



A-Post
Gemeinderat Nesslau
Hauptstrasse 24
Postfach 63
9650 Nesslau

5. Februar 2018

Geschäft Nr. 17-6803
Gemeinde Nesslau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Überbauungsplan Wiese**

Das rund 2485 m² grosse Planungsgebiet, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Nesslau und an die Hauptstrasse angrenzend, umfasst die Grundstücke Nrn. 83N und 84N. Das Areal ist gemäss dem Zonenplan Nesslau der Kernzone K3 zugeteilt und tangiert einen Bereich des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz). Der Bestand des Planungsgebietes wird dominiert vom Hagmann'schen Haus, einem Anwesen, welches in der Ortsgeschichte eine grosse Rolle gespielt hat.

Der Sondernutzungsplan bildet die Grundlage für eine verdichtete Bauweise im Zentrum von Nesslau. Vorgesehen sind insgesamt drei Baukörper mit voraussichtlich 29 Wohnungen. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, welche über die Lutenwilerstrasse erschlossen ist. Oberirdisch vorgesehen sind Besucher- und Kundenparkplätze entlang der Lutenwilerstrasse und unteren Wiesenstrasse.

Der Erlass wurde am 11. Juli 2017 vom Gemeinderat erlassen und vom 10. August bis am 8. September 2017 öffentlich aufgelegt. Die während der Auflagefrist eingegangene Einsprache wurde vom Gemeinderat abgewiesen; es wurde kein Rekurs erhoben.

Erwägungen

Der Erlass wurde nicht vorgeprüft. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Erschliessung/Parkierung

- Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Nesslau
Der im BGK vorgesehene Mehrzweckstreifen im Bereich der Überbauung Wiese bedingt eine künftige Verbreiterung der Kantonsstrasse. Eine strassenpolizeiliche Bewil-



ligung bei allfälliger Unterschreitung der „Baulinie für unterirdische Bauten“ (3 m) entlang der Kantonsstrasse für Lichtschächte und Notausstiege ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen.

- Sichtweiten
Die beiliegende Richtlinie R2015.03 „Sichtfelder bei privaten Verkehrserschliessungen an Kantonsstrassen“ ist integrierender Bestandteil dieser Verfügung. Die entsprechenden beidseitigen Sichtweiten nach SNV Norm 640 273 a sind bei der Ein- und Ausfahrt Sammelgarage und bei den Einmündungen der Lutenwilerstrasse und der unteren Wiesenstrasse in die Kantonsstrasse einzuhalten (Beobachtungsdistanz = 3.00 m / Knotensichtweite $s = 70$ m Fahrbahn / $s = 15$ m auf den Gehweg) und von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Motorrad verdecken können.
Insbesondere sind in den Sichtfeldern keine Parkierungen erlaubt.
- Erschliessung und Parkierungen
Damit auf der Lutenwilerstrasse / Kantonsstrasse ein Rückstau verhindert wird, ist der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage so breit zu gestalten, dass ein- und ausfahrende Personenwegen kreuzen können. Beim bestehenden Gehweg vor Haus C sind längs der Kantonsstrasse keine zusätzlichen Ein- / Ausfahrten sowie Senkrecht- und/oder Längsparkierungen gestattet.
Für die Grundstückzufahrt ist ferner bezüglich Rampenneigung und Gefällsbruch die VSS Norm 640 050 zu berücksichtigen.
- Abstände von Bäumen / Sträuchern
Allfällige Bäume haben einen Abstand von mindestens 2.50 m ab Kantonsstrassengrenze einzuhalten. In den Sichtfeldern dürfen keine Bäume, Sträucher gesetzt oder andere sichtbehindernde Gegenstände platziert werden.
- Entwässerung
Das Oberflächenwasser der künftigen Ein- und Ausfahrt darf nicht auf die Kantonsstrasse bzw. das Trottoir abgeleitet werden.
- Allgemeines
Sämtliche Kosten für alle notwendigen Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse Nr. 13 gehen zulasten der Bauherrschaft.

Der öffentliche Grund der Kantonsstrasse darf für die Bauarbeiten nicht beansprucht werden. Allfällige Behebungen von Schäden an den Strassenanlagen gehen zulasten der Bauherrschaft.

Der Kanton lehnt jede Haftung für Schäden an den bewilligten Bauten und Anlagen ab, welche aus dem Bau, Bestand und Unterhalt der Kantonsstrassen entstehen können.

Die Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse haben nach den Weisungen von Felix Brander, Strassenkreisinspektor Wattwil, zu erfolgen.

Umweltschutz

- Gewässerschutz
Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich A_u und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt



GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Auf Grund unserer Kenntnisse sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.

Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 "Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_u)" ist zu beachten.

- Lärmschutz

Gemäss Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes, oder
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Abs. 2).

Das Plangebiet ist durch den Betrieb der Hauptstrasse lärmbelastet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden aktualisierten detaillierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen. Die aktuellen Verkehrszahlen inkl. Anteil lauter Fahrzeuge und signalisierter Geschwindigkeit können bei Frau J. Madörin vom Tiefbauamt, Tel. 058 229 04 26, angefragt werden.

- Bodenschutz

Gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist eventuell aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Oberboden (Humus) entlang der Kantonsstrasse betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit bis 10 m ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit ausgehobenem Boden" unter folgendem Link: http://www.umwelt.sg.ch/home/Themen/Boden/Bodenschutz/umgang_mit_ausgehobenem.html

- Kataster der belasteten Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der



Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

Denkmalpflege

Der Fussabdruck der neuen Bauten ist deutlich grösser als derjenige des Bestehenden. Auffallend ist eine Gebäudetiefe von bis zu 18 m. Diese führt zusammen mit der Dachform gemäss Richtprojekt zu schwerfälligen Baukörpern.

Mansardendächer wurden typologisch insbesondere bei städtischen oder bei herrschaftlichen Bauten im 18. und 19. Jh. verwendet. Entsprechend fremd erscheinen die im Richtprojekt dargestellten Baukörper im ländlich-dörflichen Kontext des Toggenburgs.

Die aufgrund des Ortsbildschutzes geforderte gute Einfügung ins bestehende Ortsbild ist somit aus denkmalpflegerischer Sicht nur bedingt gegeben. Die gewählten Gebäudetiefen, Gebäudehöhen und Dachformen sind daher im Rahmen der Baubewilligung zu überprüfen.

Der Erlass kann nur unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 aBauG).

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes, im Sinne der Erwägungen und insbesondere mit folgenden Auflagen genehmigt:

Erschliessung/Parkierung

- Eine strassenpolizeiliche Bewilligung bei allfälliger Unterschreitung der „Baulinie für unterirdische Bauten“ (3 m) entlang der Kantonsstrasse für Lichtschächte und Notausstiege ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen.
- Die beidseitigen Sichtweiten nach SNV Norm 640 273 a sind bei der Ein- und Ausfahrt Sammelgarage und bei den Einmündungen der Lutenwilerstrasse und der unteren Wiesenstrasse in die Kantonsstrasse einzuhalten und von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Motorrad verdecken können. In den Sichtfeldern ist jegliche Parkierungen untersagt.
- Der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage ist so breit zu gestalten, dass ein- und ausfahrende Personenwagen kreuzen können. Vor Haus C sind längs der Kantonsstrasse keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten sowie Senkrecht- und/oder Längsparkierungen gestattet.
Für die Grundstückzufahrt ist bezüglich Rampenneigung und Gefällsbruch die VSS Norm 640 050 zu berücksichtigen.
- Allfällige Bäume haben einen Abstand von mindestens 2.50 m ab Kantonsstrassengrenze einzuhalten.



- Das Oberflächenwasser der künftigen Ein- und Ausfahrt darf nicht auf die Kantonsstrasse bzw. das Trottoir abgeleitet werden.
 - Sämtliche Kosten für alle notwendigen Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse Nr. 13 gehen zulasten der Bauherrschaft.
- Der öffentliche Grund der Kantonsstrasse darf für die Bauarbeiten nicht beansprucht werden. Allfällige Behebungen von Schäden an den Strassenanlagen gehen zulasten der Bauherrschaft.
- Der Kanton lehnt jede Haftung für Schäden an den bewilligten Bauten und Anlagen ab, welche aus dem Bau, Bestand und Unterhalt der Kantonsstrassen entstehen können.

Denkmalpflege

Damit die - aufgrund des Ortsbildschutzes geforderte - gute Einfügung ins bestehende Ortsbild erfüllt wird, empfiehlt die Denkmalpflege die Gebäudetiefen, Gebäudehöhen und Dachformen im Rahmen der Baubewilligung zu überprüfen.

2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'330.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Richtlinie R2015.03 „Sichtfelder bei privaten Verkehrserschliessungen an Kantonsstrassen“ vom Mai 2016

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP, C. Bond
- Tiefbauamt – Rechtsdienst, A. Wyss
- Denkmalpflege, M. Niedermann