



A-Post

Gemeinderat Nesslau
Hauptstrasse 24
9650 Nesslau

3. August 2022

Geschäft Nr. 22-5032

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 Halden**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Krummenau umfasst die Grundstücke Nr. 16K, 1191K und 1528K zwischen der Toggenburgerstrasse (Umfahrung Krummenau) sowie der Hofstrasse.

Mit dem vorliegenden Planerlass will die Gemeinde Nesslau eine hochwertige Wohnbebauung mit ausgeprägter architektonischer und landschaftsarchitektonischer Qualität sicherstellen. Gemäss Art. 2 der besonderen Vorschriften (BVo) umfasst dies namentlich:

- a) Das Sichern einer ortsbaulich gut eingepassten, haushälterischen Bebauung mit hoher Wohnqualität;
- b) Eine Eingliederung der neuen Baukörper in das bestehende Quartier;
- c) Die Sicherung einer effizienten und möglichst verkehrsberuhigten Erschliessung.

Die geplanten Abweichungen zur Regelbauweise sind vergleichsweise gering, insbesondere ist auch die nach Art. 10 des Baureglements zulässige Überbauungsdichte nicht überschritten.



Die Mitwirkung fand zwischen dem 17. Mai und 16. Juni 2021 statt. Der Gemeinderat hat den Sondernutzungsplan am 21. September 2021 erlassen und vom 7. Oktober bis 5. November 2021 öffentlich aufgelegt. Es ist eine Einsprache eingegangen, sie wurde aufgrund einer Plananpassung zurückgezogen. Die Änderung wurde vom Gemeinderat am 7. Juni 2022 erlassen. Auf eine weitere Auflage ist in Anwendung von Art. 41 Abs. 3 PBG verzichtet worden.

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. März 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Es ergeben sich noch folgende Punkte:

2.1 Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Gemeinde Nesslau muss gemäss kantonalem Richtplan ihre einwohnerrelevante Bauzone reduzieren. Gemäss Entwurf des kommunalen Richtplans (und auch des Zonenplanentwurfs) wird das Planungsgebiet in der Bauzone verbleiben. Dies ist aufgrund der Einbettung im Siedlungsgefüge und der Bahnhofsnähe raumplanerisch nachvollziehbar und schlüssig.

2.2 Kantonsstrasse

Das Tiefbauamt stellt fest, dass im Baubewilligungsverfahren für die vorgesehene Stützmauer entlang der Kantonsstrasse ein geotechnischer und statischer Nachweis zu erbringen ist. Der Abstand der Stützmauer zum Trottoir hat mindestens 50 cm zu betragen. (vgl. Vorprüfungsbericht vom 25. März 2021).

2.3 Richtprojekt

Der Umgebungsplan ist Teil des Richtprojekts (vgl. Art. 10 Abs. 2 BVo). Entsprechend ist in Art. 1 Abs. 2 BVo mit dem Richtprojekt auch der Umgebungsplan gemeint.

2.4 Redaktionelle Anpassungen

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung werden die nachstehenden Korrekturen vorgenommen. Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen, sie haben keine materielle Auswirkung auf den Sondernutzungsplan:

- Genehmigungsvermerk: «PGB» wird durch «PBG» ersetzt;
- Planeinträge: Die nördlich Massangabe beim Sichtfeld Fahrbahn wird von 50 m auf 70 m angepasst;
- Art. 5 Abs. 2 BVo: Das zweite «beträgt» wird gestrichen;
- Art. 10 Abs. 2 BVo: Die Absatznummer des 2. Absatzes wird korrigiert;
- Kap. 4.3 Planungsbericht (öffentliche Auflage): Der Grenzabstand wurde lediglich für das Gebäude im Baubereich Hauptbaute A5 auf 5 m vergrössert. Die Massangabe wird gestrichen.



2.5 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.

2.6 Genehmigungsfähigkeit

Der vorliegende Erlass ist 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 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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'580.--.
(Geschäft Nr. 20-10142: Anteil AFU Fr. 280.--)

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 Umweltsdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass (3-fach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- 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, Naturgefahren
- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Tiefbauamt