



Planungsbericht vom 8. September 2021

Sondernutzungsplan

1. Änderung

Überbauungsplan Pilgerbrunnen

Verfasser

Bruno Winkler

Gartis 1

9473 Gams

bruno.winkler@gmx.ch

+41786064590

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1. Sachverhalt	4
1.2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung	5
2. Neues Nutzungskonzept	6
2.1. Betriebserweiterung	6
2.2. Bauliche Massnahmen	7
2.3. Parkplatzsituation	7
3. Änderungen Überbauungsplan Pilgerbrunnen	9
3.1. Kartendarstellung	9
3.2. Besondere Vorschriften	9
4. Allgemeines	11
4.1. Position des Baurechtgebers / Grundeigentümers	11
4.2. Übergeordnete Planung der Gemeinde	11
4.3. Öffentliche Interessen	11
4.4. Realisationszeitraum	11

1. Ausgangslage

1.1. Sachverhalt

Die Friby-Hof AG bietet seit mehr als 20 Jahren erfolgreich die Pensionsstallung für Reitpferde an und hat ein interessantes Schulungsangebot aufgebaut zur Erteilung von Reitunterricht auf eigenen Schulpferden für Jugendliche und Erwachsene. In diesem Sinne erfüllt die Friby-Hof AG getreu die Anforderungen des bisherigen Überbauungsplans und ergänzt das Freizeit Angebot der Gemeinde Gams um eine sehr beliebte naturnahe Aktivität.

Naturgemäss benötigt eine stark benutzte Infrastruktur nach über 20 Jahren eine Sanierung und eine sanfte Renovation, um den Wert zu erhalten.

Die notwendigen Voraussetzungen um den Bestand des Friby-Hofs langfristig zu sichern, bzw. eine solide betriebswirtschaftliche Basis dafür zu schaffen, sind erhebliche Investitionen sowie eine Betriebserweiterung und die sich daraus ergebenden Ergänzungen am bestehenden Überbauungsplan Pilgerbrunnen.

Mit den vorgesehenen Massnahmen kann die Wertschöpfung mehr als verdoppelt werden, da die bestehende Infrastruktur deutlich besser ausgelastet sein wird und weil die Gruppenhaltung der Pferde auch ein erweitertes Kunden Segment anspricht, welche Ihre Pferde in einer natürlichen Form halten möchten. Die Ausweitung der Pferdehalter wird auch mehr Bedarf an Unterrichtsstunden und Berittstunden nach sich ziehen, welcher durch zusätzliches Teilzeit Personal erbracht werden kann. Entsprechend werden weitere Arbeitsplätze entstehen.

Die gesamten Investitionen und Massnahmen gehen einher mit einer Nachfolgeplanung und Übergabe der Geschäftsführung an eine jüngere Generation, so dass effektiv von einem langfristigen und nachhaltigen Projekt gesprochen werden darf.

1.2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung

Aktuell ist die Wertschöpfungslage des Betriebes begrenzt. Aufgrund der Anzahl der verfügbaren 12 Pferdeboxen kann die Ertragslage nur gesteigert werden, wenn mehr Reitunterricht erteilt sowie die Anzahl eingestallter Pferde erhöht werden kann. Dies ist heute nicht möglich, da schlicht keine Boxen für zusätzliche Pferde frei sind. Die Erteilung von Reitunterricht wiederum ist physisch eine strenge Arbeit und aufgrund der Nachfrage auch nur eher in den Abendzeiten und Randzeiten möglich.

Um Investitionen zu rechtfertigen und den Fortbestand zu sichern, muss die Ertragslage des Betriebes nachhaltig gestärkt werden.

2. Neues Nutzungskonzept

Die Besitzer haben folgendes Konzept erarbeitet, welches sich in den beantragten Infrastrukturen der Baubewilligung widerspiegelt:

2.1. Betriebserweiterung

Die Anzahl der in Pension eingestellten Pferde soll mindestens verdoppelt werden. Dies kann auf einfache Art erreicht werden, in dem sogenannte Freiluft Gruppenhaltung (Art.9 ff TSchV) angeboten wird. Die Pferde stehen bei dieser Halteform nicht einzeln, sondern in Gruppen zu vier oder sechs Pferden, je nach Verhalten der Einzeltiere. Als Witterungsschutz dienen dabei Weidehütten, sowie regengeschützte Heurechen als Fütterungsstellen und beheizte Tränke-Automaten.

Zu jeder Weidehütte wird ein Auslaufplatz gemäss den Tierschutzvorschriften eingezäunt und der Boden leicht befestigt mit Sand und Kies, so dass die Pferde trocken stehen können.

Es sind bis zu vier Gruppenlaufställe mit den jeweiligen Weidehütten vorgesehen, die Auslaufläche der jetzigen «Weidezone» ist ausreichend gross um die Tierschutzvorschriften zu übererfüllen.

Dazu gehören im Weiteren mindestens zwei kleinere Schutzhütten in welchen die Futtermittel und das Heu für die Pferde gelagert werden können.

Damit die zusätzlichen eingestellten Pferde genügend bewegt und beritten werden können, ist geplant einen runden Reitplatz mit Sandbelag zu installieren, mit einem Durchmesser von zirka 22 m. Dieses sogenannte «Round-Pen» erlaubt das Longieren und Reiten der Pferde und entlastet die Kapazitäten in der bedachten Reithalle. Naturgemäss muss der Boden dieses runden Reitplatzes mit einem Sandbelag versehen werden und mit einem festen Zaun umfasst werden.

Das zusätzliche Pferdegeschirr und Reitzubehör soll in einer Sattelkammer untergebracht werden, welche unter dem bestehenden Vordach der Reithalle eingebaut werden soll. Bei dieser Sattelkammer sind vorgelagert zwei Rüst- und Sattelplätze vorgesehen, die auch als Waschplatz benutzt werden können.

2.2. Bauliche Massnahmen

Neubau Sattelkammer mit zwei Rüst- und Sattelzonen auf Betonfundament innerhalb der im Überbauungsplan als Bauzone festgelegten Bereichs unterhalb des bestehenden Vordaches des Reitplatzes.

Anbringen von Schutzwänden auf der Westseite des überdachten Reitplatzes.

Installation von mobilen Gruppenlaufställen mit Weidehütten in der Auslauf- und Weidezone sowie von Schutzhütten für Fütterung und Tränke. Dies ohne massive Bodenverfestigungen und mit Schraubankern, somit sind alle Installationen fundamentfrei vorgesehen, so dass diese bei Bedarf auch umgesetzt und die Flächen angepasst werden können.

Erstellung eines Round-Pen mit Kiesbett- und Sandbelag in der Auslauf- und Weidezone.

Am bestehenden Gebäude werden die anstehenden Unterhaltsarbeiten, Kleinreparaturen und Farbanstriche durchgeführt, um das Gebäude wieder ansehnlicher auszusuchen zu lassen. Dies ohne strukturelle Anpassungen und Veränderungen.

2.3. Parkplatzsituation

Durch die Betriebserweiterung mit mehr eingestellten Pferden (zus. 12-14 Pferde) entsteht ein Parkplatzbedarf von 13 Parkplätzen (0.5 pro Pferdebox gemäss Norm SN 640 281) der zusammen mit dem Bedarf von 2 Parkplätzen für die Wohnung des Betriebsleiters insgesamt 15 Parkplätzen

ergibt. Dieser Bedarf kann auf den im bestehenden Überbauungsplan für diesen Zweck ausgewiesenen Bereich abgedeckt werden.

3. Änderungen Überbauungsplan Pilgerbrunnen

Die Umsetzung des Vorhabens setzt eine Prüfung und Anpassung des bestehenden Überbauungsplans voraus. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Gemeinde Gams und des Kantons St.Gallen.

3.1. Kartendarstellung

Flächendarstellung, Linien und Legende werden ergänzt. Veränderte Flächen und Linien werden rot dargestellt. Die Legende wird aufgeteilt in Hinweise (Bisheriges) und Festlegungen (Neues, rote Schrift) mit entsprechender Markierung.

3.2. Besondere Vorschriften

Die Änderungen der Artikel 6 und 7 der „Besonderen Vorschriften“ werden mit dem Vergleich Bisher / Neu und in roter Farbe dargestellt.

Bisher:

Art. 6 Fruchtfolgeflächengebiet

Auf der „Weidefläche, Auslauf“ dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden. Die Fläche muss im Falle von Versorgungsschwierigkeiten (Kriegsfall) unter den Pflug genommen werden können.

Neu:

Art. 6 Fruchtfolgeflächengebiet / Weidefläche, Auslauf

Auf der "Weidefläche, Auslauf" dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden. Die Fläche muss im Falle von Versorgungsschwierigkeiten (Krisenfall) unter den Pflug genommen werden können.

Diese Fläche dient dem Weiden, dem Auslauf und der Freilufhaltung der Pferde. Das Erstellen von Weide- und Futterhütten aus Holz in Leichtbauweise ohne massive Fundamente sowie das Erstellen von Bewegungsflächen (Roundpen) mit Sandbelag sind zulässig.

Bisher:

Art. 7 Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird der Überbauungsplan "Pilgerbrunnen" vom 8. Juni 1999 aufgehoben.

Neu:

Art. 7 Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird der Überbauungsplan "Pilgerbrunnen" vom 8. Juni 1999 aufgehoben.

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird der Überbauungsplan "Pilgerbrunnen" vom 06. Sept. 2004 ergänzt und aktualisiert.

4. Allgemeines

4.1. Position des Baurechtgebers / Grundeigentümers

Die Ortsgemeinde Gams als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin unterstützt die Ziele und das Vorgehen für die vorgesehene Betriebserweiterung und ist entsprechend in die Projektierung einbezogen und informiert.

4.2. Übergeordnete Planung der Gemeinde

Die Nutzungsanpassung mit den baulichen Änderungen entsprechen weiterhin der übergeordneten Planung der Gemeinde im betroffenen Gebiet.

4.3. Öffentliche Interessen

Es gibt keine öffentlichen Interessen, welche gegen das geplante Vorhaben sprechen.

4.4. Realisationszeitraum

Die Realisation der vorgesehenen Betriebserweiterung mit den baulichen Massnahmen für das neue Nutzungskonzept werden unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung und des geänderten Überbauungsplans „Pilgerbrunnen“ umgesetzt werden.