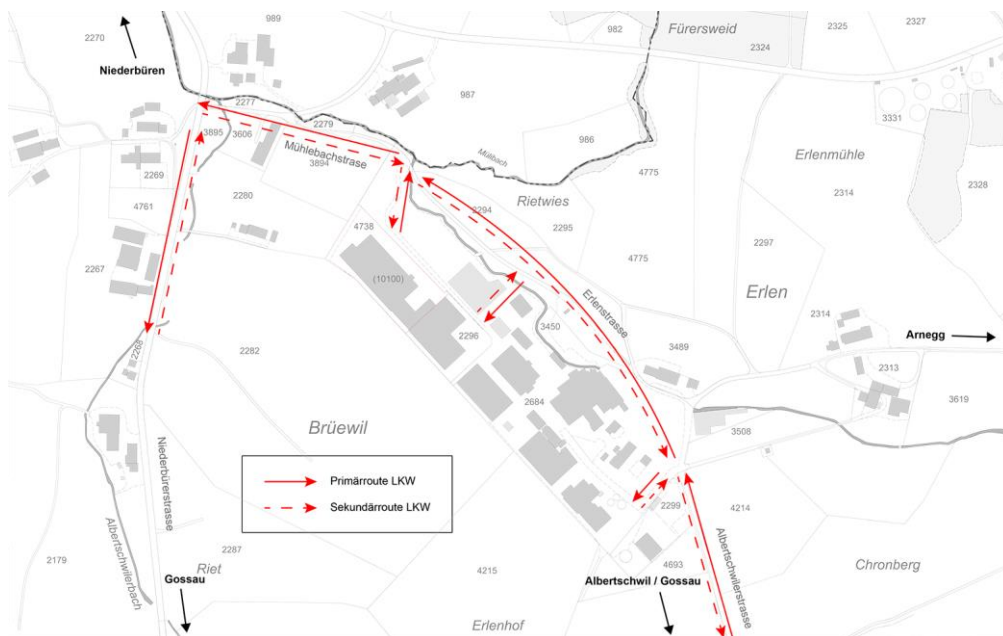


Analyse des
heutigen
Verkehrs-
regimes

ERR Raumplaner
AG

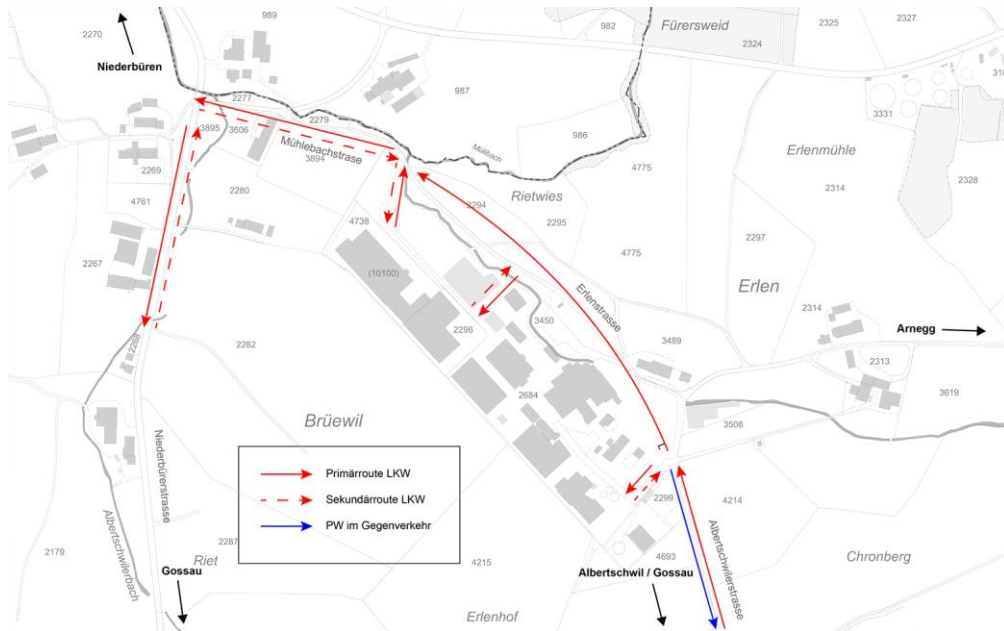
3.4.2 Zukünftige Erschliessung

Als Grundlage für die Erarbeitung verschiedener Erschliessungsvarianten diente eine detaillierte Analyse des heutigen Verkehrsregimes mit den entsprechenden Belastungen. Aufgrund der Betriebserweiterung und der Erhöhung der internen Lagerkapazitäten für Holz ist kurz- bis mittelfristig nicht mit einem Anstieg des LKW-Verkehrs zu rechnen. Insgesamt konnten vier potentiell mögliche Erschliessungsvarianten eruiert werden. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen jeweils die Primärserschliessung für LKW. Für Personenwagen gibt es, sofern nicht anders ausgewiesen, keine Einschränkungen.



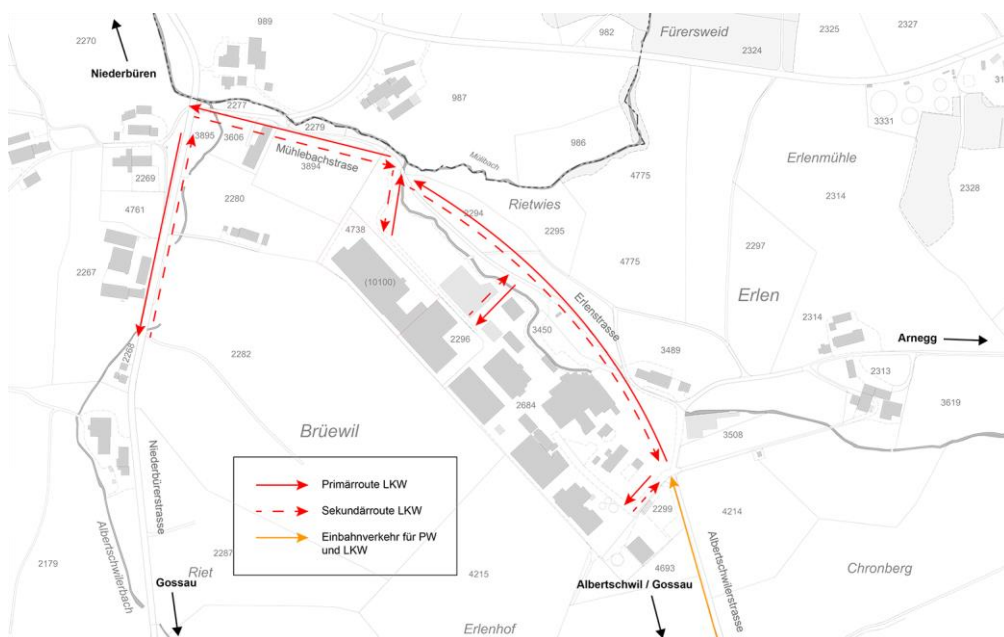
Variante 0:

Ausbaugrad verlegte Erlenstrasse gleich wie heute



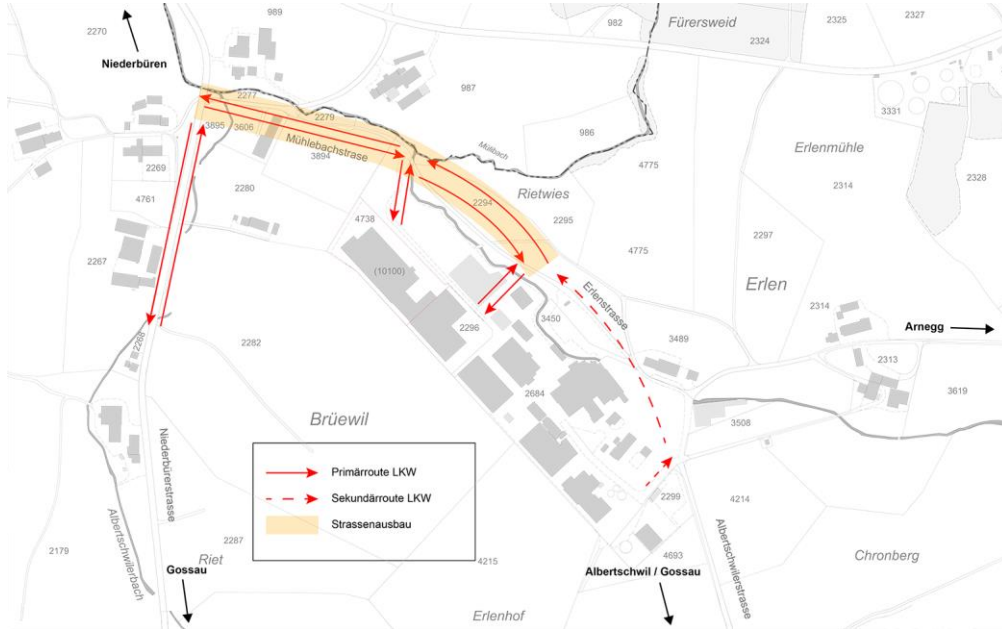
Variante 1.1:

Albertschwilerstrasse für PW im Gegenverkehr und LKW im Einbahnverkehr (Richtung Nord)



Variante 1.2:

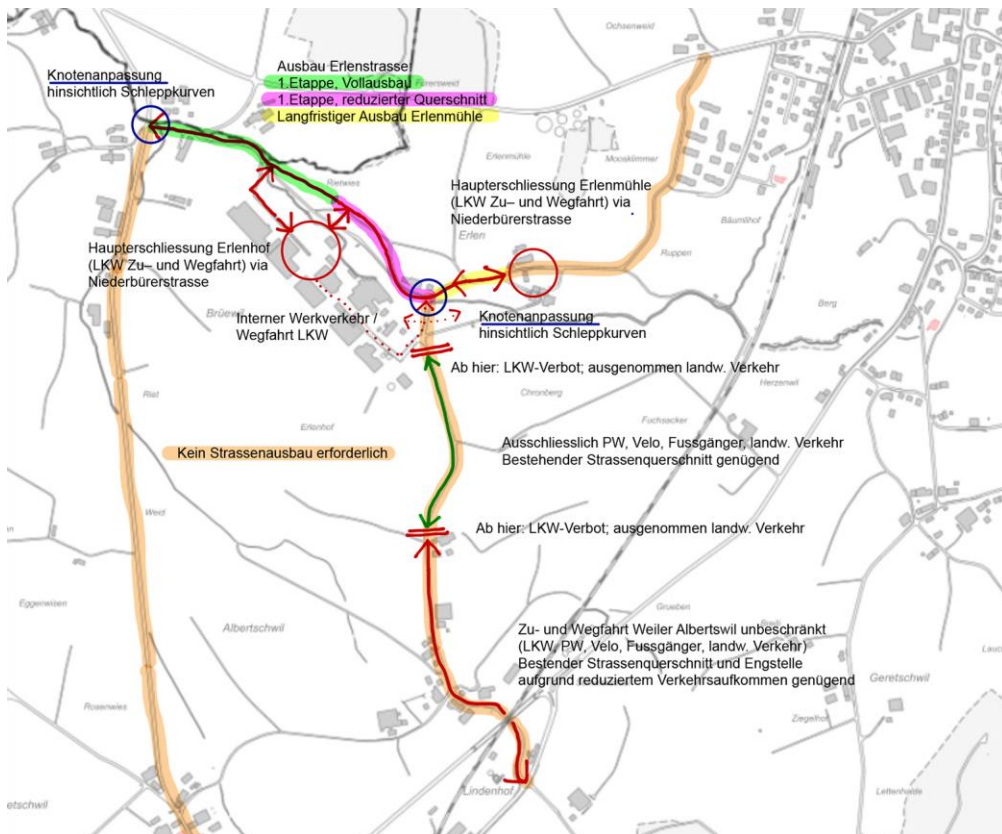
Albertschwilerstrasse für PW und LKW im Einbahnverkehr (Richtung Nord)



Variante 2:

Erschliessung Erlenhof für LKW gänzlich ab der Niederbüerstrasse

Die Interessenabwägung hat gezeigt, dass eine langfristig sichere und funktionierende Erschliessung für LKW nur ab der Niederbüerstrasse sinnvoll ist. Für Personen- und Lieferwagen bleibt die Zu- und Wegfahrt ab der Albertschwilerstrasse bestehen. Nachdem sich die Stadt Gossau ebenfalls für die Variante 2 ausgesprochen hatte, ist von der Firma SJB Kemper Fitze AG ein entsprechendes Strassenprojekt ausgearbeitet worden.



Gesamtkonzept langfristige Erschliessung des Gebiets Erlenhof/ Erlenmühle

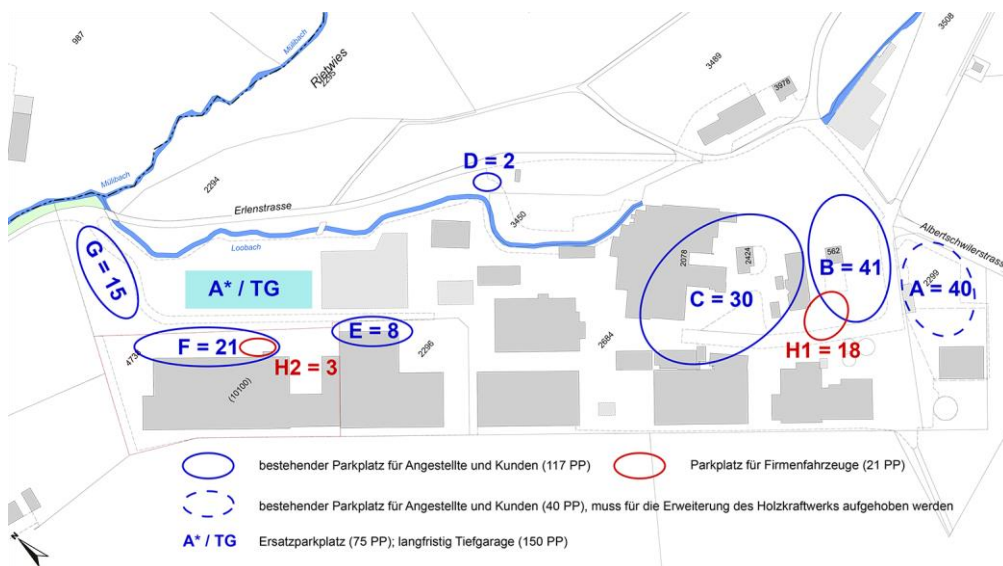
ERR Raumplaner AG

3.4.3 Strassenprojekt

Die gewählte Variante mit der Erschliessung ab der Niederbürerstrasse bedingt einen Ausbau der Mühlebach- respektive Erlenstrasse. Bis zur neuen zentralen Erschliessung ab der verlegten Erlenstrasse werden die Strassen für den massgebenden Begegnungsfall LKW-LKW bei reduzierter Geschwindigkeit (30 km/h) auf 5.90m Fahrbahnbreite ausgebaut. Östlich davon ist ein reduzierter Strassenquerschnitt von 5.55m für den massgebenden Begegnungsfall PW - LKW bei Tempo 50 vorgesehen. Diese Reduktion ist möglich, da auf diesem Abschnitt der Begegnungsfall LKW-LKW aufgrund des neu festgelegten Verkehrsregimes kaum mehr vorkommt. Mit den gewählten Querschnitten ist auch eine sichere Querung von LKW mit Radfahrern und Fussgängern gewährleistet. Entsprechend trägt das Strassenprojekt auch zur Erhöhung der Sicherheit des Langsamverkehrsnetzes bei. Details zur Ausgestaltung der Strasse sind dem Strassenbauprojekt der SJB Kempter Fitze AG vom 24. Oktober 2018 zu entnehmen.

3.4.4 Parkplatzkonzept

In diesem Abschnitt wird dargelegt, wie die Parkierung am Standort heute funktioniert und welche Anpassungen in näherer Zukunft aufgrund diverser Bauvorhaben und der geplanten Betriebserweiterung zu erwarten sind. Auf dem Betriebsareal sind aktuell 157 Parkfelder für Angestellte und Besucher vorhanden und in die Parkplätze A – G unterteilt. Weiter sind in den Bereichen H1 und H2 21 Parkfelder für Firmenfahrzeuge angeordnet. Eine Anzahl von 180 oberirdischen Parkfelder wird in die besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan aufgenommen und als maximal zulässige Obergrenze für offene, oberirdische Parkfelder festgelegt. Zusätzliche Parkfelder müssen in mehrgeschossigen Parkhäusern angeordnet oder in Neubauten integriert werden. Details können dem Kapitel 7.2 entnommen werden.



Die Blumer-Lehmann AG beabsichtigt das bestehende Kraftwerk im Osten des Betriebsareals zeitnah zu erweitern. Dafür wird die Fläche von Parkplatz A benötigt und insgesamt 40 Parkfelder müssen aufgehoben werden. Während der Bauphase und bis zur Schaffung von Ersatzparkfeldern sollen die Angestellten am Standort an der Bischofzellerstrasse parkieren. Ein firmeninterner Shuttle-Bus bringt diese dann zum Hauptbetrieb im Erlenhof.

Nach der Genehmigung des Sondernutzungsplans Erlenhof 2018 (besondere Bauweise, Sicherung Erschliessung) soll westlich von Gebäude 16 ein neuer Parkplatz für rund 75 Fahrzeuge entstehen. Dieser Parkplatz dient primär als Ersatz für die Parkfelder von Parkplatz A sowie als Puffer während diverser Bauphasen. Langfristig ist im genannten Bereich aber eine Tiefgarage mit rund 150 Abstellplätzen vorgesehen.

Mit diesem Parkplatzkonzept wird sichergestellt, dass für die Angestellten und Besucher auf dem Betriebsareal im Erlenhof oder nahegelegenen Produktionsstandorten stets genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorhanden sind. Die gewählte Lösung mit dem firmeninternen Shuttle-Bus während der Ausbauphase des Kraftwerks ist aus ökologischer Sicht zu begrüssen. Während der Ausbauphase des Betriebs und der Bachverlegung sind temporäre Parkieranlagen unumgänglich. Sämtliche Parkieranlagen werden jedoch südlich des heutigen Verlaufs des Loobachs errichtet. Damit wird sichergestellt, dass neu eingezontes Bauland nicht für flächenintensive Parkieranlagen benötigt wird. Die längerfristig geplante Tiefgarage unter einer Produktionshalle ist in Einklang mit einer optimalen und haushälterischen Bodennutzung.

3.4.5 Lärm

Das neue Verkehrsregime hat eine Umverteilung der Lärmbelastung im Gebiet Erlenhof zur Folge. Die heutige Hauptzufahrtsroute via Albertschwil wird nach Vollendung des Strassenausbaus und Einführung des neuen Verkehrsregimes deutlich entlastet werden. Entlang der Niederbürerstrasse wird die Lärmbelastung durch die zusätzlichen rund 60 LKW zunehmen.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Mehrbeanspruchung der Niederbürerstrasse zwar zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führt, der Immissionsgrenzwert nach einer Änderung des Verkehrsregimes aber sicher eingehalten wird und die Strasse somit nicht sanierungsbedürftig ist. Details inklusive Berechnung sind dem Lärmgutachten vom 09. Oktober 2018 zu entnehmen.

3.5 Ökologisches Konzept

3.5.1 Ausgangslage

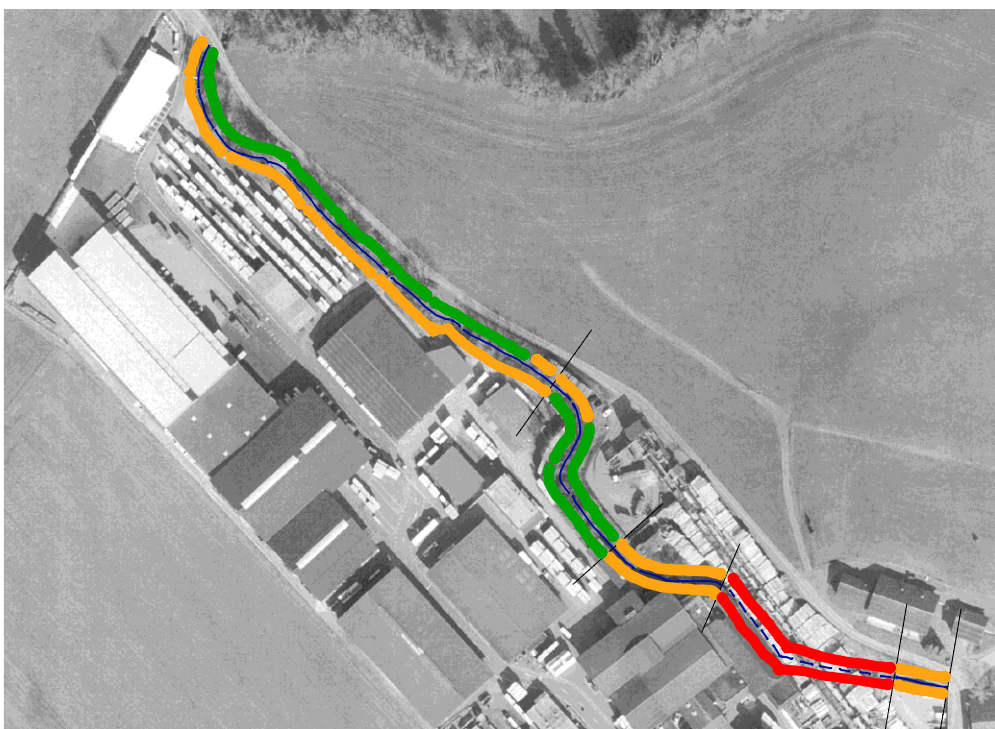
Der Loobach bildet heute mit seinem Gerinne den nördlichen Abschluss des Firmengeländes.



Der Loobach im Firmengelände
ERR Raumplaner
AG (2017)

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

3.5.2 Wasserbauprojekt

Das vorliegende Wasserbauprojekt verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele: Einerseits soll aus dem heutigen Loobach ein naturnahes, ökologisch wertvolles Gewässer entstehen, welches einen attraktiven Lebensraum für Flora und Fauna bietet, andererseits kann mit den projektierten Massnahmen der Hochwasserschutz für das Firmengelände sichergestellt werden. Details sind den entsprechenden Unterlagen von SJB Kempter Fitze AG vom 24. Oktober 2018 zu entnehmen. Entlang des Perimeters werden zudem die Gewässerräume gemäss Art.41a GSchV ausgeschieden. Details sind im separaten Planungsbericht sowie im Sondernutzungsplan Loobach – Mülibach beschrieben.

3.5.3 Ökologische Aufwertungsmassnahmen

Die geplante Verlegung des Loobachs ermöglicht die Ausgestaltung eines naturnahen Fließgewässers und damit eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem aktuellen, teilweise eingedolten Zustand des Loobachs. Das Bachprojekt erstreckt sich von der Brücke der Mühlestrasse über den Loobach im Osten bis zur Einmündung des Mülibachs in den Albertschwilerbach im Westen bei der Niederbürerstrasse. Im Bereich zwischen der Verzweigung Albertschwilerstrasse – Erlenstrasse bis zur Mündung in den Mülibach wird der Loobach in ein neues Bachbett verlegt. Dem Loobach und seinem Ufer steht zukünftig mehrheitlich ein 25-m breiter Korridor zur Verfügung. Innerhalb der neu geschaffenen Grünzone Schutz (GS) sind

umfassende ökologische Auswertungsmassnahmen vorgesehen. Es soll ein mäandrierendes Gewässer mit verschiedenen Strömungsgeschwindigkeiten, Flachwasserzonen und Fischunterständen entstehen. Störsteine, Wurzelstöcke und Totholz werden das Gerinnen weiter auf. Neben den wasserbaulichen Massnahmen wird als Ersatz entlang des neuen Gewässerlaufs ein artenreiches Ufergehölz gepflanzt. Entlang der westlichen Arealabgrenzung ist zudem ein weiteres, heimisches Gehölz als Ersatzmassnahme für die Minderlänge des neuen Ufergehölzes vorgesehen. Ausgedehnte Wiesenflächen schaffen zusätzlichen Lebensraum. Der erforderliche Gewässerraum wird gut einen Drittel breiter gewählt, als es aufgrund von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung erforderlich wäre. Die Abschnitte vor und nach dem neu gebauten Bachlauf werden geringfügig ausgeweitet und mit geeigneten Massnahmen ökologisch aufgewertet.



SJB Kempter
Fitze AG

Illustration Was-
serbauprojekt
März 2018

3.5.4 Hochwasserschutz

Mit der Verlegung des Loobach und den wasserbaulichen Massnahmen kann die Hochwasserproblematik am Standort Erlenhof langfristig gelöst werden. Bestandteil der geplanten Massnahmen ist ein 0.75 Meter hoher Erdwall bei der bestehenden Trafostation östlich der Albertschwilerstrasse projektiert. Mit weiteren wasserbaulichen Massnahmen und der Erhöhung der Abflussmenge kann das HQ₃₀₀ bewältigt und das Firmengelände wirksam geschützt werden. Details bezüglich Hochwasserschutz sind dem Wasserbauprojekt der SJB Kempter Fitze AG vom 24. Oktober 2018 zu entnehmen.

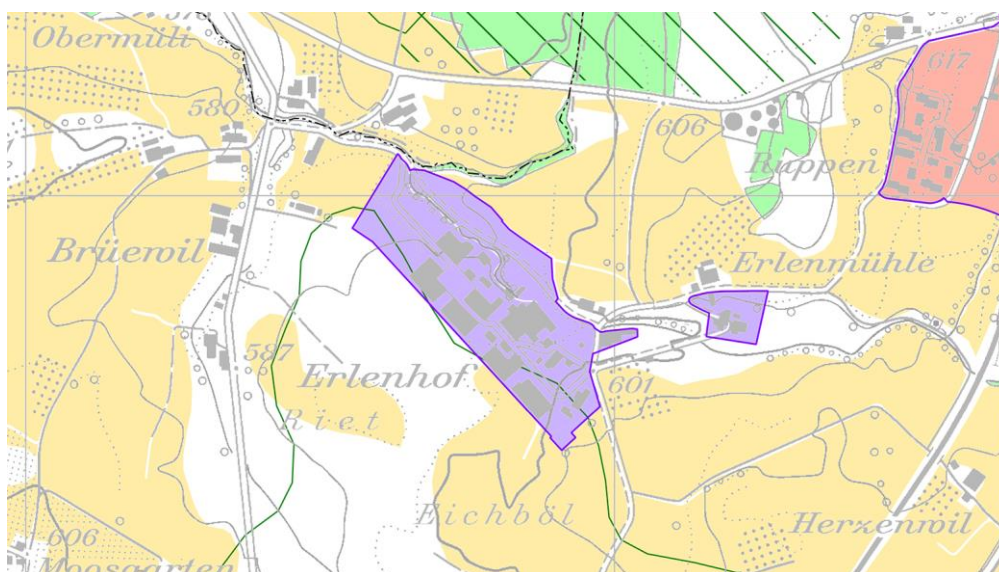
4 Übergeordnete raumplanerische Ziele

	nicht relevant	relevant
Ziele und Grundsätze nach RPG		X
Kantonaler Richtplan		X
Kommunaler Richtplan		X
Stadtentwicklungskonzept Gossau		X
Kommunale Nutzungsplanung		X
ISOS	X	
Kommunale Schutzverordnung	X	

4.1 Ziele und Grundsätze nach RPG

Mit der vorliegenden Planung kann insbesondere ökologischen und wirtschaftsbezogenen Zielen Rechnung getragen werden. Obwohl die geplante Betriebserweiterung eine beachtliche Fläche einnimmt, ist die Gesamtbilanz aus ökologischer Sicht positiv. Dies aufgrund des grosszügigen Umgangs mit der Auslagerung, der Renaturierung und der Chance zur Lebensraumvernetzung. Zusätzlich werden am Standort Erlenhof alle Voraussetzungen geschaffen, dass der Betrieb erhalten werden kann. Dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung kann insofern Rechnung getragen werden, dass für die Parkierung flächenarme mehrgeschossige Lösungsansätze gefordert werden. Zudem hat die Vergangenheit gezeigt, dass die vorhandenen Flächen konsequent ausgenutzt werden.

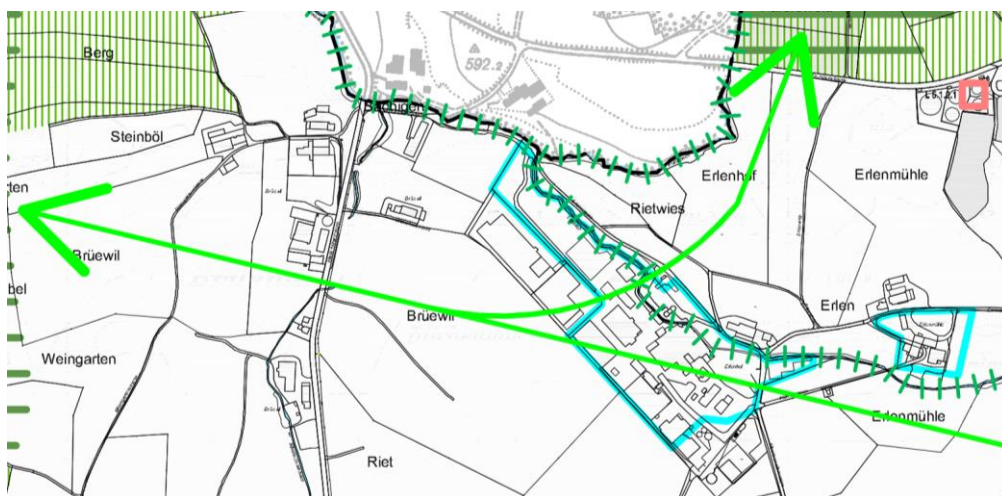
4.2 Kantonaler Richtplan



Auszug
Richtplan
Kanton St.Gallen
Geoportal

Das heutige Betriebsgelände und die einzuzonende Fläche liegen gemäss kantonalem Richtplan Teil Siedlung (genehmigt 2017) innerhalb des definitiven Siedlungsgebiets mit Zweckbezeichnung Arbeitsnutzung. Die geplante Betriebserweiterung gegen Norden steht im Einklang mit der Richtplanung des Kantons St.Gallen. Die Gemeinde Gossau wird als Raumtyp «Urbane Verdichtungsraum» beschrieben.

4.3 Kommunalen Richtplan



Auszug
Richtplan
Gemeinde
Gossau

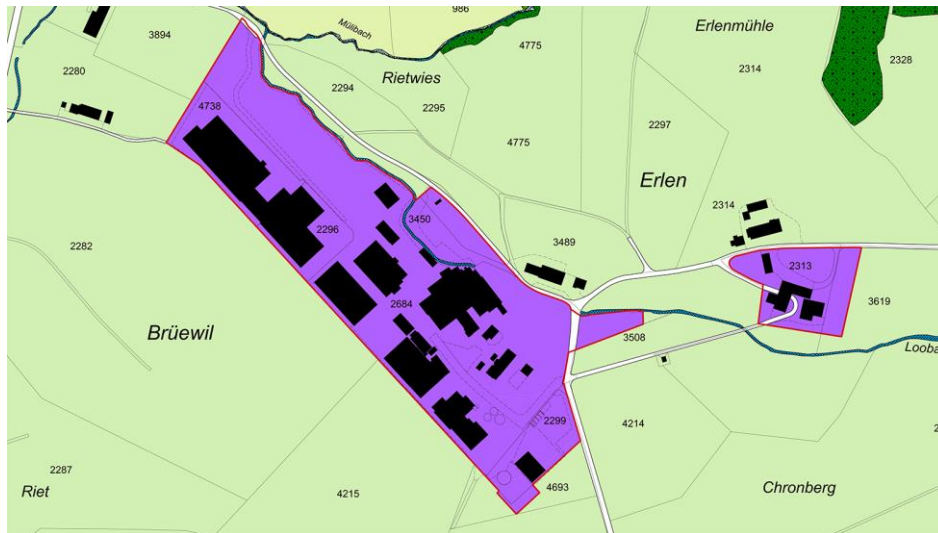
ERR Raumplaner
AG

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2000 macht einige Aussagen zur Ökologie. Das Gehölz entlang des Loobachs ist im kommunalen Richtplan verzeichnet. In verschiedenen Kapiteln des Richtplans wird auf die Wichtigkeit solcher Naturobjekte hingewiesen, beispielsweise bei der Siedlungsqualität, der Siedlungsökologie oder dem Landschafts- beziehungsweise Naturschutz. Weiter ist das Gebiet Erlenhof Bestandteil der regionalen Vernetzungsachse.

4.4 Stadtentwicklungskonzept Gossau

Im Stadtentwicklungskonzept von 2016 sind fünf Leitsätze für die angestrebte Entwicklung der Stadt Gossau formuliert. Für die angestrebte Betriebserweiterung ist insbesondere der dritte Leitsatz von Relevanz. Die Stadt Gossau möchte ihre Bedeutung als wichtiger Wirtschaftsraum in der Agglomeration St.Gallen – Bodensee behaupten und längerfristig ausbauen. Zu den wichtigsten Zielen gehört die Bestandspflege der ansässigen Unternehmen sowie die Ansiedlung neuer und hochwertiger Unternehmen. Ein sorgfältiges Abwägen von volkswirtschaftlichen und nachhaltigen Interessen von Natur und Landschaft bildet die Basis dieser Entwicklung. Die geplante Betriebserweiterung der Blumer-Lehmann AG inklusive Erhöhung der Verkehrssicherheit und Renaturierung des Loobachs erfüllt die Vorgaben vollends. Mit der vorliegenden Planung werden die Grundlagen geschaffen, damit ein erfolgreiches Traditionsunternehmen mit nachhaltiger Produktionsweise auch langfristig ein wichtiger Bestandteil des Wirtschaftsstandortes Gossau bleiben kann.

4.5 Kommunale Nutzungsplanung



Auszug
kommunale
Nutzungs-
planung
Geoportal

Das heutige Betriebsareal liegt gemäss Zonenplan in der Gewerbe- Industriezone und wird von Landwirtschaftsflächen umgeben.

4.6 Kommunale Schutzverordnung



Auszug
Schutzverord-
nung
ERR Raumplaner
AG

In der kommunalen Schutzverordnung ist das Ufergehölz entlang des heutigen Verlaufs des Loobachs als schützenswertes Naturobjekt verzeichnet. Die Verlegung des Loobachs und der Verlust dieses Ufergehölzes machen eine Änderung der Schutzverordnung erforderlich. Entlang des neuen Verlaufs des Loobachs sowie entlang der westlichen Betriebsabgrenzung wird das geschützte Ufergehölz vollständig ersetzt. Details zur Änderung sind dem Kapitel 9 zu entnehmen.

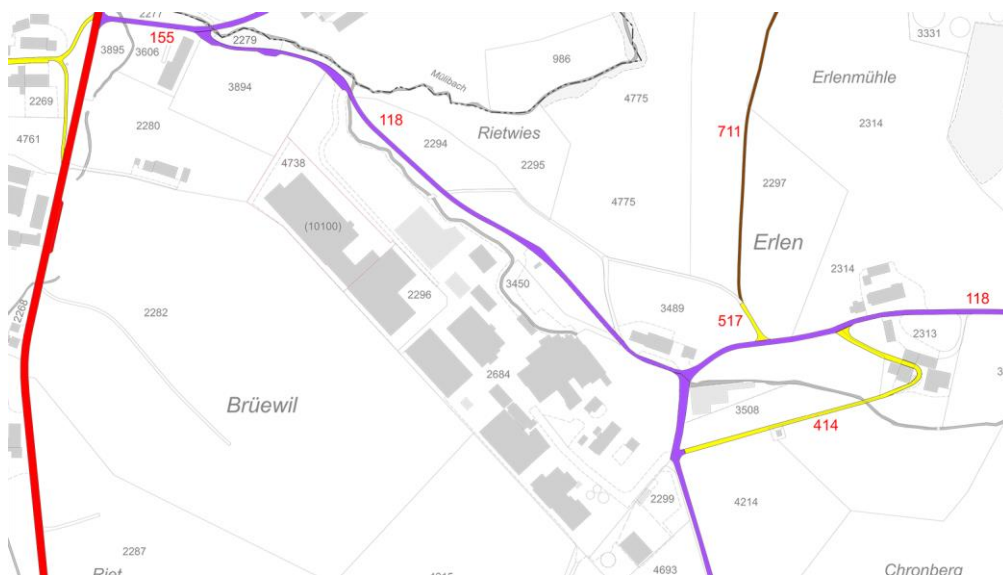
5 Thematische Aspekte

	nicht relevant	relevant
Verfügbarkeit Land		X
Erschliessung MIV und LV		X
Erschliessung ÖV		X
Fruchtfolgefleichen		X
Wald	X	
Grundwasserschutz	X	
Fliessgewässer		X
Naturgefahren		X
Belastete Standorte	X	
Lärm		X
Nichtionisierende Strahlung	X	

5.1 Verfügbarkeit Land

Die Blumer-Lehmann AG beabsichtigt das, für die Betriebserweiterung und die Bachverlegung erforderliche Land zu erwerben. Entsprechende Verhandlungen laufen.

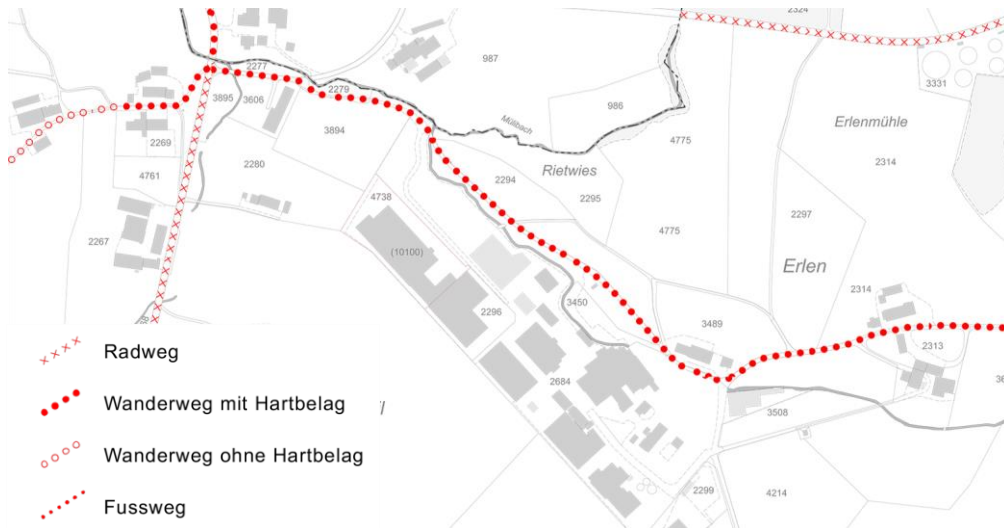
5.2 Motorisierter Individualverkehr



Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Albertschwiler- respektive Erlenstrasse. Dies ist auch zukünftig der Fall (siehe Verkehrsgutachten).

5.3 Langsamverkehr und ÖV-Erschliessung

Mit dem öffentlichen Verkehr ist der Erlenhof nur schwer zu erreichen. Ab dem Bahnhof Arnegg erreicht man den Betrieb fussläufig in knapp 20 Minuten.



Ausschnitt Langsamverkehrskarte der Gemeinde Gossau
Geoportal

Der Betrieb ist hervorragend an das regionale Radnetz angebunden und damit werden die Verbindungen nach Gossau, Arnegg und Niederbüren beziehungsweise Niederwil sichergestellt.



Ausschnitt Karte rollender Langsamverkehr
Geoportal

5.4 Fruchtfolgeflächen



Auszug
Fruchtfolge-
flächenkarte
Geoportal

Einzelne Teile der Landwirtschaftsflächen nördlich des Betriebsareals sind gemäss Karte als Fruchtfolgeflächen klassiert. Die geplante Betriebserweiterung und die Schaffung einer Grünzone Schutz beanspruchen einen Teil der ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen. Die detaillierte Interessenabwägung wird in Kapitel 10.3 beschrieben.

5.5 Grundwasser

Auf dem Firmengelände im Bereich der beiden Silos im Osten befindet sich eine Quellwasserfassung. Diese ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Ansonsten werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

5.6 Oberflächengewässer

Der Loobach durchfliesst das Betriebsareal in Richtung Westen. Im Bereich des Sägewerks ist der Bach eingedolt. Mit der vorliegenden Planung soll der Loobach aus dem Firmenareal verlegt werden. Details sind dem Kapitel 3.5 zu entnehmen.

5.7 Naturgefahren



Die einzig relevante Form von Naturgefahren im Gebiet Erlenhof sind Hochwasserereignisse, welche vom Loobach ausgehen. Am stärksten betroffen sind jene Gebiete im Bereich des Sägewerks. Die Gefährdung wird mehrheitlich als «mittel» (blau) eingestuft, in unmittelbarer Nähe zum Bachlauf ist jedoch von einer starken Gefährdung (rot) auszugehen. Mit der geplanten Bachverlegung und den baulichen Massnahmen zur Hochwasserprävention kann die Gefährdung des Betriebs praktisch gänzlich eliminiert werden. Die Gefährdungen im Unterlauf des Mülibachs werden durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht.

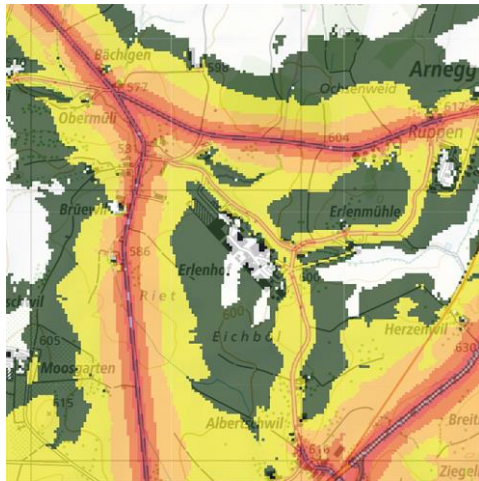
5.8 Belastete Standorte

Das Sägewerk ist im Kataster der belasteten Standorte als Typ C – weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf vermerkt.

5.9 Lärm

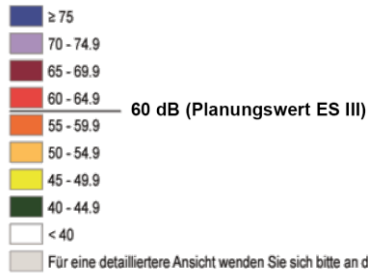
Die Gewerbe- Industriezone weist gemäss Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufe III auf. Da es sich um eine Neueinzonung handelt müssen die Planungswerte eingehalten werden. Aufgrund der heutigen Lärmsituation (siehe nachfolgende Darstellung) entlang der Erlenstrasse können diese problemlos eingehalten werden. Der Mehrverkehr von rund 60 LKWs auf der Niederbürer- respektive Erlenstrasse führt zu einer grösseren Lärmbelastung. Details sind der Beilage «Lärmgutachten - Auswirkungen Änderung Verkehrsregime Erlenhof» vom 09. Oktober zu entnehmen.

Strassenlärm Tag (06.00 – 22.00h)

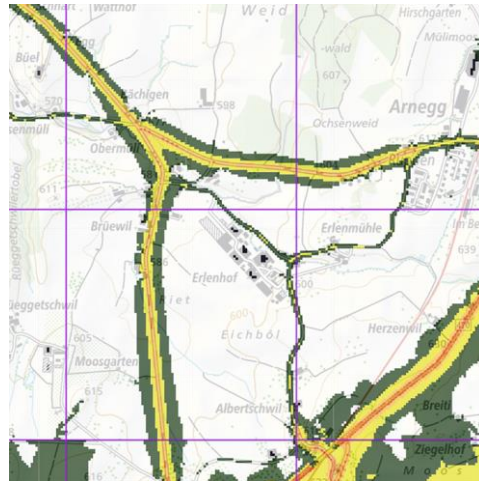


Strassenverkehrslärm Tag

Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)

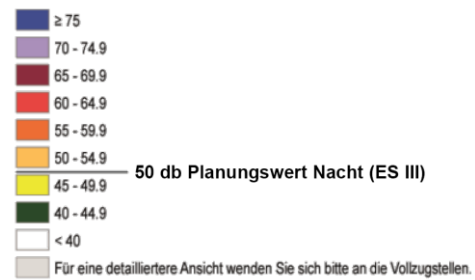


Strassenlärm Nacht (22.00 – 06.00h)



Strassenverkehrslärm Nacht

Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (22:00 - 06:00)



5.10 Nichtionisierende Strahlung

Aufgrund fehlender Infrastrukturanlagen wie Strom- oder Bahnleitungen geht für das Gebiet keine Belastung durch nichtionisierende Strahlung aus.

6 Teilzonenplan Erlenhof VI

6.1 Flächenbilanz

Die Gewerbe-Industriezone GI wird nach Nordosten um 14'191 m² erweitert. Die Fläche, welche für die Umlegung und Aufwertung des Loobachs erforderlich ist, wird der Grünzone Schutz GS (7'775 m²) zugeordnet und liegt ausserhalb der Bauzone. Die Landwirtschaftszone wird um 19'683 m² reduziert.



Der Verlauf der Bauzonengrenze wurde auf das Strassenbauprojekt und das Wasserbauprojekt (SJB Kempter Fitze AG, Projektstand 24. Oktober 2018) abgestimmt. Die neue Erlenstrasse bildet zukünftig den Abschluss der Bauzone und des Firmenareals gegenüber der Landschaft mit neuem Loobach.

6.2 Öffentliche Auflage

Der Teilzonenplan Erlenhof VI wurde vom 25. August bis und mit 25. September 2017 in der Schalterhalle des Rathauses Gossau während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gegen den Teilzonenplan sind keine Einsprachen eingegangen.

6.3 Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Gemäss Kreisschreiben vom 8. März 2017 ist eine der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogene Teilzonenplanänderung nach Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) grundsätzlich nicht mehr möglich. Ausnahmen sind die Schaffung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Gesamtbetrachtung eines Zonentyps über das ganze Gemeindegebiet. Aufgrund dieser im Frühling 2017 bekanntgemachten Ausgangslage wurde der Teilzonenplan Erlenhof VI noch vor Inkrafttreten des neuen PBG öffentlich aufgelegt. Die Einzonung ist somit nach altem Baugesetz (BauG) zu beurteilen. Dennoch sind bei der Erarbeitung des Sondernutzungsplans die neuen Anforderungen nach PBG sowie die Ansprüche aus dem kantonalen Richtplan zu berücksichtigen.

6.4 Arbeitszonenbewirtschaftung

Der kantonale Richtplan definiert Voraussetzungen, wann Einzonungen von Arbeitszonen (in diesem Fall noch der Gewerbe- Industriezone) zulässig sind. Gemäss Koordinationsblatt «S2.1 Arbeitszonenbewirtschaftung» können weitere Arbeitszonen nur ausgeschieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist, oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Erweiterungen um mehr als 5'000m² haben in der jährlichen Anpassung des Richtplans zu erfolgen. Der konkrete Bedarf wird in Kapitel 3.2 ausgewiesen.

Die geplante Einzonung dient einer Betriebserweiterung um mehr als 5'000m² und entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Wie bereits in Kapitel 3.2 beschrieben, kommt für eine Betriebserweiterung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Ökologie nur am Standort Erlenhof in Frage. Die Betriebserweiterung bietet dem Betrieb mehr Möglichkeiten und Flexibilität, gleichzeitig kann die Zahl unnötiger Lieferfahren zwischen dem Betrieb und den Aussenlagern reduziert werden.

7 Sondernutzungsplan Erlenhof 2018

7.1 Allgemeine Bestimmungen

Die geplante Erweiterung des Betriebsareals sowie die von der Regelbauweise gemäss Bau-Reglement der Stadt Gossau abweichenden Bestimmungen machen eine Anpassung des rechtskräftigen Überbauungsplans Erlenhof vom 08. Juli 2007, mit einer geringfügigen Änderung vom 08. Juli 2014 notwendig. Aufgrund der umfangreichen Anpassungen und der neuen Terminologie des eingeführten Planungs- und Baugesetzes wird der rechtskräftige Überbauungsplan inkl. Änderungen durch den Sondernutzungsplan Erlenhof 2018 ersetzt.

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festlegenden und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die im Plan als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die richtungsgebenden Elemente (Hinweise) dienen der Information beziehungsweise sind Erläuterungen. Als Beilage zum vorliegenden Planungsbericht gibt der Beilageplan Gesamtkonzept (K&L Architekten AG, 24. Oktober 2018) Auskunft über die möglichen Bauvolumen (Optionen), die werksinterne Erschliessung, die mögliche Anordnung von Parkierungsflächen sowie die vorgesehene Gestaltung der Abgrenzung des Firmenareals gegenüber der öffentlichen Erlenstrasse. Dieses Konzept hat informativen Charakter und verdeutlicht die Planungsabsichten. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird eine zweckmässige Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Holzbau- und Sägereibetriebs und seiner angegliederten Betriebszweige gewährleistet. Weiter werden die zulässigen Bauvolumen sowie die gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild geregelt. Die für die Betriebserweiterung notwendige Verlegung der Erlenstrasse beziehungsweise die Renaturierung und Auslagerung des Loobachs werden sichergestellt. Ebenfalls wird mit dem Sondernutzungsplan die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erhöht.

7.2 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Plangebiets für Lastkraftwagen (>7.5t) erfolgt nach Vollendung des Ausbaus der Erlen- respektive Mühlebachstrasse von Nordwesten ab der Niederbürerstrasse (Einfahrt 1 & 2) und löst das bisherige Erschliessungsregime ab. Zusätzlich zu ist eine reine Wegfahrt (Einfahrt 3) mit Linksabbiegepflicht über die Erlenstrasse für LKW (>7.5t) zulässig. Personen- und Lieferwagen (<7.5t) erreichen das Plangebiet an den im Plan gekennzeichneten Stellen. Entlang der Erlenstrasse ist eine weitere Zu- und Wegfahrt (Einfahrt 4) zulässig. Diese dient jedoch nur der Erschliessung von Kundenparkplätzen (<7.5t). Damit kann eine konsequente Trennung Kundenverkehr und interner Werksverkehr erreicht werden, was sowohl für die Auffindbarkeit des Betriebs für auswärtige Besucher wie auch für den Werkverkehr im Betrieb vorteilhaft ist.

Die im Sondernutzungsplan bezeichnete zukünftige Verkehrsfläche umfasst die Strassen inkl. Bankett und ist auf die Dimensionierung der neuen Erlenstrasse gemäss Strassenprojekt von SJB Kempster Fitze AG abgestimmt (Strassenprojekt siehe Kapitel 3.4.3.)

Die interne Werkerschliessung wird über einen Korridor von mindestens 8.0m Breite und 4.5m Höhe zwischen den im Plan eingezeichneten Richtungspunkten und einer Wendemöglichkeit für Anhängerzüge und Sattelmotorfahrzeuge (SN 640 052) sichergestellt. Der Werkverkehr ist so zu organisieren, dass für interne Fahrten die Erlenstrasse nicht benutzt werden muss. Unter Einhaltung der lichten Durchfahrthöhe sind innerhalb der Korridore Dachvorsprünge und eingeschossige Passerellen zur Verbindung von Hauptgebäuden zulässig.

Die nach Baureglement erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Beschäftigte und Besuchende sind im Firmenareal anzuordnen und werksintern zu erschliessen. Die Anzahl der oberirdischen offenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird auf den heutigen Bestand von 180 Parkfeldern für Beschäftigte, Besucher und Firmenfahrzeuge beschränkt. Neue Parkierungsanlagen sind platzsparend auszugestalten. Flächenintensive, eingeschossige Parkierungsanlagen sind sowie Senkrechtparkfelder ab der Erlenstrasse sind nicht zulässig. Im südöstlichen Teil des Betriebes ist die Landwirtschafts- respektive Notzufahrt sicherzustellen und ein mindestens 4.0m breiter und 4.5m hoher Korridor dauerhaft freizuhalten.

7.3 Überbauung

Die Nutzung des Planungsgebietes beschränkt sich auf das Holzbau- und Sägewerk mit ihren vor- und nachgelagerten Dienstleistungen sowie auf mit dem Betrieb unmittelbar zusammenhängenden Nutzungen, wie beispielsweise die Verwertung der Holzabfälle, Holzlagerung oder der Schnitzelaufbereitung. Die Wohnnutzung ist auf Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal beschränkt.

Das für die Überbauung zugelassene Gebiet ist in die Baubereiche I – V aufgeteilt. In Abweichung zu den Regelungen des Baureglements der Stadt Gossau (BauR) gelten für Bauten und Anlagen in den Baubereichen I, II, III, IV und V die nachfolgend aufgeführten Höhenbestimmungen. Zusätzlich kommen die Artikel 16 und Artikel 24 Abs. 2 nicht zur Anwendung.

	Baubereich I	Baubereich II	Baubereich III	Baubereich IV	Baubereich V
Gebäudehöhe GbH (gemessen ab Niveaupunkt)	10.0m	14.0m	19.0m	21.0m	21.0m
Firsthöhe FH (gemessen ab Niveaupunkt)	14.0m	14.0m	19.0m	21.0m	21.0m

Die obenstehenden Masse orientieren sich am rechtskräftigen Überbauungsplan Erlenhof. Ohne besondere Regelung gilt in der Gewerbe-Industriezone eine maximale Gebäudehöhe von 15.0m und eine maximale Firsthöhe von 19.0m.

Entlang der südwestlichen Betriebsabgrenzung und beim Holzlager östlich der Albertschwilerstrasse wird beim Baubereich I die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10.0m und die Firsthöhe auf 14.0m beschränkt. Damit kann sichergestellt werden, dass sich der Betrieb gut in die Landschaft einfügt und ein gemässiger Übergang zwischen der offenen Landschaft und dem Betrieb geschaffen werden kann.

Im Baubereich II wird zur Gewährleistung der Wohnhygiene (Besonnung, Aussicht) des benachbarten, ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs eine Beschränkung der Höhenausdehnung (Gebäude- und Firsthöhe) auf 14.0m eingeführt. Im südöstlichen Teil beim Heizkraftwerk kommt diese Reduktion ebenfalls zum Tragen.

Im Zentrum des Betriebs im Baubereich III sind grosse Hallenbauten bis zu einer Gebäude- und Firsthöhe von 19.0m zugelassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf 19.0m angehoben, damit beim Bau von Hallen mehr Flexibilität und Handlungsspielraum besteht. Der Baubereich III wird im Südwesten und Südosten von den tieferen Bauten in den Baubereichen I und II gesäumt und deren Grössenwirkung wird dadurch abgeschwächt. Zudem begünstigt die Topographie (Mulde entlang des Loobachs) den Bau von höheren Bauwerken, ohne dass diese besonders hoch in Erscheinung treten.

Im Baubereich IV dürfen Lagerhaltungsanlagen (Silo) bis zu einer maximalen Gebäude- resp. Firsthöhe von 21.0m errichtet werden. Werden keine Lagerhaltungsbauten errichtet, sind die Bestimmungen zu Baubereich I mit der reduzierten Firsthöhe von 14.0m massgebend. Diese Regelung orientiert sich am rechtskräftigen Überbauungsplan aus dem Jahr 2007, welcher 2014 leicht angepasst wurde.

Um die vorhandenen Flächenreserven optimal zu nutzen und auch eine Verdichtung nach innen zu erreichen, ist im Baubereich V die Errichtung eines Hochregallagers von 21.0m Firsthöhe zulässig. Nach sorgfältiger Prüfung am Modell und mittels Visualisierungen wurde ein Bereich von 32.0m x 60.0m im Zentrum des Betriebsgeländes für richtig befunden. Dieser Bereich östlich der neuen Hauptzufahrt liegt topographisch günstig in einer Mulde und die Höhenwirkung wird dadurch abgeschwächt. Zusätzlich werden an ein Hochregallager erhöhte Anforderungen bezüglich Architektur, Materialisierung und Farbgebung gestellt. Wird im Baubereich V kein Hochregallager errichtet, dann gelten die Bestimmungen des Baubereichs III.

In allen Baubereichen von den Höhenbestimmungen ausgenommen sind für den Betrieb notwendige technische Anlagen. Diese und Photovoltaikanlagen sind möglichst in das Gebäude zu integrieren und auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken. Silos sind bis zur festgelegten Firsthöhe des entsprechenden Baubereichs zulässig. Unter Einhaltung des Lichtraumprofils können über den Korridoren für die werksinterne Erschliessung sowie der Notzufahrt technische Anlagen (wie Förderbänder etc.) erstellt werden. Produktionshallen und andere grossflächige Bauten sind nicht zulässig.

7.4 Gestaltung

7.4.1 Bauten

Neue Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung, insbesondere der Materialwahl und der Farbgebung sorgfältig zu gestalten und auf die bestehenden Bauten abzustimmen, damit eine hohe städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Neben der äusseren Gestaltung ist auf Lage und Ausrichtung sowie auf eine optimale Eingliederung der Bauten in die Landschaft zu achten. Obwohl die bestehenden Bauten im Areal heterogen gewachsen sind und aus unterschiedlichen Zeitepochen stammen, sind zusammenhängende Merkmale wie die geneigten Dächer und das einheitliche Fassadenmaterial Holz erkennbar. Einzig das ursprüngliche Wohnhaus unterscheidet sich von den

Produktionsgebäuden und Werkhallen. Diese Merkmale sind bei der Weiterentwicklung der Bebauung zu berücksichtigen sowie adäquat und qualitätsbewusst weiterzuentwickeln. Für Hallenbauten sind geneigte Dächer sowie Holz als Fassadenmaterial vorgeschrieben.

7.4.2 Einfriedungen

Die neue Erlenstrasse bildet den Übergang von der Gewerbe- Industriezone zur Grünzone. Die Art und Weise, wie der Holzbaubetrieb von Passanten und Erholungssuchenden wahrgenommen wird, ist massgeblich davon abhängig, wie der unmittelbare Bereich entlang der Erlenstrasse gestaltet wird. Deshalb ist der Gestaltung dieses Übergangs zwischen öffentlicher Strasse und privatem Firmengelände hohe Beachtung zu schenken. Dabei ist insbesondere der Verkehrssicherheit von Zufussgehenden (Wanderweg) und Radfahrenden (Bikeroute) Beachtung zu schenken. Die Zu- und Wegfahrten auf das Firmengelände sind auf vier Stellen konzentriert, sodass möglichst wenige Konfliktpunkte zwischen motorisiertem Verkehr und Fuss- und Radverkehr bestehen. Zwischen der klassierten Strasse und dem Firmengelände ist die Abgrenzung so zu gestalten, dass eine qualitativ hochwertige Gesamtwirkung erzielt wird. Das beiliegende Gesamtkonzept (K&L Architekten AG, 24. Oktober 2018) zeigt schematisch und mit Fotos auf, an welchen Stellen mit welchen Elementen eine Abgrenzung des Firmenareals gestaltet werden kann. Grundsätzlich gelten die Regeln des ordentlichen Strassenabstandes. Entlang der Südost- und Südwestgrenze bilden die bestehenden Bauten mit ihren einheitlichen Fluchten, Gebäude- und Firsthöhen eine klare Grenze zwischen dem Firmenareal und der offenen Landschaft. Eine zusätzliche Einzäunung des Areals auf diesen Seiten ist nicht vorgesehen.

7.4.3 Loobach, Ufergehölz

Mittels der neu geschaffenen Grünzone wird der Raum für die Verlegung und Renaturierung des Loobachs sichergestellt. Das im heute rechtskräftigen vermerkte geschützte Ufergehölz wird aus der Schutzverordnung entlassen. Als Ersatzmassnahme ist an der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang des neuen Gewässerverlaufs ein artenreiches Ufergehölz zu pflanzen und zu unterhalten. Aufgrund der resultierenden Minderlänge von ca. 70.0m wird entlang des westlichen Siedlungsrandes ein zusätzliches Gehölz gepflanzt. Mit der vorgesehenen Sanierung wird der Bach aus seiner natürlichen Lage verschoben. Die dafür erforderliche Geländemodulation ist im Zusammenspiel mit der ebenfalls zu verlegenden Erlenstrasse sorgfältig zu planen. In Abstimmung mit den ökologischen Anforderungen (Natürlichkeitsgrad von Sohle und Ufergestaltung) ist im Detailprojekt (Bachprojekt SJB Kempter Fitze AG, 24. Oktober 2018) eine Querschnittsgestaltung zu finden, die den Eingriff in die Topografie minimiert. Bei der Endgestaltung des neuen Baches sind nebst den rein technischen Anforderungen von Hochwasserschutz, den ökologischen Anforderungen des Naturschutzes auch die landschaftsgestalterischen Aspekte („künstliche“ Lage des Baches, Abschluss gegenüber der Landschaft, Führung entlang der Strasse) einzubeziehen.

Beim heutigen Ankunftsort von der Albertschwilerstrasse ist die bestehende, grüne Böschung zwischen Strasse und Parkplatz (zukünftiges Holzkraftwerk) beizubehalten. Dieser Grünbereich und das Gehölz am westlichen Rand des Betriebsareals sollen als Filter zur offenen Landschaft dienen.

7.5 Umweltbestimmungen

Um die Versickerung und grösstmögliche Retention sicherzustellen ist das Werkareal möglichst mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Erschliessungsflächen und Flächen, welche aufgrund von Umweltschutzbestimmungen nicht sickerfähig ausgestaltet werden dürfen. Die erforderlichen Retentionsvolumina können innerhalb der Baubereiche oder im Grünbereich Siedlungsrand angeordnet werden.

7.6 Schlussbestimmungen

Der vorliegende Sondernutzungsplan ersetzt innerhalb der «Umgrenzung Plangebiet» den Überbauungsplan Erlenhof vom 24. September 2007 sowie die Teiländerung vom 30.01.2014. Der Sondernutzungsplan tritt mit der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle in Kraft. Die vorhergehenden Fassungen des Sondernutzungsplans wurden bereits mit dem Sondernutzungsplan 2007 aufgehoben.

8 Abweichung von der Regelbauweise

Auf der nachfolgenden Tabelle sind sämtliche Abweichungen des Sondernutzungsplans gegenüber der Regelbauweise aufgeführt. Im Anschluss werden die relevanten Themen im Detail abgehandelt.

	Regelbauweise GI	Sondernutzungsplan	Abweichung
Anzahl Vollgeschosse	-	-	-
Ausnützungsziffer	-	-	-
Grenzabstand gross min.	-	-	-
Grenzabstand klein min.	5.0m ⁵⁾ +12) 8.0m ⁶⁾ +12)	5.0m	- 3.0m
Ausbau Untergeschoss	-	-	-
Gebäudehöhe max.	15.0m	10.0 – 21.0m	-5.0m bis + 6.0m
Firsthöhe max.	19.0m	14.0 – 21.0m	- 5.0m bis +2.00m
Gebäuelänge max.	-	-	-
Gebäudetiefe max.	-	-	-

5) innerhalb der Zone und gegenüber der Industrie-Zone sowie Bahnareal

6) gegenüber allen anderen Zonen

12) gilt allseitig

8.1 Gebäude- und Firsthöhe

Gegenüber der Regelbauweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baubereichen III, IV und V um 4.0m bis 6.0m überschritten werden. In den Baubereichen IV und V darf die maximal zulässige Firsthöhe um 2.0m überschritten werden, im Baubereich III entspricht sie den Vorschriften der Regelbauweise. Entlang der Betriebsabgrenzung im Südwesten und Südosten werden die Vorschriften für die Baubereiche I und II gegenüber den Regelbauvorschriften verschärft.

Um eine optimale und verträgliche Eingliederung der Bauten in die Landschaft sicherzustellen, werden die maximal zulässige Gebäudehöhe respektive Firsthöhe im Baubereich I um je 5.0m auf 10.0m respektive 14.0m reduziert. Beim Heizkraftwerk im Baubereich II wird die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1.0m, die Firsthöhe um 5.0m auf je 14.0m reduziert.

Mit den gewährten Mehrhöhen und den lokalen Verschärfungen kann eine optimale Nutzung des Betriebsgeländes, ohne nachteilige Auswirkungen auf Nachbarn und Landschaft gewährleistet werden. Die Ziele und Überlegungen sind in Kapitel 7.3 ausführlich beschrieben und nachfolgend kurz zusammengefasst:

Baubereich I

- Reduktion der Gebäude und Firsthöhe zur Schaffung eines gemässigten Übergangs zwischen Landschaft und Betriebsareal.

Baubereich II

- Zu Wahrung der Wohnhygiene der angrenzenden Liegenschaft (Aussicht und Beson- nung) wird die Gebäudehöhe und insbesondere die Firsthöhe reduziert.

Baubereich III

- Durch die Topographie begünstigt und zur Erhöhung der Flexibilität beim Hallenbau wird die Gebäudehöhe auf 19.0m angehoben. Damit entspricht diese der maximal zulässigen Firsthöhe in der Gewerbe-Industriezone gemäss Regelbauvorschriften.

Baubereiche IV

- Im Baubereich IV sind spezielle technische Anlagen (Lagerhaltungsanlagen) zuge- lassen. Werden keine solchen Anlagen errichtet, dann gelten die Bestimmungen von Baubereich I.

Baubereich V

- Im Baubereich V ist die Errichtung eines Hochregallagers zugelassen. Dabei werden erhöhte Anforderungen an Architektur, Gestaltung und Materialisierung gestellt. Wird kein Hochregallager erstellt, dann gelten die Bestimmungen von Baubereich III.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die gewährten Mehrnutzungen und die punktuellen Verschärfungen am Standort Erlenhof relativ gering und am Standort Erlenhof verträglich sind.

8.2 Mehrlängenzuschlag und Grenzabstand

Die Artikel 16 (Mehrlängenzuschlag) und Artikel 24 Absatz 2 (Gewerbe-Industriezone und Industriezone) des Baureglementes definieren, wie sich der Grenzabstand aufgrund der Mehrlänge respektive Mehrhöhe von Gebäuden erhöht. In den besonderen Bauvorschriften zum vorliegenden Sondernutzungsplan ist festgehalten, dass die genannten Artikel nicht zur Anwendung kommen. Damit kann die Flexibilität bezüglich der Anordnung der Bauten innerhalb des Betriebsareals erhöht und eine effizientere Nutzung des Baulandes ermöglicht werden. In den Sonderbauvorschriften für die Baubereiche I bis V werden die Ziele der beiden Artikel bereits ausreichend abgedeckt. Mit der Reduktion der Gebäude respektive Firsthöhen entlang weiter Teile des Betriebsareals werden die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt und die verträgliche Eingliederung in die Landschaft sichergestellt. Aus diesen Gründen ist ein, von der Gebäudelänge respektive Gebäudehöhe unabhängiger, minimaler Grenzabstand von 5.0m ausreichend.

9 Änderung Schutzverordnung

Die Verlegung des Loobachs und der damit verbundene Verlust des geschützten Ufergehölzes machen eine Anpassung der Schutzverordnung erforderlich. Das bestehende Gehölz weist über weite Strecken keine ökologisch wertvolle Substanz auf und wird durch Lager- und Betriebsflächen stark bedrängt (siehe Kapitel 3.5). Der Schutz des heutigen Ufergehölzes wird mit der Änderung aufgehoben. Gleichzeitig wird das neu zu pflanzende Ufergehölz entlang des neuen Verlaufs des Loobachs unter Schutz gestellt. Das neue Ufergehölz weist gegenüber dem Bestand zwar eine Minderlänge von rund 70.0m auf, die ökologische Gesamtbilanz der Bachverlegung fällt aber dennoch positiv aus. Zusätzlich wird im westlichen Teil des Grünbereichs Siedlungsrand ein weiteres Gehölz als klare Abgrenzung des Betriebs gegenüber der Landwirtschaft gepflanzt. Dieses Gehölz wird ebenfalls in die Schutzverordnung aufgenommen.



10 Interessenabwägung

10.1 Verhältnis zu den übergeordneten Zielen

Mit der vorliegenden Planung können mehrere Aspekte der übergeordneten Ziele erfüllt werden. Konkret handelt es sich dabei um die Bereiche Ökonomie, Ökologie und die Erschliessungsqualität. Für die Blumer-Lehmann AG ist die angestrebte Betriebserweiterung für den Fortbestand am Standort Erlenhof essentiell. Obwohl das Gebiet Erlenhof nicht Bestandteil eines wirtschaftlichen Schwerpunktgebiets ist, ist der Ausbau des Betriebsareals auch für die Region Gossau von grosser Bedeutung. Ein wichtiger, innovativer und vor allem nachhaltiger Betrieb mit einer beachtlichen Anzahl an Arbeitsplätzen kann durch diese Massnahme in der Gemeinde gehalten und der Wirtschaftsstandort Gossau dadurch gestärkt werden.

Ebenfalls grosse Vorteile bringt die geplante Erweiterung aus ökologischer Sicht. Heute ist der Loobach innerhalb des Firmenareals in einem schlechten Zustand und sein ökologischer Wert für Flora und Fauna eher gering. Durch die Verlegung des Baches in Richtung Norden bietet sich die einmalige Chance, den Bach vollständig zu renaturieren und einen neuen wertvollen Lebensraum zu erschaffen. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur regionalen Vernetzung im Gebiet des Erlenhofs geleistet werden. Die Ziele des kommunalen Richtplans werden erfüllt. Zudem kann auf lokaler Ebene die Hochwassersicherheit langfristig gewährleistet werden.

Weiter kann mit der Einführung des neuen Verkehrsregimes die Verkehrssicherheit und die Erschliessungsqualität langfristig verbessert werden. Mit dem Ausbau der Erlenstrasse und dem neuen Verkehrsregime können gefährliche Situationen zwischen LKW und Langsamverkehr auf dem Abschnitt Bischofzellerstrasse und dem Weiler Albertschwil praktisch ausgeschlossen werden. Die Erschliessungsqualität für den Langsamverkehr wird merklich verbessert. Ebenso wird die Lärmbelastung im Weiler Albertschwil merklich reduziert und somit die Wohnqualität verbessert.

10.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Die in Kapitel 8 beschriebenen Abweichungen von der Regelbauweise sind in der Summe relativ gering und vertretbar. In den Baubereichen III, IV und V wird auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet und dadurch höhere Bauten zugelassen. Mit 21.0m Firsthöhe in den Baubereichen IV und V darf die maximal zulässige Firsthöhe gemäss Regelbauweise um 2.00m überschritten werden. Allerdings gilt es festzuhalten, dass im Baubereich IV diese Überschreitung lediglich für Lagerhaltungsanlagen (Silo) zulässig ist und einzig in einem präzis bezeichneten Bereich (Baubereich V) Bauten mit einer Firsthöhe von 21.0m errichtet werden können. Im Gegensatz dazu wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Baubereich I um 5.00m reduziert. Ebenfalls eine Reduktion um 5.0m erfährt die maximal zulässige Firsthöhe in den Baubereichen I und II. Mit diesen Massnahmen wird die verträgliche Eingliederung des Betriebes in die Landschaft sichergestellt. Zudem kann so gewährleistet werden, dass für die Anwohnenden keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich Wohnqualität auftreten. Auf der anderen Seite ermöglicht es die vorhandene Topographie innerhalb des Betriebsareals, höhere Bauten in der Mitte des Areals zuzulassen. Deren Höhenwirkung wird durch die Lage

in einer Mulde deutlich abgeschwächt und an diesem Standort verträglich. Zudem wird mit erhöhten gestalterischen Anforderungen sichergestellt, dass sich neue Bauten optimal in den Bestand einfügen und eine hohe städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird.

10.3 Interessenabwägung Fruchtfolgefleichen

10.3.1 Anforderungen des kantonalen Richtplans (V11)

Die vorgesehene Einzonung beansprucht ca. 9'500m² Fruchtfolgefleichen. 5'900m² werden für die Erweiterung der Bauzone, 3'600m² für die Verlegung des Gewässers beansprucht.

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

Sind die beanspruchten Fruchtfolgefleichen 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 3.2 Bedarfsnachweis und Kapitel 3.3 Weiterentwicklung
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 historisch 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 Fruchtfolgefleichen 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?	Beurteilung durch AREG

10.4 Sicherung der Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 30 RPV

Gemäss Artikel 30 der Raumplanungsverordnung (RPV) dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Der Verbleib der Blumer-Lehmann AG am Standort Erlenhof liegt aus ökonomischen, ökologischen und erschliessungstechnischen Überlegungen im Interesse von Gemeinde und Kanton. Ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nördlich des Betriebsgeländes könnte der Loobach nicht verlegt und die umfassenden Revitalisierungsmassnahmen am und entlang des Gewässers nicht umgesetzt werden. Mit der Betriebserweiterung und den neuen Lagerkapazitäten kann die Zahl von Zubringerfahrten aus externen Lagerstätten deutlich reduziert werden und die Lärm- respektive Schadstoffbelastung gesenkt werden. Aus ökonomischen Überlegungen ist der Verbleib des Betriebes in der Gemeinde Gossau und dem Kanton St.Gallen von grossem Interesse.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass es ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht möglich wäre, den Betrieb am jetzigen Standort zu erweitern. Ohne die Erweiterung würde auch die Erschliessungssituation nicht verbessert werden und die ökologischen Aufwertungsmassnahmen nicht umgesetzt werden. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist nicht gering, aber dadurch eröffnen sich neue Möglichkeiten und verschiedenste Interessengruppen profitieren.

11 Planungsablauf

Im Frühjahr 2017 haben die ersten Gespräche zwischen der Blumer-Lehmann AG, der Stadt Gossau sowie Ingenieuren und Planern stattgefunden. Der weitere Planungsablauf sieht wie folgt aus:

- | | |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| - Grundlagenerarbeitung | 1. Halbjahr 2017 |
| - Entwurf und Erarbeitung TZP | Juli 2017 |
| - Information der Anwohner und Verbände | Sommer 2017 |
| - Öffentliche Auflage TZP | August 2017 |
| - Erarbeitung SNP, Vertiefung Ingenieurprojekte | September 2017 – Mai 2018 |
| - Vorprüfung durch den Kanton | Juni – August 2018 |
| - Bereinigung SNP und Ingenieurprojekte | September – Oktober 2018 |
| - Mitwirkung Bevölkerung | November 2018 |
| - Erlass durch den Stadtrat (geplant) | November 2018 |
| - Öffentliche Planaufgabe (geplant) | November – Dezember 2018 |
| - Beschluss Parlament (TZP & SchuVo) | anschliessend |
| - Fakultatives Referendum (TZP) | anschliessend |
| - Genehmigung durch das AREG | anschliessend |

Während des gesamten Planungsprozesses bestand ein enger Kontakt zwischen Auftraggeberin, Ingenieuren, Planern und Vertretern der städtischen und kantonalen Ämter.

12 Information und Mitwirkung

Die Anstösser wurden bereits im Sommer 2017 an einem Informationsanlass auf dem Betriebsgelände der Blumer-Lehmann AG über die Absichten des Betriebs informiert. Im Vorfeld der Erarbeitung des Teilzonenplans wurden auch Gespräche mit Verbänden und Organisationen, insbesondere aus dem Bereich Naturschutz geführt.

Im Herbst 2018 sind eine weitere Nachbarschaftsinformation, ein öffentlicher Informationsanlass für die Bevölkerung sowie ein Artikel im St.Galler Tagblatt vorgesehen. Zusätzlich werden die Anstösser per eingeschriebenem Brief über die öffentliche Auflage der Planung informiert.

13 Kantonale Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan Erlenhof 2018 wurde bereits in der Erarbeitungsphase mit dem AREG mehrfach besprochen. Die Erkenntnisse aus diesen Besprechungen wurden entsprechend aufgenommen.

Am 29. Mai 2018 wurde der Sondernutzungsplan Erlenhof 2018 dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung zugestellt. Mit Bericht vom 16. August nimmt das AREG dazu Stellung.

In nachfolgender Tabelle wird die Umsetzung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Punkte zusammengefasst.

Vorprüfungsbericht	Umsetzung
Anpassung des Berichts TZP Erlenhof VI	- Kenntnisnahme, die Kapitel werden entsprechend ergänzt, neu gibt es nur noch einen Planungsbericht für beide Instrumente.
3.2: Betitelung Sondernutzungspläne	- Die Titel wurden gemäss Vorschlag angepasst.
3.3: Raumplanungsbericht	- Die beiden Planungsberichte zum SNP und TZP wurden zusammengeführt und gemäss Rückmeldung mit den fehlenden Kapiteln, insbesondere dem Bezug zur übergeordneten Planung ergänzt.
3.7: Lärmschutz	- Ein Lärmgutachten wurde erarbeitet und ist Bestandteil des Planungsdossiers (Beilage)
5 Sondernutzungsplan Erlenhof 2018 5.1 Abweichungen zur Regelbauweise	- Grenzabstände: Die Vorschrift zur Reduktion der Grenzabstände wurde präzisiert. - Eine Übersichtstabelle mit den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurde eingefügt. - Städtebauliche und architektonische Qualität: die entsprechenden Anpassungen wurden vorgenommen.
5.2 Anpassung Begrifflichkeit im Planungsbericht / Anpassung Gewässerraum	- Die Baulinie zur Gewässerraumfestlegung wird im SNP besondere Bauweise als Hinweis integriert. - Die Engstelle zwischen den Gebäuden Assek.-Nr. 3978 und 3979 wurde bereinigt; eine Überlagerung von Erschliessungsbereich und Gewässer gibt es nicht mehr.

Vorprüfungsbericht	Umsetzung
5.3 Besondere Vorschriften	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 3 Erschliessung: ein konkreter Zeitpunkt, ab wann das neue Verkehrsregime in Kraft tritt wurde festgelegt. - Art. 4 Abstellplätze Motorfahrzeuge: mehrgeschossige Parkieranlagen wurden vorgeschrieben. - Art. 6 Baubereiche: die Begrifflichkeit wurde angepasst; der reduzierte Grenzabstand ist in den besonderen Vorschriften geregelt. - Notzufahrt: die Vorschriften zur Ausgestaltung des Bereiches Notzufahrt wurden entsprechend ergänzt und eine unversiegelte Ausgestaltung vorgeschrieben.
6. Änderung Schutzverordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Minderlänge des neuen Ufergehölzes wird mit einem zusätzlichen Gehölz entlang der des westlichen Abschlusses des Betriebsgeländes kompensiert. Dieses wird ebenfalls in die Schutzverordnung aufgenommen.
7. Verfahrenskoordination	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sondernutzungs-, Teilstrassenplan und Gewässerprojekt werden gleichzeitig aufgelegt.

14 Rechtsverfahren

Für den Sondernutzungsplan Erlenhof 2018 ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 34 ff. PBG durchzuführen. Es ist eine koordinierte Auflage aller Planungsinstrumente (Ausnahme Teilzonenplan Erlenhof VI Anpassung, bereits öffentlich aufgelegt) vorgesehen. Der Teilzonenplan und die Änderung der Schutzverordnung werden anschliessend im Parlament behandelt.

15 Beilagen

- Verkehrskonzept Erlenhof vom 06. November 2017; Nagel + Steiner GmbH
- Lärmgutachten – Auswirkungen Änderungen Verkehrsregime Erlenhof vom 09. Oktober 2018; ERR Raumplaner AG