



A-Post
Gemeinderat Nesslau
Hauptstrasse 24
9650 Nesslau

14. April 2022

Geschäft Nr. 21-11584

Gemeinde Nesslau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Krone**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Der angeführte Sondernutzungsplan bezweckt die Neunutzung des zentralen Areals mit dem Gasthaus Krone und dem historischen Wöschhüsli im Ortskern von Nesslau. Er beabsichtigt, insbesondere den dörflichen Charakter des Strassenraums zu stärken mit einer adäquaten Gestaltung der Vorbereiche und der identitätsstiftenden Architektursprache. Es werden die besonderen Anforderungen an die hohe städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Überbauung festgelegt.

Im Rahmen der Mitwirkung vom 7. Oktober 2021 bis 3. November 2021 gingen keine Beiträge ein. Der Gemeinderat hat den Sondernutzungsplan daraufhin am 16. November 2021 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. November 2021 bis 21. Dezember 2021. Es gingen keine Einsprachen ein. Vor der definitiven Einreichung zur Genehmigung wurden redaktionelle Anpassungen am Sondernutzungsplan, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht vorgenommen (Planstand 28. Februar 2022).

Neben dem angeführten Sondernutzungsplan werden mit dem Teilstrassenplan «Einlenker Areal Krone, Nesslau» die hinreichende Erschliessung des Areals sichergestellt (22-101) und mit dem Sondernutzungsplan «Verzicht Gewässerraumfestlegung



Rainbach – km 0.076- 0.383» der Gewässerabstand nach Art. 90 Abs. 2 PBG entlang des Areal für den Rainbach eingeführt (22-1108). Die Genehmigungen dieser Erlasse erfolgen zusammen respektive parallel zum angeführten Sondernutzungsplan.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 3. August 2021 sind bis auf die nachfolgend ausgeführten Punkte eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt noch folgende Punkte:

2.1 Verfahrenskoordination

Die Genehmigungsfähigkeit des angeführten Sondernutzungsplan ist u.a. abhängig von der Genehmigungsfähigkeit des Teilstrassenplans «Einlenker Areal Krone» und des Sondernutzungsplans «Verzicht Gewässerraumfestlegung Rainbach – km 0.076- 0.383». Diese beiden Planerlasse sind genehmigungsfähig und werden abgestimmt auf den angeführten Sondernutzungsplan genehmigt.

2.2 Redaktionelle Anpassungen

Nach der Auflage wurden folgende Anpassungen in den Unterlagen (aktualisierter Stand: 28. Februar 2022) vorgenommen:

- Die besonderen Vorschriften wurden in den Situationsplan 1:500 integriert.
- Die fehlerhaften Verweise zwischen der Legende des Situationsplans 1:500 und den besonderen Vorschriften wurden korrigiert.
- Der Verweis in den besonderen Vorschriften auf die massgebenden Richtprojekte wurde verdeutlicht (eindeutige Namen der Richtprojektdossiers, Datum für die massgebenden Stände).
- Der Nachweis zu den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurde präzisiert.

Zudem wurde festgestellt, dass im Richtprojektdossier «Studie Areal Krone» die Massstabsangaben falsch sind. Die verkleinerten Pläne sind dennoch lesbar, die Projekteinhalte sind vermassst. Die falschen Massstabsangaben werden gestrichen.

Die ausgeführten Anpassungen sind redaktioneller Natur und bedingen keine erneute Auflage.

2.3 Hohe städtebauliche und architektonische Qualität

Während der Weiterentwicklung des Richtprojekts fand am 29. September 2021 eine Besprechung zwischen der Gemeinde, den Architekten, der Abteilung Ortsplanung des Kantons und dem Vorsitzenden der kantonalen Fachkommission Städtebau statt. An dieser wurde der Handlungsbedarf auf Basis der Beurteilung der Fachkommission (Vorprüfung)



definiert. Den entsprechenden Anforderungen kann mit dem angeführten Sondernutzungsplan Rechnung getragen werden, wenn die definierten Qualitäten nach den Vorschriften des angeführten Erlasses konsequent eingefordert werden. Es geht dabei insbesondere um Folgendes:

Ein wesentlicher Bestandteil der geforderten Qualität nach Art. 25 PBG ist die Umgebungsgestaltung zwischen den Bauten und der Kantonsstrasse im Sinne des stipulierten Strassenraumcharakters gemäss Raumkonzept der Gemeinde («...Die Strassenräume im Dorfkern sind von Fassade zu Fassade mit Vorgärten und Vorbereichen zu denken. »). Private Bereiche entlang der Hauptstrasse sind gestalterisch Teil des öffentlichen Strassenbildes im Dorf. Vorplatz- und/oder Vorgartenbereiche müssen, wie im Richtprojekt dargestellt, durchlässig und einsehbar gestaltet werden. Es sind keine Einfriedungen möglich, welche diese Umgebungsflächen zur Strassen hin vollständig abschotten.

2.4 Anforderungen seitens Kantonsstrasse

Der Abstand zur Kantonsstrasse (Parzellengrenze) wird unterschritten. Gemäss dem Tiefbauamt wird die Unterschreitung im Planungsbericht plausibel begründet (u.a. topografische Verhältnisse, Ausbaustandard der Kantonsstrasse). Es ist indes eine Überdeckung der Sammelgarage von mindestens 1.50 m sicherzustellen (Oberkannte Sammelgarage bis Oberkannte Gelände). Damit soll ein Ausbau der Kantonsstrasse möglich bleiben (z.B. für ein Trottoir oder eine Fahrbahnverbreiterung). Gemäss dem Richtprojekt ist eine Überdeckung im notwendigen Mass vorgesehen. Im Baubewilligungsverfahren ist der definitive Nachweis zu erbringen, dass die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke auch bei einem künftigen Strassenausbau sichergestellt ist. Diese Anforderungen (Mass der Überdeckung und statischer Nachweis zur Tragfähigkeit der Sammelgarage) sind Voraussetzung für die Strassenabstandsunterschreitung.

Gemäss Planungsbericht sind geeignete Massnahmen vorgesehen, um das Befahren und Parkieren auf dem Vorplatz (direkt ab der Kantonsstrasse) zu unterbinden. Es sind bauliche Massnahmen notwendig, insbesondere zur Gewährleistung der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr. Die entsprechenden Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Strasseninspektorat abzustimmen.

2.5 Ökologischer Ausgleich

Gemäss dem Amt für Natur, Jagd und Fischerei ist es vorliegend wichtig, dass die Pflanzen nicht nur standortgerecht und nicht invasiv sind, sondern auch einheimisch. Dies wird auferlegt.

2.6 Gewässerabstand

Mit dem Sondernutzungsplan «Verzicht Gewässerraumfestlegung Rainbach – km 0.076-0.383» wird der Gewässerabstand nach Art. 90 Abs. 2 PBG eingeführt. Dieser Abstand (5 m) kann mit der vorgesehenen Überbauung eingehalten werden.

2.7 Naturgefahren

Die Gefährdungssituation und die Notwendigkeit eines Objektschutznachweises wird im Planungsbericht erkannt. Im Rahmen des Baugesuchs ist dieser detailliert zu erarbeiten und auch zu belegen, dass durch die vorgesehenen Objektschutzmassnahmen keine unzulässige Gefahrenverlagerung entsteht.



2.8 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümergebundene Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.

2.9 Abschliessende Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

Aus den vorgehenden Erwägungen ergeben sich Auflagen. Das rechtliche Gehör wurde gewährt. Unter Berücksichtigung der Erwägungen und den daraus ergebenden Auflagen ist der angeführte Erlass rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die Pflanzen müssen einheimisch sein, in Ergänzung zu den Anforderungen gemäss Art. 12 der besonderen Vorschriften.
 - b) Innerhalb des Abstands von 4.00 m zur Kantonsstrasse hat die Überdeckung der Sammelgarage (Oberkannte der Garagendecke bis Oberkannte des Geländes) mindestens 1.50 m zu betragen.
 - c) Die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke ist im Baubewilligungsverfahren im Hinblick auf allfällige Strassenausbauten nachzuweisen.
 - d) In Ergänzung zu den Bestimmungen gemäss Art. 13 der besonderen Vorschriften sind Massnahmen umzusetzen, die dem Befahren und dem Parkieren auf dem öffentlichen Vorplatz durch den motorisierten Verkehr entgegenwirken.
 - e) Der statische Nachweis nach Bst. c) sowie die Massnahmen nach Bst. d) sind mit dem Strasseninspektorat abzustimmen.



2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'270.--.
(Anteil AFU Fr. 420.--)
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 3'610.--.

Aufteilung der Gebühr:

Sondernutzungsplan (Geschäfte Nrn. 21-4166, 21-11584)

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 3'270.--

Teilstrassenplan (Geschäft Nr. 22-101)

Tiefbauamt Fr. 340.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 28. März 2022 zum Teilstrassenplan «Einlenker Areal Krone, Nesslau»

Kopie

- Amt für Kultur, Denkmalpflege
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Tiefbauamt, Rechtsdienst