



---

# Teilzonenplan „Sternen“ Arnegg

## 1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Arnegg und liegt zwischen Bischofszeller- und Arneggerwitstrasse. Zum 29 ha grossen Familienbetrieb auf der Parzelle Nr. 1006 gehören ein Restaurant mit Wohnhaus sowie ein Landwirtschaftsbetrieb.

## 2. Auslöser der Planung

Das Restaurant ist ein Familienbetrieb, es erfreut sich grosser Beliebtheit. Es ist während den Essenszeiten, für Vereine auch am Feierabend ein beliebter Treffpunkt. Da das Restaurant nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, soll es modernisiert und ausgebaut werden. Geplant sind die bauliche Erweiterung des Restaurants sowie die Optimierung der Erschliessung und Parkierung für den Lastwagen- und Personenverkehr.

## 3. Teilzonenplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Gossau in der Landwirtschaftszone (L). Der kommunale Richtplan bezeichnet dieses Gebiet als mögliches Ortsbildschutzgebiet ausserhalb der Siedlung.

Vorgesehen ist eine Teileinzonung der Parzelle Nr. 1006 von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone, wobei der Perimeter des neuen Baugebietes unmittelbar um die bestehende und eine allfällig mögliche Baute und Erschliessungsanlage gezogen werden soll. Damit soll die notwendige Erweiterung des Betriebes, nicht aber die Schaffung von weiteren baulichen Reserven, ermöglicht werden. Im Sinne der Erhaltung bzw. der angemessenen Erweiterung der bestehenden Bausubstanz und zum Zwecke der Wahrung des Ortsbildes soll das Gebiet der Dorfkernzone zugewiesen werden. Mit deren Gestaltungsbestimmungen wird gewährleistet, dass sich allfällige Neubauten in die bestehende Struktur gut einfügen

## 4. Interessenabwägung Fruchtfolgefläche

Das Planungsgebiet (2'367 m<sup>2</sup>) wird vom Kanton als Fruchtfolgefläche (FFF) bezeichnet. Mit der beabsichtigten Einzonung ist deshalb eine Interessenabwägung durchzuführen. Insbesondere sind die Rückführbarkeit der Flächen sowie der besondere Bedarf zu prüfen.

Der grösste Teil (1'854 m<sup>2</sup>) des Planungsgebietes ist bereits überbaut und somit nicht rückführbar. Für die Neueinzonung werden lediglich 513 m<sup>2</sup> tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fruchtfolgefläche beansprucht. Der Landwirtschaftsbetrieb mit Wohnhaus und Restaurant liegt heute in der Landwirtschaftszone. Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Anpassung des bestehenden Gewerbes an heutige Anforderungen, es werden keine zusätzlichen Angebote geschaffen. Der Betrieb ist optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden, ein effizientes Erschliessungssystem und eine ausreichende Anzahl Parkplätze ist ohne Beeinträchtigung anderer Gebiete gewährleistet.

Das Wohnhaus sowie das Restaurant sind eng mit dem Landwirtschaftsbetrieb verknüpft und werden als Familienbetrieb geführt. Die daraus entstehenden Synergien müssen auch in Zukunft genutzt werden können, damit der Betrieb langfristig erfolgreich bleibt. Auf Grund dieser Standortgebundenheit kommen keine alternativen Flächen in Frage

Die zusätzlich beanspruchte Fruchtfolgefläche von 513 m<sup>2</sup> wird benötigt, um die heute eher unkoordinierte Parkierungs- und Erschliessungssituation zu klären. Durch die klare Bestimmung der Nutzungsflächen soll ein möglichst reibungsloser Ablauf zwischen dem Landwirtschafts- und Restaurantbetrieb gewährleistet werden. Jeder Betrieb soll über genügend Raum verfügen, so dass beide ihre Tätigkeiten ungestört voneinander abwickeln können.

### **5. Vorprüfung**

In der kantonalen Vorprüfung wurde ein Nachweis des Parkplatzbedarfes gewünscht. Dazu wurden Erhebungen durchgeführt, welche zeigen, dass sich die dafür eingezonte Fläche auf das minimal Notwendige beschränkt. Im Übrigen beschränkte sich die Vorprüfung hauptsächlich auf Hinweise, welche in der Planüberarbeitung berücksichtigt wurden.

### **6. Verfahren**

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Sternen, Arnegg“ am 2. Juni 2010 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. Juni bis 14. Juli 2010. Es sind keine Einsprachen erhoben worden.

Ein Teilzonenplan unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für dessen Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den Teilzonenplan zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird dieser dem fakultativen Referendum unterstellt. Wenn das Referendumsverfahren unbenutzt abgelaufen ist, wird der Teilzonenplan dem Kanton zur Genehmigung zugestellt. Mit dieser Genehmigung wird der Erlass in Kraft treten.

### **7. Haltung des Stadtrates**

Mit der beantragten Einzonung wird die Grundlage für eine gesunde Entwicklung des Betriebes „Sternen“ gelegt. Aus diesem Grund unterstützt der Stadtrat die beantragte Einzonung.

### **Antrag**

Der Teilzonenplan „Sternen, Arnegg“ wird gemäss Planbeilage erlassen.

### **Stadtrat**

### **Planbeilage**

Teilzonenplan „Sternen“ Arnegg vom 2. Juni 2010



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



## Teilzonenplan Sternen, Arnegg Einzonung

Masstab 1 : 1000

Auflage

\_\_\_\_\_ vom Stadtrat beschlossen am \_\_\_\_\_ Der Stadtpräsident

\_\_\_\_\_ Der Stadtschreiber

\_\_\_\_\_ öffentlich aufgelegt von / bis \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vom Stadtparlament erlassen am \_\_\_\_\_ Die Parlamentspräsidentin

\_\_\_\_\_ Der Stadtschreiber

\_\_\_\_\_ Dem fakultativen Referendum unterstellt von / bis \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am \_\_\_\_\_ mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

Innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend befindet sich kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.

\_\_\_\_\_ Kantonsforstamt St.Gallen, den \_\_\_\_\_ Der Kantonsoberförster

\_\_\_\_\_ öffentliche Planaufgabe \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in Rechtskraft erwachsen am \_\_\_\_\_ Der Kantonsoberförster

02. Juni 2010  
 Plandatum

061.3.024/01AC  
 Plan Nr.

ERR Raumplaner FSU SIA  
 St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



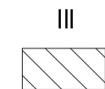
## Änderung rechtskräftiger Zonenplan: Einzonung



### Legende

#### Festlegung

Lärm-empfindlichkeitsstufe (Art. 6 GRB-LS)



Zonenart



DK Dorfkerzone

Für lärmempfindliche Räume in Neubauten gelten die Planungswerte



## Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (als Erläuterung)



### Legende

#### Festlegungen

Lärm-empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

III



WG3 Wohn-Gewerbezone

3 Vollgeschosse

III



GI Gewerbe-Industriezone

III



DK Dorfkerzone

III



L Landwirtschaftszone

### Hinweis



Verkehrsfläche