

Gemeinde Buchs (SG)
Intensivlandwirtschaft Altendorfer Hanfland (LI-G)

Planungsbericht

Auflage

11. Oktober 2013

Projekt Nr. 1.032.3.002

Ingress

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

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Profil Rhein-Baumschulen Lubera	4
1.2	Entwicklungstendenzen	4
1.3	Betriebsflächen und Infrastruktur	5
1.4	Rechtliche Voraussetzungen	6
1.5	Überarbeitung Ortsplanung	7
2	Zielsetzungen	8
3	Betriebskonzept	9
3.1	Feste Bauten in der Nicht-Fruchtfolgefläche	9
3.2	Intensivlandwirtschaftszone LI in der Fruchtfolgefläche	10
3.3	Containerkulturen in der Landwirtschaftszone L	11
3.4	Übersicht über Betriebsbereiche	11
4	Bau- und Zonenordnung	11
4.1	Nachtrag Baureglement	12
4.2	Teilzonenplan	12
5	Überbauungsplan	15
5.1	Erschliessung	15
5.2	Überbauung	15
5.3	Bewirtschaftung	15
5.4	Landschaft und Umwelt	17
6	Vorprüfung	17
7	Verfahren	17

1 Ausgangslage

1.1 Profil Rhein-Baumschulen Lubera

Die Produktionsfirma Rhein-Baumschulen produziert auf ca. 12 ha der Ortsgemeinde Obstbäume, Beeren und Ziersträucher. Die Vertriebsfirma Lubera AG ist Marktführerin im Hausgartenmarkt für Obst- und Beerenpflanzen in der Schweiz. Basis der Marktposition und des Wachstums ist die eigene Züchtung von neuen Sorten (Äpfel, Birnen, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Erdbeeren, Himbeeren, Vierbeeren). Der Absatz ist breit abgestützt und lässt sich aktuell folgendermassen auffächern:

- 30 % Direktversand der Lubera® Markenpflanzen über www.lubera.com und andere Plattformen (im DACH-Raum);
- 30 % Grossverteiler, hier vor allem Landi-Kette;
- 25 % Export an Wiederverkäufer und Lizenzeinnahmen aus dem Ausland;
- 14 % Belieferung von Gartencentern, Gärtnereien in der Schweiz;
- ab Hof Verkauf: dieser bewegt sich allerdings unter 1 % und wird auch in diesem Bereich bleiben.

Am dynamischsten entwickeln sich die Bereiche Grossverteiler und Direktversand. Der Direktversand wird entschieden forciert, beim Verkauf an Ketten sind die Kunden in der Schweiz beschränkt. Kann hier ein weiterer Grosskunde gewonnen werden, ist ein Stufenwachstum (eingerhend mit Stufeninvestitionen) zu erwarten.

Insgesamt werden ca. 20 Personen beschäftigt, davon gut die Hälfte qualifizierte Mitarbeiter. Davon wiederum sind sechs Mitarbeiter Obstbau- oder Gartenbauingenieure.

1.2 Entwicklungstendenzen

Die Rhein-Baumschulen bestehen 2013 seit 20 Jahren. Betreffend dieser Zeit aber auch im Hinblick auf die zukünftigen Tendenzen sind folgende Entwicklungen augenfällig:

- Pflanzen werden nur noch im Topf verkauft; für Pflanzen, die im gewachsenen Boden kultiviert und wurzelnackt verkauft werden, besteht im Gegensatz zu 1992 kein Markt mehr.
- Auch Jungpflanzen/Halbfertigware (z.B. von neuen, selbst entwickelten Sorten) werden in Gebinden, in Töpfen und Platten produziert und verkauft. Im Freiland und gewachsenen Boden werden noch die Obstbaumjungpflanzen produziert (keine Beeren mehr).
- Die Vermehrung der Pflanzen wird effizienter und technisch aufwendiger. Neben der Hartsteckholzvermehrung und Veredlung gewinnt die Grünstecklingsvermehrung stark an Bedeutung. Immer mehr wird auch die In vitro-Vermehrung eingesetzt. Diese für die Massenproduk-

te Erdbeeren und Himbeeren relevante neueste und effizienteste Technik besteht darin, dass die Himbeerstecklinge in vitro (also im externen Labor) produziert werden, aber dann in der Erde, in kleinen Töpfen bewurzelt werden. Solche Techniken sind nur in technisch sehr gut ausgestatteten Plastiktunnels, teilweise nur in Gewächshäusern umsetzbar.

- Bei Rhein-Baumschulen/Lubera ist die Kreuzungszüchtung von neuen Sorten von entscheidender Bedeutung. Sie ist - über neue Sorten mit besseren Eigenschaften - der entscheidende Motor des Betriebs. Auch in diesem Bereich werden die Ansprüche an die Infrastruktur immer grösser: Die Aussaat der Samen muss unter kontrollierten Bedingungen erfolgen. Verschiedene Pflanzen werden im frühen Stadium künstlich mit Krankheiten wie Schorf oder Mehltau infiziert, um anfällige Genotypen auszuschneiden. Ebenso ist bei Züchtungssämlingen ein sehr starkes Wachstum in den ersten Monaten sehr wichtig, um die Jugendphase der Sämlingspflanze schnell zu durchlaufen und einen frühen Fruchtertrag - damit auch die eigentliche Selektion auf Fruchtqualität - zu ermöglichen.
- Volumen und Produktivität: Die Spezialisierung der Betriebe, aber auch die Ansprüche der Abnehmer nehmen kontinuierlich zu. Ebenso ist wie bei beinahe allen landwirtschaftlichen Produkten ein Preisdruck feststellbar; langfristig wird die Anpassung der Preise an das Europäische Niveau erwartet. Ausser dem Distanzschutz bestehen keine weiteren Schutzmechanismen. Alles zusammen führt dazu, dass pro Jahr die Produktivität gesteigert werden muss, um die Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Dazu braucht es die Nutzung des technischen Fortschritts. Dies ist auch und vor allem bei den Prozessen notwendig, welche der Kultur vor- und nachgelagert sind (Töpfen und Aufstellen der Pflanzen, Reinholen und Rüsten, Versandabfertigung der Bestellungen).

Momentan arbeitet man an einer Betriebsübernahme in Deutschland. Ca. 20 - 25 % der Produktion soll an den neuen Standort in Bad Zwischenahn bei Oldenburg verlagert werden. Ziel ist es, die Produktion für den schweizerischen Markt sowie die Zucht der Jungpflanzen weiterhin in der Schweiz zu halten.

1.3 Betriebsflächen und Infrastruktur

Die Betriebsflächen der Rheinbaumschulen in Buchs gehören der Ortsgemeinde. Nebst den Flächen innerhalb des Plangebietes werden verschiedene Freilandflächen bewirtschaftet. Diese werden teilweise mit den verschiedenen Bauern abgetauscht, damit für die Aufzucht bestimmter Arten jeweils neuer Boden zur Verfügung steht.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich das Ökonomiegebäude in Gewächshausbauweise. Es wird als Produktions- und Rüsthalle genutzt. Die Pflanzen werden hier in einer geeigneten Arbeitsumgebung getopft oder gesteckt, bevor sie aufs Feld geführt werden. Auch werden hier die Pflanzen verkaufsfertig gemacht und verpackt. Die Sozialräume sowie die Büros befinden sich innerhalb der Gewächshaus-Halle und bestehen aus vier Containern.

Konzentriert rund um das Betriebsgebäude sind für das Antreiben und die Überwinterung permanente Plastiktunnels erstellt worden. Sie stehen auf Punktfundamenten. Der Boden ist zum

Schutz vor Unkraut mit Plastik-Bändchengewebe abgedeckt. Er kann jedoch jederzeit wieder rekultiviert werden.

Im Anschluss an die Plastiktunnels befinden sich die Containerkulturen. Auf diesen Flächen sind in den letzten 12 Jahren in mehreren Etappen Bewirtschaftungsstrassen sowie Witterungsschutz in Form von Hagelschutznetzen bewilligt und gebaut worden. Der Boden ist auch hier mit Plastik-Bändchengewebe gedeckt, um den Unkrautwuchs zu unterdrücken. Die Kulturpflanzen stehen in Töpfen auf der Folie. Einen nicht unbedeutenden Teil ihrer Nährstoffe ziehen die Kulturpflanzen über Kapillarwirkung und Wurzeln aus dem gewachsenen Boden; den anderen Teil aus dem Erdsubstrat im Topf. Diese Produktionsmethode wurde kontinuierlich erweitert, um sich den Ansprüchen des Marktes anzupassen.

Die restlichen Ackerflächen werden als Freilandflächen für die Kultur der Obstbaumjungpflanzen verwendet.

1.4 Rechtliche Voraussetzungen

1.4.1 Bestimmungen zu Landwirtschaftszone und Intensivlandwirtschaftszone

Innerhalb der bestehenden Landwirtschaftszone darf grundsätzlich nur bodenabhängige Produktion stattfinden. Im Rahmen einer inneren Aufstockung ermöglicht Art. 37 RPV die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, sofern die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebes nicht übersteigt und nicht mehr als 5'000 m² beträgt. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone vonnöten.



Abb. 1 Fruchtfolgefläche

1.4.2 Fruchtfolgefleäche

Mit Ausnahme des zentralen Bereichs sind sämtliche Flächen als Fruchtfolgefleächen (FFF) qualifiziert. Aus diesem Grunde ist die Bewirtschaftung darauf abzustimmen, dass die Bodenqualität möglichst erhalten bleiben kann.

1.4.3 Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich A_U und damit in einem besonders gefährdeten Bereich. Es gilt das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_U)“ zu berücksichtigen.

1.4.4 Nichtionisierende Strahlung

Östlich des Planungsgebietes verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen. Die NIS-Berechnungen (durchgeführt von Axpo Power AG) zeigen jedoch, dass der Anlagegrenzwert von 1 µT im gesamten Planungsperimeter eingehalten ist und keine Einschränkungen für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemacht werden müssen.

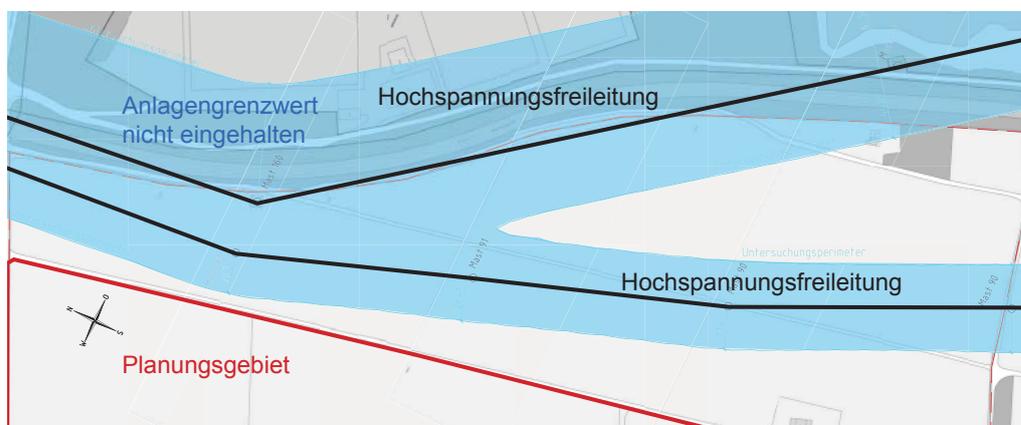


Abb. 2 Ergebnis NIS-Berechnung

1.5 Überarbeitung Ortsplanung

Die Erarbeitung eines neuen Richtplanes für die Gemeinde Buchs haben Behördenvertreter und die Rheinbaumschulen zum Anlass genommen, die bestehende Situation zu überprüfen. Die Analyse des Ist-Zustandes, aber auch die für die Zukunft geplante Entwicklung lassen es als sinnvoll erscheinen, eine Perspektivplanung für den ganzen Betrieb für die nächsten 10 Jahre zu erstellen. Die für intensivere Kulturen genutzte Fläche soll sich dabei gemäss den Wünschen der Behördenvertreter von Ortsgemeinde und politischer Gemeinde auf das Plangebiet konzentrieren.

2 Zielsetzungen

In Zusammenarbeit mit Behördenvertretern aus Gemeinde und Kanton und mithilfe der Berater der landwirtschaftlichen Schule wird eine Lösung angestrebt, die

- raumplanerisch richtig dem produzierenden Gartenbau- und Landwirtschaftsbetrieb Rhein-Baumschulen Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone gibt;
- den dynamischen Betrieb, der schon heute um die 20 Personen beschäftigt, eine gute Weiterentwicklungsmöglichkeit gibt;
- den Betrieb weiter in der Nähe der Industriezone platziert;
- dafür sorgt, dass auch zukünftig die feste bauliche Infrastruktur zentral im Bereich des jetzigen Betriebszentrums angesiedelt wird;
- die Fruchtfolgefläche integral erhält;
- die Intensivlandwirtschaftszone auf die Fläche mit den entsprechenden intensiven Ausbauprojekten beschränkt;
- die geplante Intensivlandwirtschaftszone in Übereinstimmung bringt mit den Anforderungen der Fruchtfolgeflächen.

3 Betriebskonzept

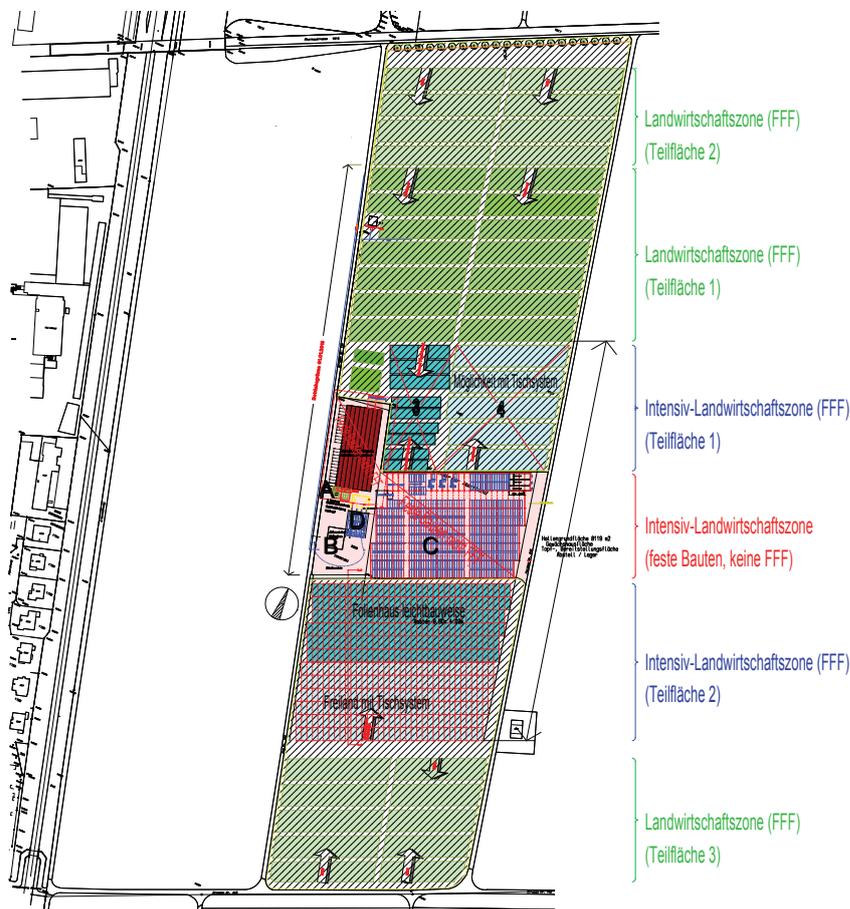


Abb. 3 Plan 4 Betriebskonzept

In Zusammenarbeit mit den kantonalen Ämtern und anderen Fachpersonen wurde ein detailliertes Betriebskonzept erarbeitet, das die Ausgangslage (vgl. Kapitel 1) sowie die künftigen Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten des Betriebs aufzeigt. Gemäss dieser Grundlagen besteht auf dem Plangebiet der Bedarf nach den folgenden Flächen.

3.1 Feste Bauten in der Nicht-Fruchtfolgefläche

Hier werden feste Bauten, Installationen und Infrastruktur angesiedelt, die mit der Fruchtfolgefläche nicht vereinbar, aber für den Betrieb Rheinbaumschulen unverzichtbar sind.

3.1.1 Pavillon mit Sozial- und Büroräumen

Die bestehenden Büro- und Sozialcontainer im Inneren der bestehenden Gewächshaushalle waren für knapp 10 Leute geplant. Entsprechend muss hier die Infrastruktur in den nächsten 10 Jahren ausgebaut werden. Das Raumprogramm spricht hier für eine einfache, aber zweistöckige Bauweise, eventuell aufgrund der Flexibilität auch wieder mit Containern.

3.1.2 Gewächshaus

Ein klassisches Gewächshaus mit befestigten Boden wird in Zukunft für den Ausbau der Rüst- und Produktionsflächen benötigt. Das bestehende Gewächshaus ist aktuell schon voll ausgelastet, in den Wintermonaten reicht die Kapazität zum Überwintern schon nicht mehr. Eine für die nächsten 10 Jahre angenommene Verdoppelung der Produktionskapazität wird grob zu einer Verdreifachung der Rüstflächen führen, da der arbeitsintensive Versand der Produkte direkt zum Konsumenten am stärksten wächst. Zusätzlich werden Lagerräumlichkeiten für Maschinen und Material gebraucht, das jetzt alles draussen steht. Der Rest des Gewächshauses ist für die Züchtung und Jungpflanzenproduktion vorgesehen. Hier sollen insbesondere in vitro-vermehrte Pflanzen auf Erde überführt werden und auch Screenings mit Zuchtmaterial durchgeführt werden. Mit dem neuen Gewächshaus müssen auch die Belade- und Entladerampen angepasst werden.

Das bestehende Stallgebäude wird aktuell als Lagerhalle und im Winter zur Überwinterung genutzt. Beim Bau eines Gewächshauses würde es wahrscheinlich abgebrochen.

3.2 Intensivlandwirtschaftszone LI in der Fruchtfolgefläche

Die Flächen, innerhalb derer aufgrund der betrieblichen Hilfsmittel kein genügender Bezug mehr von der Pflanze zum Boden existiert, sollen konzentriert in der Nähe des Ökonomiegebäudes angeordnet werden. In diesem Bereich kann man nicht mehr von bodenabhängiger Produktion sprechen. Aus diesem Grunde wird hier eine Intensivlandwirtschaftszone ausgeschieden.

3.2.1 Folienhaus Leichtbauweise

Es ist ein Folienhaus in Leichtbauweise von 0.8 ha vorgesehen. In Zusammenarbeit mit dem AFU des Kantons St.Gallen wurden folgende Parameter definiert, die es ermöglichen, die Fruchtfolgefläche zu erhalten:

- Leichtbauweise mit Einzelfundamenten;
- keine befestigten Flächen, Boden gegebenenfalls mit Plastik-Bändchengewebe abgedeckt;
- keine festen Bewirtschaftungsstrassen;
- die logistische Erschliessung erfolgt entweder mit einem Aufbau auf dem gewachsenen Boden mit Vlies, Sand/Split und dann einer Befestigungsmatte, oder aber mit Holzspuren, oder aber mit Tischbahnen/Rollbahnen, über die die Pflanzen ins Folienhaus und aus dem Folienhaus gelangen.

3.2.2 Freiland mit Tischsystem

Zusätzlich sind innerhalb der Intensivlandwirtschaftszone zwei Bereiche vorgesehen, die in Zusammenhang mit Gewächshaus und Folienhaus auch im Freiland die weitere Intensivierung der Produktion ermöglichen. Hier können Tischsysteme erstellt werden, bei denen die Pflanzen auf Tischen in Arbeitshöhe fertig kultiviert werden. Der Boden bleibt offen, allenfalls mit Plastik-Bändchengewebe abgedeckt. Die Tische laufen auf Stangen/Schienen die ihrerseits auf Punktfundamenten fixiert sind. Hier ist zusätzlich auch ein Witterungsschutz in Form von Hagel-schutznetzen vorgesehen.

3.3 Containerkulturen in der Landwirtschaftszone L

Der verbleibende Teil der Betriebsfläche innerhalb des Plangebietes wird für den nachfrage-gesteuerten Ausbau der Containerkulturen benötigt. Die Ausgestaltung der Flächen soll wie bislang fortgesetzt werden, d.h. mit Bewirtschaftungsstrassen, Abdeckung durch Plastik-Bändchengewebe sowie Witterungsschutz in Form von Hagelschutznetzen.

3.4 Übersicht über Betriebsbereiche

Die folgende Tabelle schafft eine Übersicht über die verschiedenen Betriebsbereiche.

	FFF	Zone	Plastik-Bändchen-gewebe	Tischsystem	Befestigte Strasse	Bewirtschaftungsstrassen (analog Bestand)	Befestigungs-matte/ Holzspuren/ Rollbahnen	Feste Gebäude	Einzel-fundamente	Plastik-Abdeckung	Hagelschutz-netz
Baubereich feste Bauten		LI-G		x	x			x			
Plastiktunnels in Leichtbauweise	x	LI-G	x	x		x			x	x	
Folienhaus in Leichtbauweise	x	LI-G	x	x			x		x	x	
Freiland mit Tischsystem	x	LI-G	x	x		x			x		x
Containerkultur	x	L	x			x			x		x

4 Bau- und Zonenordnung

Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) bilden den Grundstein für die Möglichkeit zur Errichtung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, die über eine innere Aufstockung hinausgehen und einer bodenunabhängigen Produktion dienen. Die Anforderungen für die Ausscheidung einer LI werden in der Vollzugshilfe „Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV“ vom Bund festgelegt.

Art. 20 kantonales Baugesetz (sGS 731.1; BauG) erlaubt die Ausscheidung von einer Landwirtschaftszone intensiv und delegiert die Grundsätze ihrer Ausscheidung an den kantonalen Richt-

plan und des zugehörigen Koordinationsblattes V12. Die Anforderungen an die Ausscheidung einer LI werden im Koordinationsblatt V12 des kantonalen Richtplans festgelegt. Zusätzlich sind auch die Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG verbindlich.

Für die Umsetzung einer Intensivlandwirtschaftszone (LI) ist auf der Ebene der Gemeinde Buchs das Baureglement (BauR) und der Zonenplan um eine Landwirtschaftszone intensiv Gartenbau (LI-G) zu ergänzen. Die Festlegungen werden sehr allgemein gehalten, um auf die verschiedenen Situationen vor Ort einzugehen. Die spezifischen Festlegungen werden im Rahmen des Überbauungsplans festgehalten.

4.1 Nachtrag Baureglement

Im aktuellen Baureglement der Gemeinde Buchs ist heute noch keine Intensivlandwirtschaftszone vorgesehen. Die Tabelle unter Art. 5 ist daher wie folgt zu ergänzen:

Zone	Ausnützungsziffer (%)	Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäuelänge (m)	Gebäudetiefe (m)	Grenzabstand klein (m)	Grenzabstand gross (m)	ES
...									
LI-G (12)		-	-	-	-	-	5.0	5.0	III
...									

Zudem ist eine Fussnote (12) zu ergänzen mit den folgenden Bestimmungen:

(12) „Ist für eine über die innere Aufstockung hinausgehende Nutzung für Garten-, Gemüse-, Beeren- und Obstbau (LI-G) bestimmt.“

4.2 Teilzonenplan

Gemäss Koordinationsblatt V12 des kantonalen Richtplans ist vorgehend zur Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone eine überörtliche Landschaftsanalyse vorzunehmen. Dieser Schritt hat die Gemeinde Buchs mit der kommunalen Richtplanung 2011 erfüllt. Weiter sind die folgenden Voraussetzungen und Eignungskriterien zu überprüfen.

Voraussetzungen für Ausscheidung:

- Verfügbarkeit
- bestehende Infrastrukturen genutzt / zweckmässige Infrastrukturen möglich

Eignung:

- Konzentrationsprinzip
- weniger hochwertige Böden verwendet
- Bauten und Anlagen lassen sich in das Orts- oder Landschaftsbild einordnen

- nicht Vorranggebiet Natur und Landschaft
- nicht Fruchtfolgeflächen ohne Erfüllung der Anforderungen
- nicht siedlungsgliedernder Freiraum
- nicht schützenswerte Bausubstanz
- nicht Wildtierkorridor oder Amphibienzugstelle
- nicht Gefahrengebiet
- keine Gefährdung Grundwasser
- keine andere überwiegende Interessen

Die Verfügbarkeit ist gesichert, da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt und die Grundeigentümerin (Ortsgemeinde) auch längerfristig keine andersweitige Pläne für die entsprechende Fläche hat. Aufgrund dieser Ausgangslage ist auch gegeben, dass die bestehenden Infrastrukturen optimal genutzt werden. Die Weiterentwicklung dieser wird mit dem erstellten Betriebskonzept koordiniert und im Überbauungsplan festgehalten.

Innerhalb der ausgeschiedenen Intensivlandwirtschaftsfläche wurde dem Konzentrationsprinzip bei der Entwicklung des Betriebskonzepts optimal Rechnung getragen, in dem die intensiveren Nutzungsflächen direkt um die Betriebsgebäude angeordnet werden. So kann auch die Erschliessung bestens gebündelt werden.

In der Umgebung stehen keine Flächen mit einer niedrigeren Bodenqualität zur Verfügung. Innerhalb der Gemeinde Buchs sind sämtliche unüberbauten Flächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes als Fruchtfolgeflächen qualifiziert. Der Entscheid, die Ausscheidung der Intensivlandwirtschaftszone auf der Fläche des bestehenden Betriebs vorzunehmen, wurde neben der Nutzung der bestehenden Infrastruktur auch daher gefällt, dass auf diese Weise die minimalen Auswirkungen des Betriebs auf die Bodenqualität auf diesen Ort reduziert werden können.

Die optimale Einordnung in das Landschaftsbild wird mit dem Überbauungsplan sichergestellt.

Von der Planung sind keine Vorranggebiete Natur und Landschaft, kein siedlungsgliedernder Freiraum, keine schützenswerte Bausubstanz, keine Wildtierkorridore oder Amphibienzugstellen und keine andere überwiegende Interessen tangiert.

Bezüglich Naturgefahren besteht im Gebiet eine Restgefahr Wasser. Die Massnahmen werden somit im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen. Für das Grundwasser besteht aufgrund der Nutzung als Baumschule keine besondere Gefährdung.

Die Problematik der Fruchtfolgefläche wurde mit den kantonalen Ämtern sowie Fachspezialisten ausführlich untersucht. Das Resultat dieser Abklärungen ist, dass sämtliche festen Gebäude ausserhalb der Fruchtfolgefläche angeordnet werden. Die Betriebsflächen werden so bewirtschaftet, dass der Boden erhalten bleibt. Die diesbezüglichen Auflagen werden im Rahmen des Überbauungsplans festgesetzt. Der Überbauungsplan wird in einem koordinierten Verfahren erarbeitet.

Gemäss den im kantonalen Richtplan festgesetzten Prüfpunkten handelt es sich hierbei um eine rückführbare Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Sie hat somit keinen Einfluss auf den kantonalen Bestand und den Mindestumfang des Bundes. Der besondere Bedarf ergibt sich aus der Bedeutung des Baumschulbetriebs für die Gemeinde Buchs einerseits als Arbeitgeber und andererseits für das regionale Marketing. Die Bedürfnisse in der Branche haben sich dahingehend verändert, dass die Produktion, wie einleitend beschrieben, vermehrt technisiert und die Anbaumethoden bodenunabhängig ausgestaltet werden. Aufgrund der über die Jahre gewachsenen Infrastruktur an diesem Ort und der Nähe zur künftigen Gewerbezone im Norden ist dieser Standort aus Sicht des Betriebes sowie der Gemeinde Buchs der einzig richtige für die Ausscheidung der Intensivlandwirtschaftszone. Es gibt keine in Frage kommenden Flächen, die für die klassische landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignet wären, da in der grossräumigen Umgebung dieselben Schwemmlandböden wie am besagten Standort vorherrschen.



Abb. 4 Änderung Zonenplan

Die Abgrenzung der Intensivlandwirtschaftszone wird bedarfsgerecht vorgenommen. Es werden nur die Bereiche der Zone LI-G zugeordnet, auf denen in absehbarer Zeit eine bodenunabhängige Produktion stattfinden wird. Dabei handelt es sich um diejenigen Bereichen, bei denen kein genügender Bezug mehr vom Boden zum Himmel und somit zum natürlichen Niederschlag besteht. Dazu gehört der Baubereich und die Bewirtschaftungsbereiche mit Plastiktunnels und Folienhaus.

5 Überbauungsplan

5.1 Erschliessung

Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr findet ausschliesslich von der Rheinaustrasse über die bestehende Strasse statt. Zentral bei den Betriebsgebäuden wird ein Erschliessungsbereich eingerichtet mit Vorfahrt und Wendepplatz für LKWs sowie den nötigen Parkplätzen.

Für den Langsamverkehr besteht entlang der Rheinaustrasse eine bedeutende Verbindung. Diese ist von der Planung nicht betroffen. Der Betrieb ist mit dem Langsamverkehr von Norden sowie von Süden erreichbar. Die Veloabstellplätze werden in möglichst guter Lage angeordnet.

Die Bewirtschaftungsflächen werden in einem regelmässigen Abstand von 16 Metern durch Bewirtschaftungsstrassen gegliedert. Dies erzeugt einen zur Bearbeitung optimalen Streifen von 8 Metern auf beiden Seiten der Stasse. Die Bewirtschaftungsstrassen dürfen nicht befestigt werden sondern sind in Form von Kieswegen ausgestaltet (vgl. untenstehende Abbildung). Zu diesem Zweck werden rund 30 cm Bodenmaterial ausgehoben und mit Kies/Splitt aufgefüllt. Das Aushubmaterial wird vorort belassen.

5.2 Überbauung

Die Bauweise auf dem Betrieb soll den Angestellten eine möglichst gute Arbeitsumgebung bieten und auf das herzustellende Produkt, lebende Pflanzen, angepasst sein. Zu diesem Zweck hat sich die Gewächshausbauweise bewährt. Für die dort temporär gelagerten Pflanzen kann genügend Licht ins Gebäudeinnere dringen. Für die Arbeit mit den Pflanzen kann im Treibhaus auch im Winter mit wenig Energieaufwand eine angenehme Raumtemperatur erreicht werden. Für eine möglichst gute Einbettung in die Landschaft werden bei neuen Gewächshäusern die Fassaden für eine optimale Sicht ins Gebäudeinnere transparent gestaltet.

Für die Büro-, Sozial- und Schulungsräume soll ausserhalb der Gewächshäuser ein einfacher zweigeschossiger Bau entstehen.

Die Erschliessung sowie die Überbauung befindet sich in der künftigen Intensivlandwirtschaftszone.

5.3 Bewirtschaftung

Basiert auf dem Betriebskonzept werden die folgenden Bewirtschaftungsflächen ausgeden:

	Baurechtliches		Bewirtschaftung		Erschliessung		Überdachung		
	FFF	Zone	Plastik-Bändchengewebe	Tischsystem	Bewirtschaftungsstrassen (analog Bestand)	Befestigungsmatte/ Holzspuren/ Rollbahnen	Einzel-fundamente	Plastik-Abdeckung	Hagelschutz-netz
P Plastiktunnels	x	LI-G	x	x	x		x	x	
F Folienhaus	x	LI-G	x	x		x	x	x	
T Freiland mit Tischsystem	x	LI-G	x	x	x		x		x
C Freiland mit Containerkulturen	x	L	x		x		x		x

Innerhalb der verschiedenen Betriebsflächen gelten unterschiedliche Auflagen zur Bewirtschaftung. Überall sind jedoch Plastik-Bändchengewebe zum Schutz vor Unkraut zulässig. In allen Bereichen sind nur Punktfundamente zu verwenden. Alle Böden sind als Fruchtfolgeflächen zu erhalten, d.h. der A- und der B-Horizont (mineralischer Oberboden und mineralischer Unterboden) sind vorort zu belassen.

Der Bereich F Folienhaus unterscheidet sich vom Bereich P Plastiktunnels in erster Linie darin, dass hier keine Bewirtschaftungsstrassen zulässig sind. Hier sind nur die folgenden Möglichkeiten der Erschliessung zugelassen:

- Aufbau auf dem gewachsenen Boden mit Vlies, Sand/Split und einer Befestigungsmatte
- Holzspuren
- Tischbahnen/Rollbahnen, über die die Pflanzen ins Folienhaus und aus dem Folienhaus gelangen

In beiden Bereichen ist die Bewirtschaftungsfläche mit Plastik vom natürlichen Niederschlag geschützt oder kann flexibel abgedeckt werden. Die Bewässerung findet somit primär mit Überkopf- oder Tropfbewässerung statt.

Im Bereich F Freiland mit Tischsystem hingegen besteht ein direkter Bezug von der Pflanze zum natürlichen Niederschlag. Dieser Bereich unterscheidet sich vom Bereich C Freiland mit Containerkultur insofern, dass hier zur Vereinfachung der Arbeitsabläufe Tischsysteme eingesetzt werden können. Bei den Tischsystemen ist möglichst darauf zu achten, dass der Niederschlag zwischen den Töpfen auch noch auf den natürlichen Boden gelangen kann.

Die Bereiche P, F und T befinden sich in der künftigen Intensivlandwirtschaftszone. Der Bereich C wird weiterhin in der Landwirtschaftszone liegen.

Eine eigentliche Etappierung auf festgelegte Zeiträume ist in diesem Fall nicht zweckmässig, da die Erweiterungen marktgesteuert erfolgen müssen. Die entsprechenden Flächen im Norden müssen jedoch aufgebraucht sein, bevor südlich des Bereichs F Folienhaus neue Bewirtschaftungsflächen geschaffen werden.

5.4 Landschaft und Umwelt

Die Baumreihe an der Rheinaustrasse soll als landschaftliches Element erhalten bleiben. Zudem soll die Baumreihe am östlichen Betriebsrand mit den Bewirtschaftungsflächen weiterentwickelt werden.

Zwischen der Baumreihe und dem nördlichsten Bewirtschaftungsbereich wird als Zäsur ein Bereich freigehalten. Dieser Bereich soll allenfalls als öffentlich zugänglicher Schaugarten mit attraktivem Wegnetz ausgestaltet werden.

Die Parkplätze sind in einer unversiegelten Form auszuführen, sodass in diesem Bereich eine örtliche Versickerung möglich ist. Auch dieser Bereich ist mit Bäumen zu ergänzen.

6 Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 13. August 2013 hat der Kanton im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens Stellung genommen zum Teilzonenplan und zum Überbauungsplan Altendorfer Hanfland. Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkte wurden in einer gemeinsamen Besprechung zwischen Kanton und Gemeinde diskutiert und bereinigt.

Gegenstand des Vorprüfungsberichtes war unter anderem der fehlende Verweis auf das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_v)“. Dieser wurde darauf in den Planungsbericht aufgenommen. Zudem wurde im Vorprüfungsbericht auf die östlich durchführende Hochspannungsfreileitung hingewiesen. Dazu wurden nachträglich NIS-Berechnungen durchgeführt und die Resultate in den Planungsbericht aufgenommen.

7 Verfahren

Es liegen noch keine Ergebnisse vor.