



A-Post

Gemeinderat Nesslau
Hauptstrasse 24
Postfach 63
9650 Nesslau

10. Dezember 2025

Geschäft Nr. 25-8122

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:

• **Teilzonenplan Dami, Neu St. Johann**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

1 Ausgangslage/Vorhaben

a) Auf den Parzellen Nrn. 853K, 937K und 1018K befindet sich der Käsereibetrieb Habegger Neu St. Johann, welcher durch die Aemelsbergstrasse erschlossen ist. Die Grundstücke Nrn. 853K und 1018K sind der Gewerbe- und Industriezone GI A zugewiesen und mit der Nutzungsbeschränkung «Käserei / Mast» belegt. Die Liegenschaft Nr. 937K (Eigentümerin Politische Gemeinde Nesslau) liegt in der Landwirtschaftszone LWZ. Westlich der Aemelsbergstrasse befindet sich auf der Parzelle Nr. 938K (Eigentümerin Politische Gemeinde Nesslau) eine noch unbebaute Fläche in der GI-A.

b) Die Käserei Habegger beabsichtigt den Betrieb weiter auszubauen und zu sanieren, um gewisse Automatisierungsprozesse im Betriebsablauf zu ermöglichen. Konkret soll in einer ersten Etappe ein Käselager erstellt werden. In der Standortevaluation zeigte sich, dass die Bebaubarkeit des in der GI-A gelegenen Teils der Parzelle Nr. 938K sehr eingeschränkt ist (grosse Hangneigung; technisch schwierige Erschliessungssituation für Lastwagen). Das Käselager soll daher auf der Parzelle Nr. 937K errichtet werden. Um die Zonenkonformität für diese Betriebserweiterung zu gewährleisten, ist eine Erweiterung der GI-A inkl. der Nutzungsbeschränkung im Umfang von 1'340 m² auf der Parzelle Nr. 937K vorgesehen. Gleichzeitig wird eine Fläche von 1'340 m² auf der Parzelle Nr. 938K der LWZ zugewiesen. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die raumplanerischen Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung des Käsereibetriebes geschaffen.



c) Das öffentliche Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 5. Juni 2025 bis zum 18. Juni 2025. Es gingen keine Eingaben ein. Der Gemeinderat erliess den Planerlass am 20. Mai 2025. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. August 2025 bis zum 2. September 2025. Innert Frist wurden keine Einsprachen erhoben. Das vom 18. September 2025 bis zum 27. Oktober 2025 durchgeführte fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

1. 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 Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

2. Die Erwägungen aus der kantonalen Vorprüfung vom 1. April 2025 sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

3. Änderungen der Rahmennutzungspläne vor Anpassung an das PBG sind gestützt auf Art. 175a PBG materiell auf Basis des alten Baugesetzes möglich, wenn:

- die Gesamtrevision dadurch nicht präjudiziert wird
- sie einer ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung tragen
- ein besonderes öffentliches Interesse am Erlass besteht
- die Vorgaben des Bundesrechts eingehalten sind
- die Vorgaben des Kantonalen Richtplans eingehalten sind

Beim Bauvorhaben handelt es sich um eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort. Die Bauzone wird lokal flächengleich verlagert. Die bestimmte Nutzungsart «Käserei / Mast» wird auf die neu eingezonte Fläche ausgeweitet. Es ist keine einwohnerkapazitätsrelevante Zonenart betroffen. Eine Präjudizierung der Gesamtrevision ist nicht erkennbar. Das Raumkonzept sowie die Richt- und Rahmennutzungsplanung der Gemeinde Nesslau wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (abgekürzt AREG) vorgeprüft. Die Planungsinstrumente werden derzeit überarbeitet. Die Erweiterungsabsichten der Käserei sind im Kommunalen Richtplanentwurf berücksichtigt (Kap. 4.3.2 Planungsbericht). Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich um ein Einzelvorhaben, welches in die ortsplanerische Strategie (Kommunale Richtplanung) aufgenommen ist. Der Teilzonenplan trägt der ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung. Aufgrund der Dringlichkeit und in Anbetracht, dass der Zeitrahmen für eine Rechtskraft der revidierten Rahmennutzungsplanung – gerade in einer Auszonungsgemeinde – schwer abschätzbar ist, ist die Vorgehensweise der Gemeinde Nesslau aus raumplanerischer Sicht nachvollzieh- und vertretbar. Die Käserei ist an die Landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung gebunden und ihre Leistung ist für die Region von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Sowohl in zeitlicher als auch in materieller Hinsicht besteht ein besonderes öffentliches Interesse am vorliegenden Planerlass. Die Vorgaben des Bundesrechts und des Kantonalen Richtplans sind eingehalten. Das Baubewilligungsverfahren wurde koordiniert mit dem Planverfahren durchgeführt.



4. Westlich des projektierten Gebäudes verläuft der eingedolte Bach Routennummer 10563 durch das Plangebiet. Der Gewässerraum nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20; abgekürzt GSchG) wurde mit dem Sondernutzungsplan "Gewässerraum Käserei Habegger, km 0.220 – 0.370" bereits im Jahr 2022 festgelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt. Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.

Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das AREG als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem AREG, abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mit dem beiliegenden Formular mitzuteilen.



5 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) 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. 1'310.--.
(Geschäft Nr. 25-167: Anteil AFU Fr. 210.--)

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
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Koordinationsstelle Bau (i.Z. mit Baugesuch 25-5051)