

# Gemeinde Waldkirch

Lebensqualität pur.

Projekt Nr. 048.1.025

31. Januar 2022

## Sondernutzungsplan Überbauungsplan Schöntal 1. Änderung

Planungsbericht

**öffentliche Auflage**



ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

---

## 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

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1	Kantonaler Richtplan	6
4.2	Kommunaler Richtplan	6
4.3	Kommunale Nutzungsplanung	7
<b>5</b>	<b>Wichtige Thematische Aspekte</b>	<b>8</b>
5.1	Erschliessung	8
5.2	Naturgefahren	8
5.3	Wald	9
5.4	Fruchtfolgefleäche	9
5.5	Altlasten	9
<b>6</b>	<b>Ersatz Fruchtfolgefleäche</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Überbauungsplan</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Kantonale Vorprüfung</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsverfahren</b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>12</b>

---

## 1 Anlass der Planung

Die Firma Lehmann Früchte liegt an der St. Gallerstrasse unmittelbar an der Einfahrt zum Weiler Schöntal. Für den Bewirtschafter bietet sich nun die Möglichkeit seine Produktion aufgrund des verändernden Konsumverhaltens auszuweiten. In diesem Zuge soll der bestehende Betrieb ergänzt werden, indem die schon landwirtschaftlich genutzte Fläche nun der Intensivlandwirtschaftszone zugewiesen wird. So können die vorhandenen Tunnels südlich des Betriebs geschlossen und eine frühzeitigere Ernte erzielt werden.

Momentan liegt der Betrieb (Parz. Nr. 1734, 1906 und 1080) schon in der Intensivlandwirtschaftszone. Die Erweiterung in eine Intensivlandwirtschaftszone südlich des Betriebs wurde vom Grundeigentümer der Rilemo AG, Herr Rico Lehmann beantragt und bewilligt, welche in diesem Falle die Voraussetzung für eine Betriebserweiterung bildet.



Perimeter

Quellen: maps.  
google.at

---

## 2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Rahmen des Sondernutzungsplans sind die Interessen der Gemeinde sowie der Grundeigentümerschaften mit den raumplanungsrelevanten öffentlichen Interessen und Aspekten von Kanton und Gemeinde zu koordinieren. Das Ziel des Sondernutzungsplans ist die geordnete Entwicklung des bestehenden Beerbetriebes längerfristig sicherzustellen.

---

### 3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Grundstein für die Errichtung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, die über eine innere Aufstockung hinausgehen und einer bodenunabhängigen Produktion dienen, legen die Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV. Die Anforderungen für die Ausscheidung einer IL werden in der Vollzugshilfe „Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV“ vom Bund festgelegt.

Der Art. 21 PBG SG erlaubt die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen und delegiert die Grundsätze ihrer Ausscheidung an den kantonalen Richtplan und des zugehörigen Koordinationsblattes V12. Die Anforderungen an die Ausscheidung einer IL werden im Koordinationsblatt V12 des kantonalen Richtplans festgelegt. Zusätzlich sind auch die Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG verbindlich. Im Planungsbericht „Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen, Bestandes-/ Landschaftsanalysen“ wurden die Kriterien und Grundsätze für die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone bereits analysiert.

Bereits vor einigen Jahren bestand ein Begehren, diese Fläche in eine Intensivlandwirtschaftszone umzuzonen. Im Zuge der damaligen Bearbeitung wurde das Baureglement der Gemeinde Waldkirch ergänzt, wodurch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene geschaffen wurden. Aufgrund dieser rechtlichen Grundlage kann in der Gemeinde Waldkirch eine Intensivlandwirtschaftszone für

1. Tierhaltung IL-T sowie für
  2. Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau, IL-G,
- ausgeschieden werden (vgl. Planungsbericht Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen, err - 2004, inklusive Beilagenplan Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen, err - 2004). Im vorliegenden Fall wird eine IL-G ausgeschieden.

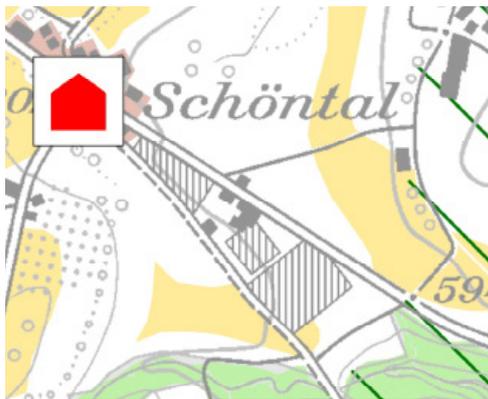
Im kommunalen Richtplan 2018 setzt die Ausscheidung eines Intensivlandwirtschaftsgebiets voraus, dass die auszuscheidenden Flächen für die vorgesehenen Nutzungen auch tatsächlich zur Verfügung stehen und bestehende Infrastrukturen genutzt werden können bzw. zweckmässige Infrastrukturanschlüsse möglich sind. Für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftsgebieten sind Standorte geeignet, an denen bauliche Nutzungen zusammengefasst werden (Konzentrationsprinzip), an denen weniger hochwertige Böden verwendet werden oder an denen sich Bauten und Anlagen in das Orts- oder Landschaftsbild einordnen lassen. Somit wurden die Intensivlandwirtschaftszonen geprüft und zusammengefasst und nur noch in den Gebieten Gonzhus, Sonnenhof und Schöntal ausgeschieden.

Die Festlegungen im Baureglement wurden sehr allgemein gehalten, um zukünftig auf verschiedenste Ausgangssituationen reagieren zu können. Dies bedingt jedoch, dass bei der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen die besonderen Bauweisen mit einem Überbauungsplan geregelt werden müssen. Kleinere unbedeutende (d.h. wenig raumrelevante) Projekte können gestützt auf die Regelbauvorschriften für die Intensivlandwirtschaftszone im normalen BaB- Verfahren bewilligt werden.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert das Gebiet entsprechend der heutigen Zonierung. Nördlich des Perimeters befindet sich der Weiler Schöntal. Der südöstliche Teil des Planungsgebiets ist im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche gekennzeichnet.



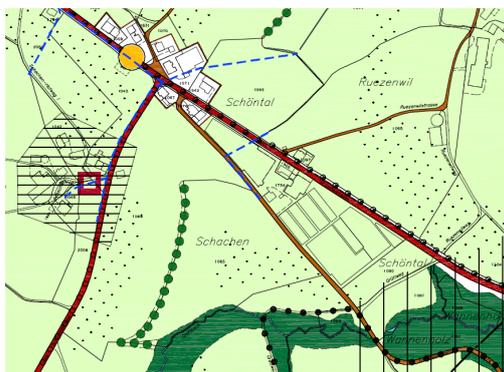
-  Weiler
-  Fruchtfolgefläche
-  Wald

Ausschnitt kantonalen Richtplan

Quellen: geoportal.ch

### 4.2 Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan sind um das Gebiet Erschliessungsstrassen mit verschiedenen Funktionen eingetragen.



-  Landwirtschaftsgebiet
-  Schützenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze
-  Landwirtschaftliche Hauptschliessungsstrasse
-  Verkehrsorientierte Strasse
-  Gewässer eingedolt

Ausschnitt kommunalen Richtplan

### 4.3 Kommunale Nutzungsplanung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Landwirtschaftszone sowie in der Intensivlandwirtschaftszone.



-  Landwirtschaftszone
-  Intensivlandwirtschaftszone
-  Wald
-  Weiler

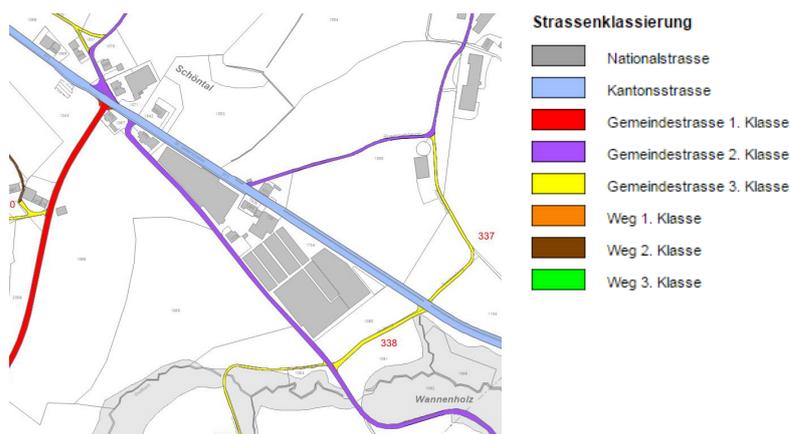
Ausschnitt  
kommunaler  
Zonenplan

Quellen: geoportal.ch

## 5 Wichtige Thematische Aspekte

### 5.1 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist nordöstlich von einer Gemeindestrasse 2. Klasse und gegen Süden von einer Gemeindestrasse 3. Klasse erschlossen.



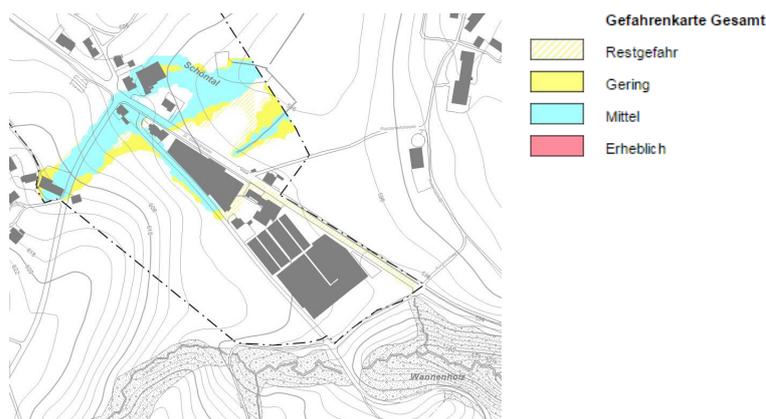
Strassenklassierung

Quellen: geoportal.ch

### 5.2 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons St.Gallen besteht im nördlichen Teil eine Rest- bis mittlere Gefährdung durch Wasser des Schöntalbachs.

Auf der südwestlichen Grundstücksgrenze (entlang der Erlenholzstrasse) ist mit schwachen Intensitäten (Wassertiefen ca. 25 cm, örtlich bis 50 cm) zu rechnen. Bei Bedarf sind entsprechende Massnahmen und allfällige Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.



Gefahrenkarte

Quellen: geoportal.ch

### 5.3 Wald

Im Plangebiet ist kein Wald bezeichnet. Im Konzept wurde ein Waldabstand von 15m berücksichtigt.

### 5.4 Fruchtfolgeflächen

Im Bereich der Intensivlandwirtschaftszone ist eine FFF ausgewiesen. Es handelt sich dabei um ungefähr 7500m<sup>2</sup> Fläche, welche aufgrund der zukünftigen Nutzung als eine „Rückführbare Fruchtfolgeflächen“ angesehen werden kann. Im Kantonalen Richtplan (auf Basis Sachplan FFF) wird zwischen 3 Kategorien unterschieden (nicht rückführbare Flächen, Rückführbare FFF, bedingt rückführbare FFF). Gemäss Vollzugshilfe zur FFF des Bundesamtes für Raumentwicklung (2006) dürfen für Hor Sol und Gewächshäuser keine FFF beansprucht werden.



Fruchtfolgeflächen

Quellen: geoportal.ch

### 5.5 Altlasten

Gemäss aktuellem Kataster der belasteten Standorte des Kantons St.Gallens befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Altlasten. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

---

## 6 Ersatz Fruchtfolgefläche

Auf der Parzelle Nr. 1096 Weiler Ruezenwil in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist als Kompensation der Fruchtfolgefläche eine Bodenaufwertung vorgesehen. Die Qualität des Bodens und die Bewirtschaftlichkeit soll verbessert werden. Es handelt sich um eine Fläche von 7550m<sup>2</sup>, die durch frühere Geländeanpassungen eindeutig anthropogen beeinflusst ist. Für die Bodenaufwertung ist ein Baugesuch notwendig, das gleichzeitig mit der Anpassung des Sondernutzungsplan ins Verfahren geschickt wird.

---

## 7 Nutzungsplanung

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Sondernutzungsplans erfolgt im Rahmen der Ortsplanung. Die Einzonung in die Intensivlandwirtschaftszone wurde in den Gesamtzusammenhang der Ortsplanung gestellt. Diese war unbestritten, es sind keine Einsprachen eingereicht worden.



Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig (links) und Zonenplanänderung gemäss Ortplanung 2021 (rechts)

---

## 8 Überbauungsplan

Der Zweck des Überbauungsplans liegt darin, die Umnutzung des Areals optimal und bestmöglich umzusetzen. Im Sinne der Umzonung in eine Intensivlandwirtschaftszone sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen. Die Erschliessung erfolgt ab der Erlenholzstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Mit dem

Überbauungsplan wird eine geordnete Erschliessung des Gebietes angestrebt. Die Erschliessungsmöglichkeit wird für den Baubereich entsprechend definiert, sodass der Produktionsbereich B3 künftig ausschliesslich über die Erlenholzstrasse stattfindet.

Gemäss Baureglement der Gemeinde Waldkirch wird für Bauten und Anlagen mittels Strassenbaulinie ein Strassenabstand von 3.0 m gegenüber der Erlenholzstrasse festgelegt.

Die Nutzungsbestimmung des Betriebsbereichs B3 ist wie folgt definiert:

Es sind alle diejenigen Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Produktion notwendig sind.

Im *Produktionsbereich B3* werden Bauten und Anlagen erstellt, bei denen aufgrund ihrer Form (zum Beispiel Folientunnels) keine eindeutigen Gebäudehöhen definiert werden können. Deshalb wird auf eine solche GH verzichtet. Um dennoch eine Höhenbeschränkung im Sinne des Orts- und Landschaftsschutzes geltend machen zu können, wird im Produktionsbereich B3 jedoch eine maximale Firsthöhe von 7.6 m festgelegt. Im Weiteren wird im Produktionsbereich B3 kein Grenzabstand definiert. Die Festlegungen richten sich im Übrigen nach Art. 92 Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen.

Südöstlich des Areals befindet sich sowohl ein Wald, als auch ein Bach. Der Perimeter des Plangebietes ist im Abstand von 15 m zum Wald festgelegt.

---

## 9 Interessenabwägung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben ist, steht die Ergänzung zum Sondernutzungsplan Schöntal in keinem ersichtlichen Widerspruch zu übergeordneten Gesetzgebungen. Die Umzonung zur Intensivlandwirtschaftszone (IL-G) führt dazu, dass der Betrieb auch weiterhin zonenkonform geführt und im Rahmen der weiteren Bestimmungen gemäss Überbauungsplan baulich angepasst und erweitert werden kann.

---

## 10 Information und Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer / Pächter haben in der Planung mitgewirkt. Das Planvorhaben wurde im Sommer 2021 der Mitwirkung unterstellt. Gegen das Vorhaben sind keine Einwendungen gemacht worden.

---

## 11 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 19. Februar 2019 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zum Planvorhaben Stellung genommen. Zwischenzeitlich ist Intenslandwirtschaftszone in die Ortsplanung integriert worden. Auf einen Teilzonenplan kann deshalb verzichtet werden. Aufgrund der Vorprüfung wurde eine Bodenaufwertung in unmittelbarer Nähe durch das Büro CSD Ingenieure erarbeitet. Der Bericht vom 18.6.2021 liegt bei.

---

## 12 Rechtsverfahren

Der Sondernutzungsplan richtet sich nach dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 138 PBG. Die Ergänzung des Sondernutzungsplan wird parallel mit der Korrekturaufgabe der Ortsplanung (wird notwendig, aufgrund des Einspracheverfahrens) ins Einspracheverfahren geschickt. Damit wird die Abstimmung mit der Nutzungsplanung sichergestellt.

---

## 13 Genehmigung

*ist noch ausstehend*

---

## Beilagen

- » Betriebskonzept, Lehmann Früchte
- » Rilemo AG, Schöntal - Umnutzung Intensivlandwirtschaftszone Bodenprojekt - FFF-Kompensation - Bodenaufwertung