



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Zweite Auflage

Planungsbericht

16. April 2018

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau

Teilzonenplan Zweite Auflage

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass	3
1.2	Planungsgebiet	3
2	Grundlagen	4
2.1	Kommunaler Richtplan	4
2.2	Nutzungsplanung	5
2.3	Weitere Grundlagen	5
3	Teilzonenplan	7
3.1	Zonenplanänderung	7
4	Nachweise	8
4.1	Allgemeines	8
4.2	Siedlung	8
4.3	Wasser und Boden	8
5	Verfahren	12
5.1	Vorarbeiten	12
5.2	Mitwirkung und Information	12
5.3	Vorprüfung	12
5.4	Erste Auflage	12
5.5	Zweite Auflage	12
	Anhang	14
A1	Checkliste TZP	15
	Impressum	16

1 Ausgangslage

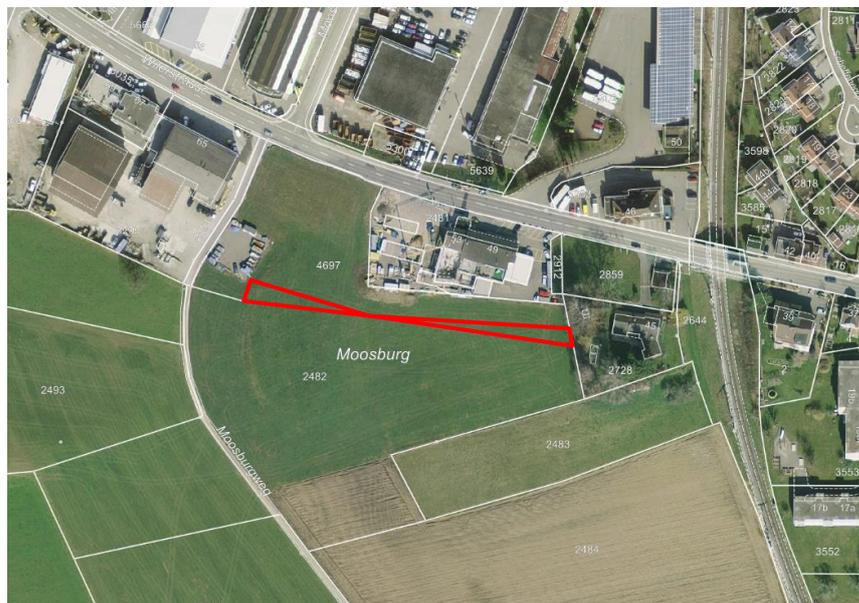
1.1 Anlass

Die Parzelle Nr. 4697 liegt vollständig in der Gewerbe-Industriezone. Die südlich angrenzende Parzelle Nr. 2482 in der Landwirtschaftszone. Die gemeinsame Parzellengrenze verläuft aber nicht geradlinig sondern weist im Westen einen rechtwinkligen Versatz von 10.48 m auf. Der ca. 15 m breite, östliche Streifen der Parzelle Nr. 4697 ist nicht sinnvoll überbaubar und zweckmässig zu erschliessen. Nutzungen sind sehr eingeschränkt möglich und eine Parkierungsanlage am Siedlungsrand wird nicht angestrebt. In einer ersten Auflage des Teilzonenplanes wurde eine zweckmässige und haushälterische Nutzung der Zone angestrebt indem ein flächengleicher Zonenabtausch vorgesehen war. Dagegen haben die Grundeigentümerinnen der Parzelle Nr. 2482 und der nördlich angrenzende Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2481 Einsprache erhoben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen hat man sich geeinigt, dass am Grundsatz des flächengleichen Zonenabtausches festgehalten wird aber den Verlauf der neuen Grundstücks- und Zonengrenze auch im Sinne einer verbesserten Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen optimiert. Zudem soll der ca. 15 m breite, östliche Streifen etwas verschmälert werden und vom nördlichen Gewerbebetrieb erworben werden.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Teile der Parzellen Nrn. 2482 und 4697. Diese liegen südlich der Wilerstrasse. Gegen Süden grenzt das Areal an die Landwirtschaftszone.

Abb. 1 Orthophoto mit AV und Bearbeitungsgebiet, Geoportal April 18 (ohne Massstab)



2 Grundlagen

2.1 Kommunalen Richtplan

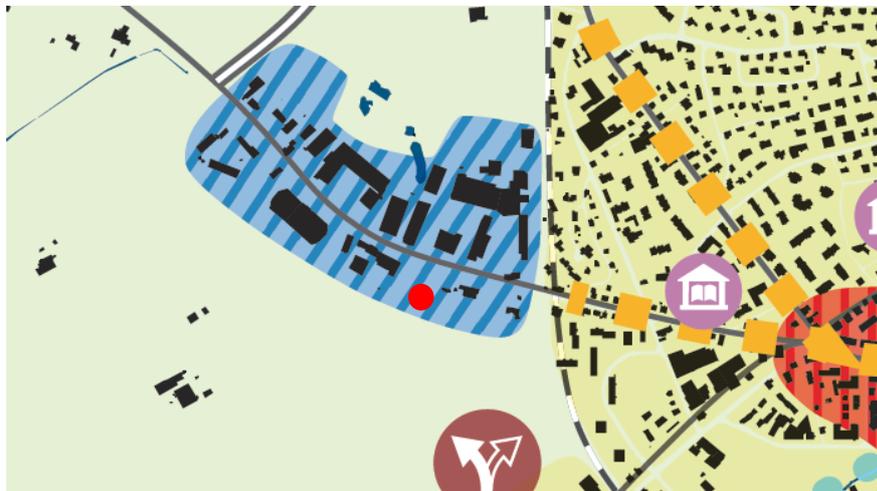
Die Totalrevision des kommunalen Richtplans vom Dezember 2000 ist in Bearbeitung. Dazu hat die Stadt Gossau ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wurde vom Stadtparlament im November 2016 genehmigt. Das Stadtentwicklungskonzept legt die Strategien und Ziele fest, wie sich Gossau in den nächsten Jahren entwickeln will. Die Massnahmen dazu werden dann im Richtplan geregelt. Für das Gebiet werden konkrete Strategien formuliert.

Gebiet Wilerstrasse | Eichen weiterentwickeln (Wi4)

- Verdichtungs- und Nutzungspotenziale im Bestand unter Berücksichtigung des Ausbaupotenzials des öffentlichen Verkehrs realisieren
- längerfristig zusätzliche arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ansiedeln
- Adressbildung durch städtebauliche Qualitäten stärken
- räumliche Erweiterungsmöglichkeiten als langfristige Reserve über den Zeithorizont des Stadtentwicklungskonzepts hinaus für Industrie- und Gewerbe prüfen, unter Berücksichtigung der Einschränkungen aus Naturschutz und verkehrlichen Kapazitäten

Abb. 2 Ausschnitt Strategiekarte STEK 2016 (ohne Massstab)

W4  Gebiet Wilerstrasse / Eichen weiterentwickeln
 Planungsgebiet

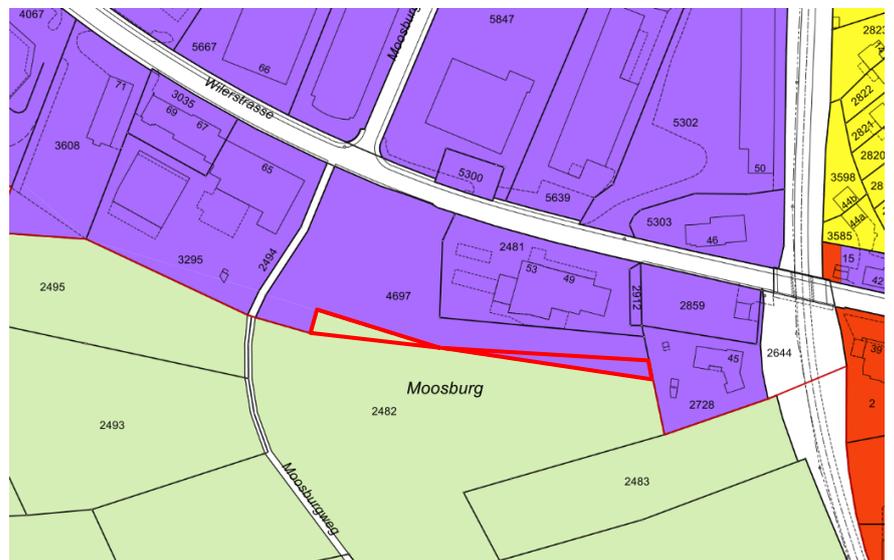


2.2 Nutzungsplanung

Abb. 3 Zonenplan, Geoportal August 17 (ohne Massstab)

- Gewerbe-Industriezone GI A
- Landwirtschaftszone L

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 4697 vollständig in der Gewerbe-Industriezone. Die angrenzende Parzelle Nr. 2482 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.



2.3 Weitere Grundlagen

Abb. 4 Strassenklassierung, Geoportal August 17 (ohne Massstab)

- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse

2.3.1 Strassenklassierung

Die Wilerstrasse ist eine Kantonsstrasse. Der westlich verlaufende Moosburgweg ist als Gemeindestrasse 3. Klasse gewidmet.

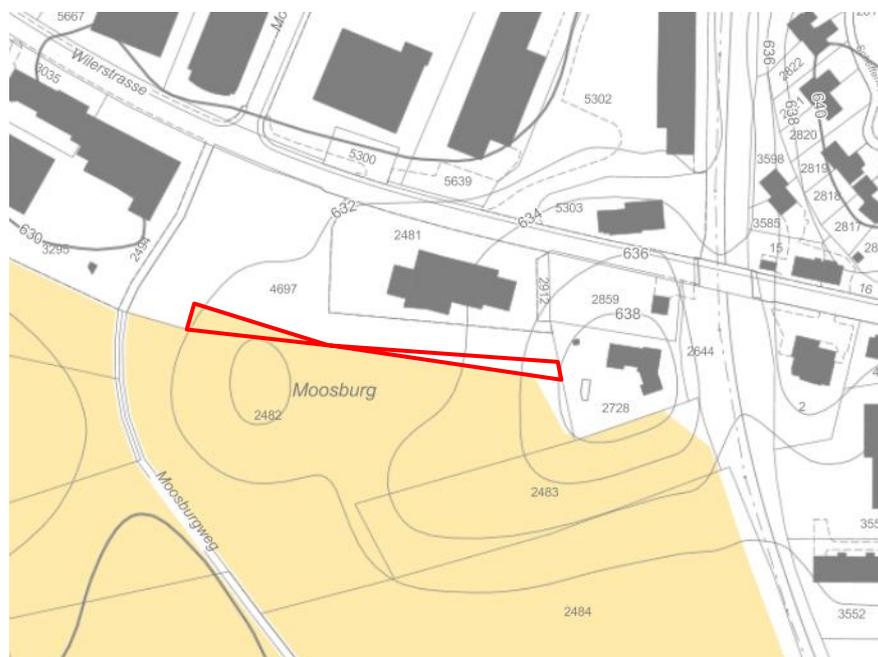


Die Wilerstrasse soll zukünftig ausgebaut werden, was zu einem erhöhten Strassenabstand führt. Die Erschliessung der beiden Parzellen Nr. 4697 und 2481 soll ab der Wilerstrasse auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze erfolgen. Diese wird als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert.

2.3.2 Fruchtfolgeflächen

Die Parzelle Nr. 2482 liegt fast vollständig in der Fruchtfolgefläche. Für den Zonenabtausch muss die Fruchtfolgefläche flächengleich kompensiert werden.

Abb. 5 Fruchtfolgeflächen, Geoportal August 17
(ohne Masstab)



Die neu von der Gewerbe-Industriezone der Landwirtschaftszone zuzuordnende Fläche wird heute immer noch landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenqualität ist bei beiden betroffenen Flächen gleich und entspricht der übrigen Qualität der Parzelle Nr. 2482. (Lage siehe auch Abb. 1)

3 Teilzonenplan

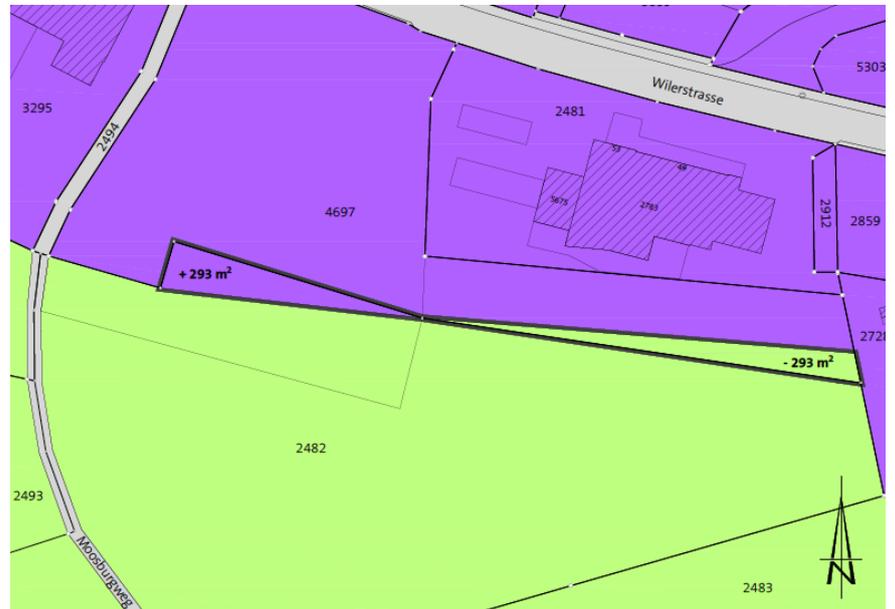
3.1 Zonenplanänderung

3.1.1 Umzonung

Mit dem Teilzonenplan wird die 293 m² grosse Fläche der Gewerbe-Industrie-Zone von der Parzelle Nr. 4697 auf die Parzelle Nr. 2482 verlagert. Gleichzeitig mit der flächenneutralen Umzonung erfolgt ein Flächenabtausch (Grenzberreinigung).

Abb. 6 Ausschnitt Teilzonenplan (ohne Massstab)

	Geltungsbereich
	GI Gewerbe-Industrie-Zone
	L Landwirtschaftszone



3.1.2 Zweckmässigkeit

Voraussetzung für die Zonenplanänderung ist eine Grenzberreinigung zwischen den Parzellen Nr. 4697 und 2482. Zum einen kann im Westen einen rechtwinkligen Versatz von 10.48 m begradigt werden und im Osten die Parzelle Nr. 2482 verbreitert werden. Dies ergibt eine für die maschinelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung bessere Form des Grundstückes Nr. 2482. Für den westlichen Parzellenteil (Nr. 4697) gibt es einen Interessenten mit einem Bauprojekt. Mit der Erweiterung der GI-Zone im Süden wird eine gut bebaubare und nutzbare Fläche geschaffen.

Der verschmälerte Streifen der Parzelle Nr. 4697 im Osten ist als solcher nicht zweckmässig nutzbar, ist aber für die Betriebserweiterung des Gewerbebetriebes auf der Parzelle Nr. 2481 genügend.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

4.2 Siedlung

4.2.1 Bauzonenbedarf

Für die neue Zonenfläche auf den Parzellen Nrn. 2482 und 4697 gibt es einen Interessenten mit einem Bauvorhaben. Entsprechend ist der Bauzonenbedarf gegeben. Durch den Flächenabtausch werden die Gesamtflächen der Gewerbe-Industriezone sowie der Landwirtschaftszone nicht verändert. Es handelt sich demzufolge nicht um eine „Neueinzonung“ sondern um eine Optimierung eines Teils des Baugebietes.

4.2.2 Verfügbarkeit von Bauzonen

Die Parzelle Nr. 4697 gehört der Stadt Gossau. Mit dem Zonenabtausch ist auch ein Eigentumsabtausch mit der Parzelle Nr. 2482 verbunden. Die angepasste Fläche der Gewerbe-Industriezone soll kurzfristig für eine Entwicklung verkauft werden.

4.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Mit der Umzonung kann die Bauzonenfläche zweckmässiger genutzt werden. Eine Bebauung erfolgt gemäss den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes 2016 (Siehe Kap. 2.1). Eine dichtere Bebauung wird auch durch die Grenzberreinigung ermöglicht und mit dem Verkauf durch die Stadt Gossau soll auch die Ortsbauliche Qualität gesteigert werden.

4.3 Wasser und Boden

4.3.1 Bessere Bewirtschaftbarkeit der Landwirtschaftsfläche

Durch den flächengleichen Abtausch und die Bereinigung der Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen Nr. 4697 und 2482 wird eine besser landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Parzelle 2482 ermöglicht. Zum einen fällt der rechtwinklige Versatz im Nordwesten weg und zum anderen wird die schmale Parzellengrenze im Osten breiter.

4.3.2 Fruchtfolgeflächen

Kantonaler Richtplan

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan ausgeschieden und grundsätzlich in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen setzt entsprechend eine qualifizierte Interessensabwägung voraus. Der Richtplan nennt dazu folgende Prüfpunkte:

- ob die beanspruchten Fruchtfolgeflächen rückführbar, bedingt rückführbar oder nicht rückführbar sind;
- ob für die beantragte Beanspruchung ein besonderer Bedarf (wesentliche neue Bedürfnisse, gleichwertige oder höher gestellte Interessen) ausgewiesen wird;
- ob für den besonderen Bedarf bereits der Bauzone zugeschiedene Flächen in Frage kommen können;
- ob für den besonderen Bedarf keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden können;
- ob die jährliche Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen 12 ha nicht übersteigt;
- ob der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12500 ha unterschritten wird.

Beschaffenheit

Aufgrund der Nutzung als Gewerbe-Industrie-Zone ist die aufzuhebende Fruchtfolgefläche von 293 m² nicht rückführbar.

Besonderer Bedarf

Es handelt sich um eine Arrondierung der bestehenden Gewerbe-Industriezone für eine zweckmässigere Nutzung der Bauzone. Die Zonenanpassung erfolgt dabei flächenneutral.

Standortevaluation

Das Areal Wilerstrasse | Mossburgweg liegt heute bereits im Gewerbegebiet Wilerstrasse | Eichen. Die Weiterentwicklung des Standortes ist zweckmässig und ist im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen.

Ersatzrekultivierung

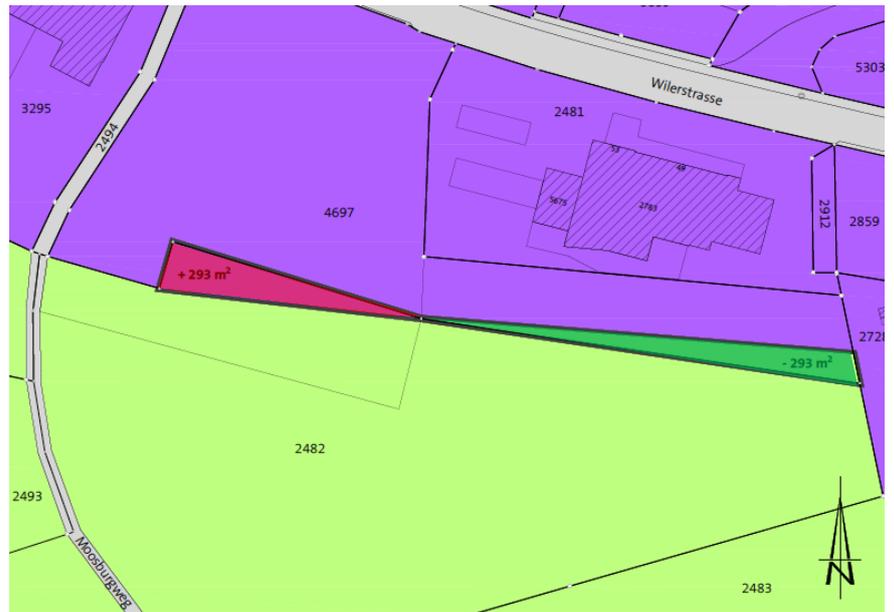
Die benötigte Fruchtfolgefläche im Umfang von 293 m² wird vollumfänglich mit der auszunehmenden Fläche kompensiert. Damit kann der Umfang der Fruchtfolgefläche erhalten werden. Zudem wird die entsprechende Fläche noch heute landwirtschaftlich genutzt.

Interessensabwägung

Die Arrondierung der Gewerbe-Industriezone schafft die Voraussetzungen, das Bauland zweckmässig zu nutzen und einen neuen, auf diesen Standort angewiesenen und den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechenden Betrieb anzusiedeln. Aus diesen Gründen überwiegt das öffentliche Interesse an der Umzonung (flächengleicher Abtausch) und dem Ersatz der Fruchtfolgefläche gegenüber dem Interesse am Erhalt der Fruchtfolgefläche.

Abb. 7 Kompensation Fruchtfolgeflächen (ohne
Massstab)

-  Geltungsbereich
-  Entlassen aus FFF
-  Neuaufnahme FFF



5 Verfahren

5.1 Vorarbeiten

5.1.1 Entwurfsphase

Der Teilzonenplan wurde im August 2017 in Rücksprache mit der Stadtentwicklung Gossau erarbeitet.

5.2 Mitwirkung und Information

5.2.1 Orientierung Anstösser

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Grundeigentümer der Nachbargrundstücke (Umkreis 30 m) über den Antrag auf Erlass des Teilzonenplans informiert. Die Mitwirkung ist hinreichend über das Auflageverfahren gesichert.

5.3 Vorprüfung

5.3.1 Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan an der Sitzung vom 16. August 2017 erlassen und für die Auflage freigegeben.

5.3.2 Kantonale Vorprüfung

Aufgrund des engen Terminprogramms (Auflage vor dem 1. Oktober 2017) fand keine Vorprüfung, sondern lediglich ein Gespräch mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation statt.

5.4 Erste Auflage

5.4.1 Erste Auflage

Eine erste öffentliche Auflage mit einer flächenneutralen Umzonung von 1'473 m² erfolgte vom 25. August bis 25. September 2017.

5.4.2 Einsprachen

Innerhalb der Auflagefrist haben die Grundeigentümerinnen der Parzelle Nr. 2482 und der nördlich angrenzende Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2481 Einsprache erhoben.

5.5 Zweite Auflage

5.5.1 Einspracheergebnis

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen hat man sich geeinigt, dass am Grundsatz des flächengleichen Zonenabtausches festgehalten wird aber der Verlauf der neuen Grundstücks- und Zonengrenze auch im Sinne einer verbesserten Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen optimiert wird.

5.5.2 Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 25. April 2018 die zweite Auflage des überarbeiteten Teilzonenplanes beraten und beschlossen.

Anhang

Stadt Gossau
Teilzonenplan Zweite Auflage
Planungsbericht

A1 Checkliste TZP

A1 Checkliste TZP

Checkliste Zonenplanung

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. 4.2.1
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 4.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 4.2.3
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 2.1
– Lärmschutz	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Bauzoneneignung	X	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	X	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Langsamverkehrsnetz	X	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen		vgl. 4.3.1
– Grundwasserschutz	X	
– Naturgefahren	X	
– Belastete Standorte	X	

Impressum

Stadt Gossau

Teilzonenplan Zweite Auflage

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU, Planer REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

430:046:340:01:PB_A_180416.docx