



**A-Post**

Gemeinderat Nesslau  
Hauptstrasse 24  
9650 Nesslau

1. Juni 2022

Geschäft Nr. 21-11292

**Gemeinde Nesslau: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan zur alten Weberei**
- **Sondernutzungsplan zur alten Weberei**
- **Sondernutzungsplan Gewässerraum Luterer**  
km 0.660 - 0.800

---

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

## **1 Ausgangslage/Vorhaben**

Das Planungsgebiet liegt im Dreieck zwischen der Toggenburgerstrasse (Kantonsstrasse), der Luterer und der Eisbahnlinie. Es umfasst das Betriebsareal der ehemaligen Weberei Meyer-Mayor sowie die östlich anliegenden Liegenschaften (insbesondere Gasthaus zur Mauer und Brauerei). Das Gebiet soll unter Berücksichtigung der schutzwürdigen und identitätsstiftenden Substanz neu entwickelt und genutzt werden. Dafür wird mit dem angeführten Teilzonenplan der in der Gewerbe-Industrie-Zone liegende Teil des Planungsgebiets einer Schwerpunktzone zugewiesen. Der Teilbereich in der zweigeschossigen Kernzone bleibt zonenplanrechtlich unverändert. Der angeführte Sondernutzungsplan zur alten Weberei regelt zudem die Umstrukturierung des ehemaligen Webereiareals (Bebauung, Gestaltung und Erschliessung) unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Substanz. Ergänzend wird mit einem weiteren Sondernutzungsplan der Gewässerraum der Luterer im Abschnitt des Planungsgebiets festgelegt.



Die Arealentwicklung wurde im August / September 2020 der Mitwirkung unterstellt. Der Gemeinderat hat die angeführten Planerlasse am 22. Juni 2021 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 28. Juni 2021 bis 27. Juli 2021. Es gingen zwei Einsprachen ein, die zwischenzeitlich zurückgezogen wurden. Der Teilzonenplan wurde vom 7. Oktober 2021 bis 15. November 2021 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Neben den angeführten Planerlassen wird die Erschliessung des Planungsgebiets mit dem Teilstrassenplan «Erschliessung zur alten Weberei» (22-2379) neu geregelt. Dessen Genehmigung erfolgt zusammen respektive parallel zu den angeführten Planerlassen.

## 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 25. November 2020 und der Beurteilung durch die kantonale Fachkommission Städtebau vom 29. April 2021 (3. Lesung) sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Es ergeben sich noch folgende Punkte:

### 2.1 Teilzonenplan zur alten Weberei

Mit der «Schwerpunktezone zur Alten Weberei» wird das Baureglement und der Zonenplan punktuell an das PBG angepasst. Mit Blick auf die Erläuterungen zum massgebenden Recht im Planungsbericht (vgl. Ziffer 4.1.1), wird darauf hingewiesen, dass in der Schwerpunktezone die Bestimmungen des PBG vollständig anzuwenden sind.

### 2.2 Sondernutzungsplan zur alten Weberei

#### *a) Bestandteile des Sondernutzungsplans*

Als «Umgebungsplan» gemäss Art. 15 der besonderen Vorschriften (BVo) gelten die beiden Pläne «Freiraumgestaltung» in den Massstäben 1:250 und 500 vom 9. Juni 2021. Sie werden als integraler Bestandteil des in Art. 1 BVo aufgeführten Richtprojekts verstanden.

#### *b) Differenzierte Verbindlichkeiten des Richtprojekts*

Gemäss Art. 1 BVo ist das Richtprojekt grundsätzlich wegleitend. In Art. 13 und 15 BVo werden gewisse Punkte der Freiraumgestaltung und der architektonischen Gestaltung aus dem Richtprojekt als verbindlich erklärt. Wir weisen darauf hin, dass entsprechend diese Inhalte als verbindlich gelten.

#### *c) Redaktionelle Anpassungen*

Der Langsamverkehr wird in Art. 5 BVo und der Bereich Regelbauweise in Art. 12 BVo geregelt. Die falschen Verweise in der Planlegende werden angepasst. Diese Anpassungen sind redaktioneller Natur und bedingen keine erneute Auflage.



#### *d) Vertikale Ausdehnung der Gebäude*

Die Gesamthöhen gemäss Schwerpunktzone werden von den geplanten Bauten und den bestehenden Bauten eingehalten. Mit dem Sondernutzungsplan zur alten Weberei werden zusätzlich die Gebäudehöhen fixiert. Im «Baubereich Bestand B2» stellt diese die Höhe des Firstes dar und kommt der zulässigen Gesamthöhe gleich. Im «Baubereich Bestand B3» berücksichtigt die Gebäudehöhe die Höhe des über das eigentliche Gebäude ragende Treppenhauses mit. Erweiterungen des Gebäudevolumens sind in diesen Bereichen gemäss Art. 9 BVo nicht zugelassen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend die Gebäudehöhen in den Baubereichen Bestand B2 und B3 keine resp. nur eine sehr untergeordnete Relevanz haben.

#### *e) Ökologischer Ausgleich*

Der ökologische Ausgleich ist in den Freiraumflächen gemäss Sondernutzungsplan grundsätzlich möglich, jedoch nicht im genügenden Mass gesichert. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die ökologische Ausgestaltung der Freiraumflächen präzisiert. Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei beurteilt diese zusammenfassend wie folgt:

- Es kann nachgewiesen werden, dass das geplante Vorhaben im Vergleich zum Bestand eine Verbesserung der Grünflächen darstellt.
- Der zusätzlich erstellte Plan «Freiraumgestaltung Flächenausmass Sondernutzungsplan» zeigt detailliert auf wie die Grünflächen gestaltet werden sollen. Insbesondere zeigt er in Kombination mit dem vorliegenden Richtprojekt auf, wie die flächige Gestaltung ausgeführt werden soll.
- Der Anteil Wildblumenwiese beträgt 39 % der massgebenden Freiraumfläche. Weiter sind gemäss Sondernutzungsplan genügend Hecken, Sträucher und Bäume geplant. Im Richtprojekt wurde festgelegt, dass es sich dabei um eine einheimische und standortangepasste Bepflanzung handelt.

Mit dem zusätzlich erstellten Plan «Freiraumgestaltung Flächenausmass Sondernutzungsplan» kann der ökologische Ausgleich gesichert werden. Die Bepflanzung der Grünflächen gemäss diesem Plan wird entsprechend auferlegt.

#### *f) Abstimmung Siedlung und Verkehr*

Der Nachweis zur Erschliessung ist gemäss dem Tiefbauamt nachvollziehbar. Es sind keine Massnahmen auf der Kantonsstrasse erforderlich wegen dem durch das Vorhaben ausgelösten Mehrverkehr. Das Tiefbauamt weist zum Mobilitätskonzept auf Folgendes hin:

Die angedachte Mehrfachnutzung der Parkplätze ist ein zu begrüßsender Ansatz. Das im Faktenblatt erwähnte Mobilitätskonzept soll unter anderem aufzeigen, wie das Parkplatzmanagement zu Doppelnutzung der Parkplätze aussehen wird. Es soll in der weiteren Bearbeitung ausserdem aufgezeigt werden, welche Massnahmen speziell zur Förderung des öffentlichen Verkehrs (öV) und des Fuss- und Veloverkehrs (FVV) ergriffen werden, um eine Verlagerung des vom Vorhaben ausgelösten Mehrverkehrs auf den öV und FVV zu erreichen. Solche Massnahmen sind u.a.:

- eine höhere Anzahl Veloparkplätze, als per VSS vorgeschrieben;
- sichere und direkte Fuss –und Velowegbindung vom Grundstück auf die angrenzenden und umliegenden Strassen- und Wegenetze;
- Massnahmen zur verbesserten Nutzung von Mobilitätsservices (Abstellplätze, Zugänge, Sharing Angebote).



## 2.3 Sondernutzungsplan Gewässerraum Luterer

Der Siedlungsbereich im vorliegenden Gewässerabschnitt der Luterer wird als dicht überbaut beurteilt. Die minimale Gewässerraumbreite nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) wird reduziert.

## 2.4 Verfahrenskoordination

Die Genehmigungsfähigkeit der angeführten Erlasse ist abhängig von der Genehmigungsfähigkeit des Teilstrassenplans «Erschliessung zur alten Weberei» (22-2379) Dieser Planerlass ist genehmigungsfähig und wurde abgestimmt auf den angeführten Sondernutzungsplan genehmigt.

## 2.5 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist bei den vorliegenden Erlassen 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 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der kataserverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.

## 2.6 Abschliessende Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

Aus den vorgehenden Erwägungen ergeben sich Auflagen (vgl. Ziffer 2.2 Bst. e). Das rechtliche Gehör wurde gewährt. Unter Berücksichtigung der Erwägungen und den daraus ergebenden Auflagen sind die angeführten Erlasse rechtmässig und stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

## 3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:

*Die Bepflanzung der Grünflächen hat entsprechend des Plans «Freiraumgestaltung Flächenausmass Sondernutzungsplan» der Pauli | Stricker GmbH Landschaftsarchitekten BSLA vom 24. Februar 2022 zu erfolgen, in Ergänzung zu den Bestimmungen des Sondernutzungsplans zur alten Weberei.*



2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 5'730.--.  
(Geschäft Nr. 20-4376: Anteil AFU Fr. 280.--)
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 6'070.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonenplan und Sondernutzungspläne (21-11292)

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 5730.--  
(inkl. beteiligte Fachstellen und Fachkommission Städtebau)

Teilstrassenplan (Geschäft Nr. 22-2379)

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

- Genehmigte Erlasse (1-fach)
- Plan «Freiraumgestaltung Flächenausmass Sondernutzungsplan», Pauli | Stricker GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, vom 24. Februar 2022
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 11. Mai 2022 zum Teilstrassenplan «Erschliessung zur alten Weberei»

#### Kopie

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