



Kanton St. Gallen
Gemeinde Nesslau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung Dami, Neu St. Johann

Teilzonenplan

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Nesslau
Gemeindeverwaltung
CH-9650 Nesslau

Kontaktperson

Kilian Looser, Gemeindepräsident
+41 58 228 76 49
kilian.looser@nesslau.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Martin Lippuner
+41 81 258 34 76
m.lippuner@stauffer-studach.ch

Denis Steckler
+41 81 258 34 45
d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober 2024 / Oktober 2025

Bearbeitungsstand

20. Oktober 2025

Inhalt

1	Planungsanlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Verfahrensablauf	4
2.3	Gesetzgebung	5
2.4	Kantonale Vorprüfung	5
2.5	Mitwirkungsverfahren	6
2.6	Öffentliche Auflage	6
2.7	Fakultatives Referendum	6
3	Ausgangslage der Planung	7
3.1	Bedarfsnachweis und Betriebskonzept	7
3.2	Standortevaluation	8
3.3	Bauzonenverlagerung	9
3.4	Einordnung im landschaftlichen Kontext	10
3.5	Etappe 1: Nutzung und Gestaltung	11
3.6	Erschliessung	12
4	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	13
4.1	Richtplan Kanton St. Gallen	13
4.2	Vereinbarkeit mit übergangsrechtlichen Bestimmungen im PBG	15
4.3	Kommunale Grundlagen	15
4.4	Gewässerraum	17
4.5	Naturgefahren	17
4.6	Oberflächenabfluss	18
4.7	Umweltrechtliche Aspekte	19
5	Umsetzung in der Nutzungsplanung	19
5.1	Teilrevision Zonenplan Käserei	20
6	Interessenabwägung / Schlussfolgerung	22
	Anhang A – Richtprojekt Käserei Habegger	24
	Anhang B – Überflutung häufige Ereignisse	31
	Anhang C – Lärmbelastung	32

1 Planungsanlass

1.1 Ausgangslage

Die Käserei Habegger Neu St. Johann wird seit über 50 Jahren als Familienbetrieb geführt, heute in der dritten Generation von der Familie Habegger. Mit drei Mitarbeitenden werden in dieser Käserei u.a. Tilsiter Switzerland, Mutschli und Bloderchäs AOP hergestellt. Die Eigentümer der Käserei auf den Parzellen Nr. 853K und 1018K beabsichtigen, den Betrieb aus wirtschaftlichen und strukturellen Gründen zu erweitern.

Zu diesem Zweck soll auf der benachbarten Parzelle Nr. 937K ein neues Käselager erstellt werden. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss die bestehende Industrie-Gewerbezone über einen Teil der Parzelle Nr. 937K erweitert werden. Auf der südlich des Planungsperimeters gelegenen Parzelle Nr. 938K besteht bereits eine Gewerbe-Industriezone, die sich nur beschränkt für eine Bebauung eignet. Für das geplante Projekt soll deshalb eine Bauzonenverlagerung von Parzelle Nr. 937K zur Parzelle Nr. 938K vorgenommen werden. Mit dem geplanten Flächenabtausch von 1'340 m² bleibt die Flächenbilanz der Gewerbe-Industriezone unverändert.



1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung besteht aus der Teilzonenplanänderung Dami, Neu St. Johann, und schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung der Betriebserweiterung der Käserei Habegger. Die betroffenen Parzellen Nrn. 987K und 938K befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Nesslerau, die damit eine effiziente und bodensparende Nutzung der Arbeitszonen sicherstellen möchte.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Nesslerau beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision Dami, Neu St. Johann.

2.2 Verfahrensablauf

Termine / Zeitbedarf	Position
Sept. 2024 – Jan. 2025	– Entwurf Planungsmittel (Teilzonenplan) und Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) – Freigabe Gemeinderat
Januar – April 2025	Kantonale Vorprüfung
April 2025	Bereinigung Teilrevision Dami, Neu St. Johann
Mai – Juli 2025	– Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG – Behandlung Rückmeldungen / Freigabe Gemeinderat
Aug. – Sept. 2025	– Öffentliche Auflage nach Art. 41 PBG – Behandlung Einsprachen / Entscheid Gemeinderat – Einreichung Unterlagen zur Genehmigung durch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
Sept. – Okt. 2025	Referendumsauflage nach Art. 36 PBG
Nov. – Dez. 2025	Genehmigung durch AREG

Die Inkraftsetzung der Planungsmittel erfolgt nach Genehmigung durch das AREG respektive nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren.

2.3 Gesetzgebung

Für die Erarbeitung der Planungsmittel sind folgende gesetzliche Grundlagen von Bedeutung:

- Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) des Kantons St. Gallen vom 5. Juli 2016 (Stand 1. März 2023), insbesondere Art. 7 (Zonenplan und Baureglement) und Art. 34ff. (Planerlassverfahren).
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Nesslau vom 10. Mai 2010.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 9. Januar 2025 zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 1. April 2025 des AREG wurden folgende wesentlichen Anmerkungen zur Vorlage angebracht:

Thema / Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
Mitwirkung (Ziffer 3.1.2) Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse der Mitwirkung sind im Planungsbericht auszuweisen.	Das Kapitel 2.5 des Planungs- und Mitwirkungsberichts wird nach erfolgtem Verfahrensschritt entsprechend ergänzt.
Verfahren (Ziffer 3.2.3) Das Genehmigungsverfahren des Teilzonenplans soll spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeschlossen sein.	Zur Kenntnisnahme.
Kataster der belasteten Standorte (Kbs) (Ziffer 3.7.3) Sollte während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA; SR 814.600) sicherzustellen. Im Hinblick auf die Nachführung des KbS ist in einem solchen Fall ein Schlussbericht über die getroffenen Massnahmen einzureichen.	Zur Kenntnisnahme.
Kartendarstellung (Ziffer 4) 1. Der geplante Teilzonenplan tangiert kein Waldareal. Auf dem Titelblatt des Teilzonenplans ist folgender Vermerk anzubringen: «Angrenzend an die neue Bauzone befindet sich kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung». 2. Die konkrete Nutzungsbeschränkung gemäss Teilzonenplan «Schabegg/Hof» (vom Baudepartement genehmigt am 9. August 2007) ist in der Legende zu benennen.	1. Das Titelblatt des Teilzonenplans wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt. 2. Die Legende wird mit «Nutzungsbeschränkung für «Käserei/Mast» ergänzt.

2.5 Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 5. Juni 2025 bis 18. Juni 2025 und diente der Orientierung sowie dem Miteinbezug der Betroffenen und Interessierten zu den vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangten Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt. Während der Mitwirkungsfrist erfolgte keine Eingabe.

2.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 41 PBG erfolgt vom 4. August 2025 bis 2. September 2025. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

2.7 Fakultatives Referendum

Die Planungsmittel wurden vom 18. September 2025 bis 27. Oktober 2025 dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 PBG unterstellt. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

3 Ausgangslage der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich etwa 700 m westlich des Ortsteils Neu St. Johann an der Aemelsbergstrasse. Unter dem Planungsgebiet verläuft im Tunnel die Toggenburgerstrasse (Hauptverkehrsachse im Tal). Im Rahmen von bedarfsorientierten Bauvorhaben ist zwingend ein Nutzungs- / Betriebskonzept notwendig.

3.1 Bedarfsnachweis und Betriebskonzept

Die Käserei Habegger AG stellt aus der Milch der umliegenden Bauernhöfe verschiedene Käsesorten und Milchprodukte her und ist für die lokale Landwirtschaft von grosser Bedeutung. Für die Käserei ist (nebst der Produktion) das Käselager sehr wichtig a) für die Käserreifung und b) für die Zwischenlagerung der Produkte bis zum Verkauf, wobei gute Lagerungsbedingungen zu gewährleisten sind (Einhaltung der Temperatur, Feuchtigkeit etc.).

Das jetzige Käselager befindet sich zusammen mit der Produktion seit 1982 am heutigen Standort. Das Käselager ist jedoch veraltet, sanierungsbedürftig, lässt keine Automatisierung zu und ist ausserdem bereits heute deutlich zu klein. Der Bedarf an Lagerfläche ist in der Vergangenheit stark angestiegen und wird auch künftig weiter zunehmen: Einerseits wird beim produzierten Rohmilchkäse vermehrt reiferer Käse nachgefragt, wodurch mehr Lagerplatz nötig wird. Andererseits bestellen die Kunden erst bei vorhandener Nachfrage – und diese kann variieren. Entsprechend muss der Käseproduzent mehr Lagerplatz bereitstellen.

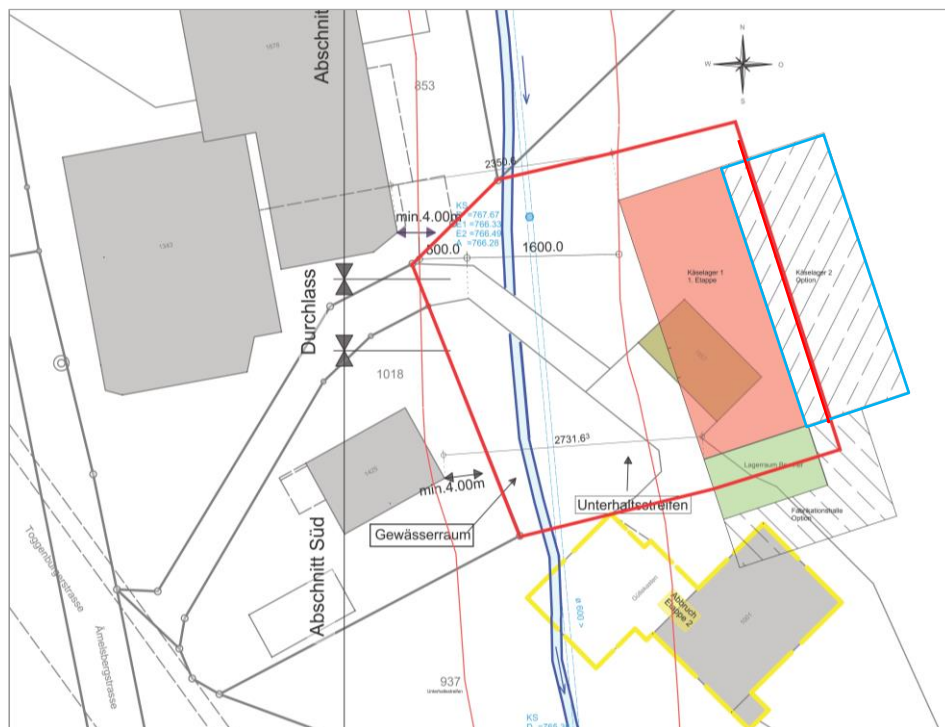


Abbildung 2: Planungsperimeter (rot bandiert) mit Etappe 1 (rote Fläche) und Etappe 2 (blau umrandet)

Die Käserei Habegger AG sieht aus diesen Gründen neue Käselager vor, wobei der Ausbau etappiert erfolgen soll (vgl. vorhergehende Abbildung):

- Etappe 1: Neubau eines modernen Käselagers (inkl. Automatisierung) mit einer Kapazität von ca. 15'000 Käseläuben. Das zurzeit bestehende Käselager wird dabei für die Produktion von Spezialitäten sowie zu einem Lager für Packmaterial und Hilfsstoffe umgenutzt.
- Etappe 2: Zu einem späteren Zeitpunkt und je nach Marktentwicklung wird ein zusätzliches Käselager erstellt, das den Bau aus Etappe 1 qualitativ ergänzt und mit diesem eine bauliche Einheit im Sinne eines Satteldachs bildet.

3.2 Standortevaluation

Beim Projekt Neubau eines Käselagers handelt es sich um eine Betriebserweiterung. Eine Erweiterung am bestehenden Standort (Aufstockung oder neues Gebäude entlang des Schweinestalls) ist aus mehreren Gründen nicht möglich: Bei Erweiterung am heutigen Käsereistandort wäre eine erneute Zertifizierung aufgrund der Nähe zum Schweinestall fraglich – der Weiterbestand im jetzigen Produktionsumfang ist im Sinne der Bestandesgarantie hingegen gesichert. Eine Erweiterung im laufenden Betrieb wäre zudem sehr schwierig und es würden sich bautechnische Herausforderungen ergeben, da der Baugrund aus Nagelfluh besteht.

Aus diesem Grund ist für die geplante Erweiterung ein neuer Standort nötig. In erster Linie wird der neue Betriebserweiterungsstandort in unmittelbarer Nähe des heutigen Betriebsstandortes und innerhalb der bestehenden Bauzone gesucht.

Der Standort 1 südlich der Aemelsbergstrasse, Parzelle Nr. 938K, erfüllt diese Kriterien. Nach einer genaueren Prüfung der Parzelle Nr. 938K muss festgestellt werden, dass die steile Topografie des Geländes (Hangneigung 18 - 35% gemäss Geoportal Kt. St. Gallen, Hanglagen CH – vgl. Abbildung 3) den Bau eines neuen Käsekellers erschwert bis verunmöglicht. Auch die Zufahrt mit Lastwagen würde eine technische Herausforderung darstellen. Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet auf der Parzelle Nr. 938K ist aus den genannten Gründen nur kostenintensiv bebaubar und betrieblich nicht geeignet. Weitere Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone und in unmittelbarer Nähe des heutigen Betriebs bestehen nicht.

Um die Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen, wird weiter die Parzelle Nr. 937K als möglicher Standort geprüft. Der Standort 2 (vgl. Abbildung 3) ist ideal gelegen und topographisch geeignet, über die bestehende Erschliessung des heutigen Käsereistandorts zugänglich und somit in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Produktionsstandort, d.h. angrenzend an die östlich bestehende Gewerbe- und Industriezone. Die Parzelle Nr. 937K liegt jedoch vollständig in der Landwirtschaftszone.

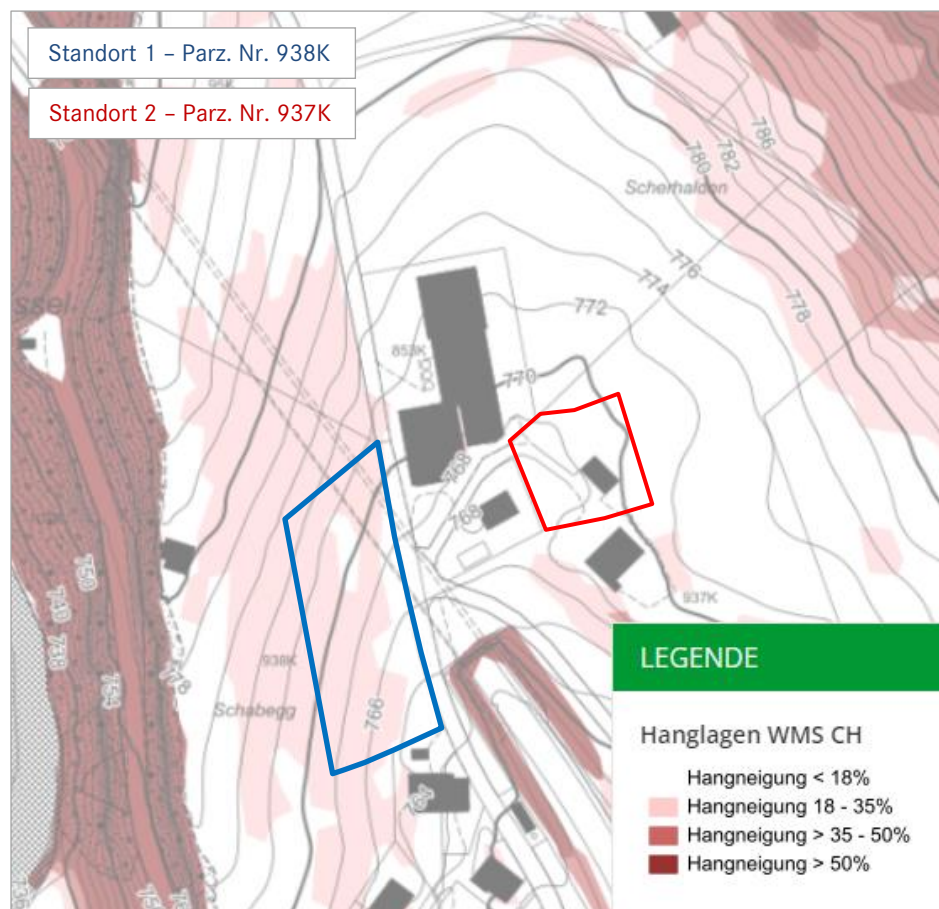


Abbildung 3: Hangneigung - Parzelle Nr. 938K, Nesslau

3.3 Bauzonenverlagerung

Für den Neubau des Käselagers wird auf Parzelle Nr. 937K eine Fläche von ca. 1'340 m² benötigt, die dafür der Industrie- und Gewerbezone neu zugewiesen werden soll. Zum Ausgleich soll auf Parzelle Nr. 938K dieselbe Fläche von der bestehenden Gewerbe-Industriezone ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich somit um eine flächengleiche Bauzonenverlagerung. Eine Siedlungserweiterung findet durch diesen reinen Flächenabtausch nicht statt.

Bei dieser Lösung ermöglicht der Flächenabtausch eine zweckmässige Planung. Die Erschliessung des geplanten Käselagers erfolgt über bestehende Erschliessungsinfrastrukturen des jetzigen Käsereibetriebs bzw. eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eine Betriebserweiterung am gewählten Standort entspricht somit dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung durch eine sinnvolle Nutzungsintensivierung der vorhandenen Erschliessungsinfrastruktur und eine Nutzungsoptimierung im Gebäudebestand (Umnutzung des jetzigen Käselagers).

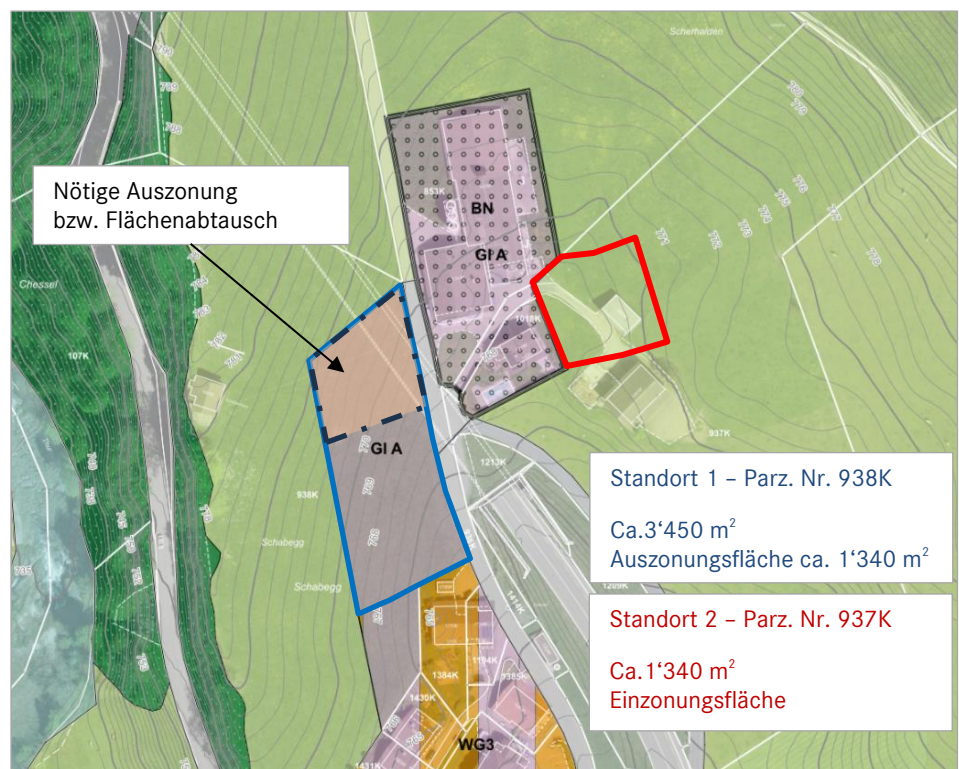


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan – Standortevaluation

3.4 Einordnung im landschaftlichen Kontext

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die bestehende Gewerbe-Industriezone (GI A), welche über die Aemelsbergstrasse erschlossen wird. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an die offene Kulturlandschaft des Toggenburgs.

Etappe 1 sieht die Erstellung eines Käselagers mit Pultdach (in Hangneigung) und Holzfassaden vor. In Etappe 2 ist in derselben Materialisierung ein zweites Käselager vorgesehen. Die beiden Gebäude wirken zusammen als eine bauliche Einheit. Zusätzlich ist als langfristige Option ein Fabrikationsgebäude vorgesehen, wozu der Abbruch des südlich gelegenen Landwirtschaftsgebäudes (Assekuranz Nr. 1001K) nötig wäre.

Das neue Käselager der Etappe 1 (wie auch von Etappe 2) wird kompakt angeordnet und der vorgesehene Baukörper folgt der Höhenlinie des Geländes. Das neue Gebäude fügt sich gut in die bestehenden Gebäude ein und es entsteht ein Ensemble, das dem Hofcharakter und dem landschaftlichen Kontext Rechnung trägt. Diese landschaftliche Einfügung ist wie erläutert auch für eine spätere Etappe 2 gesichert.

3.5 Etappe 1: Nutzung und Gestaltung

Das geplante Projekt sieht in Etappe 1 wie erwähnt ein Gebäude mit Pultdach und Holzfassaden vor.

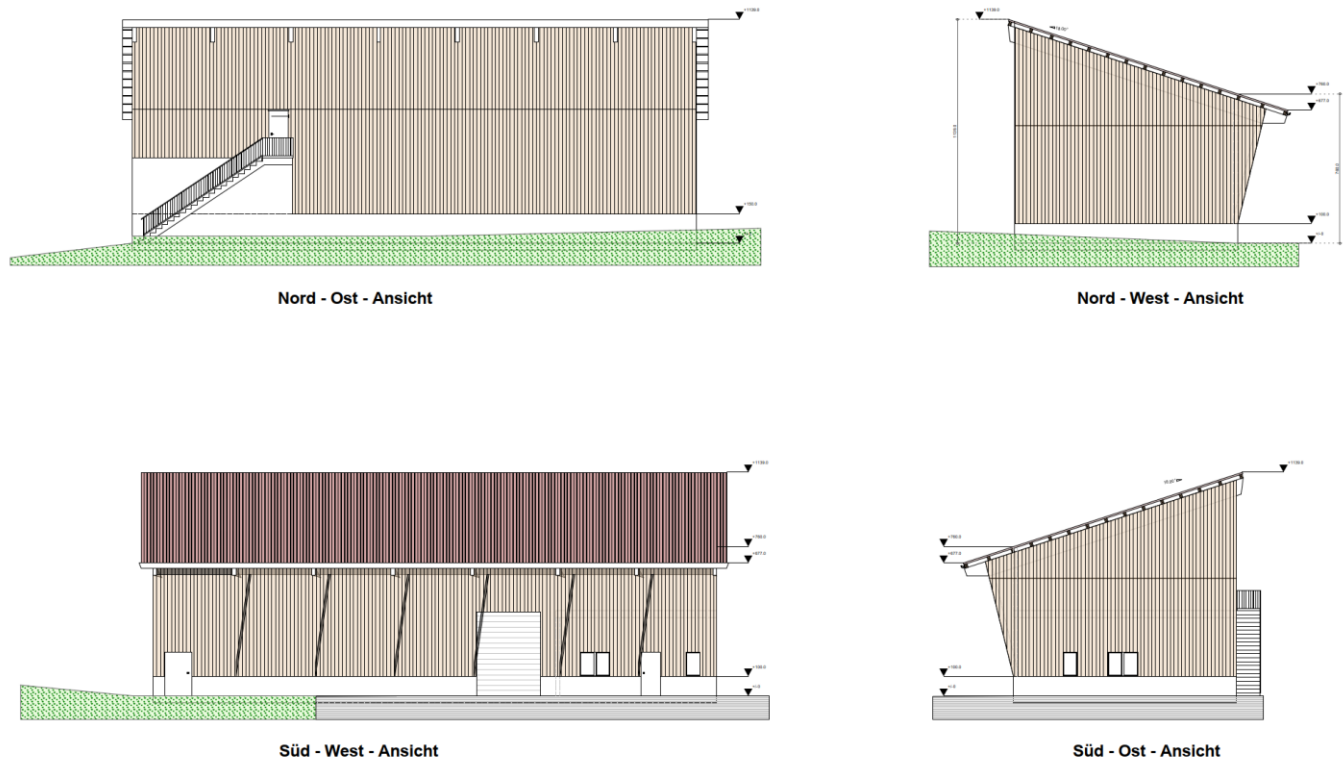


Abbildung 5: Fassadenansichten des Käseleilagers (Etappe 1), Richtprojekt, 5. Juli 2024

Im nördlichen Teil ist auf rund 2/3 der Gebäudegrundfläche das Reifelager für die Käseleibe vorgesehen, mit Platz für die Lagerung von rund 15'000 Käseleiben. Im südlichen Teil mit rund 1/3 der Gebäudegrundfläche befinden sich im Erdgeschoss ein Salzbadraum, ein Brettertrocknungsraum sowie ein Aufenthaltsraum/Büro mit angrenzendem Umkleideraum mit Dusche und Toilette. Im Obergeschoss ist in diesem Gebäudeteil die Technik für das Käseleilager vorgesehen.

Der Zugang zum Reifelager erfolgt aus südwestlicher Richtung über eine Rampe. Der Zugang zur Technik im Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils erfolgt über eine aussenliegende Treppe an der Nordost-Fassade.

Das geplante Vorhaben führt zu keiner Abweichung von den Bauvorschriften des Baureglements der Gemeinde Nesslau (Art. 10 BauR).

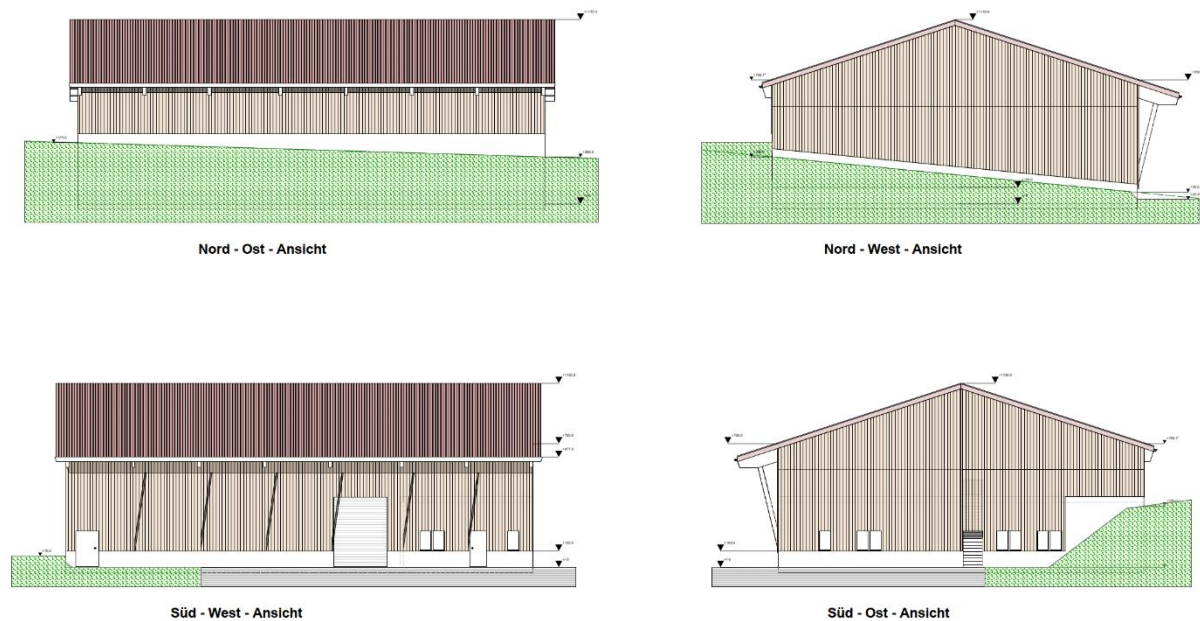


Abbildung 6: Fassadenansichten des Käsereilagers (Etappen 1 + 2), Richtprojekt, 19. August 2024

3.6 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist über die Aemelsbergstrasse mit der Toggenburgerstrasse erschlossen. Die Strassen sind für den Mehrverkehr ausreichend dimensioniert.

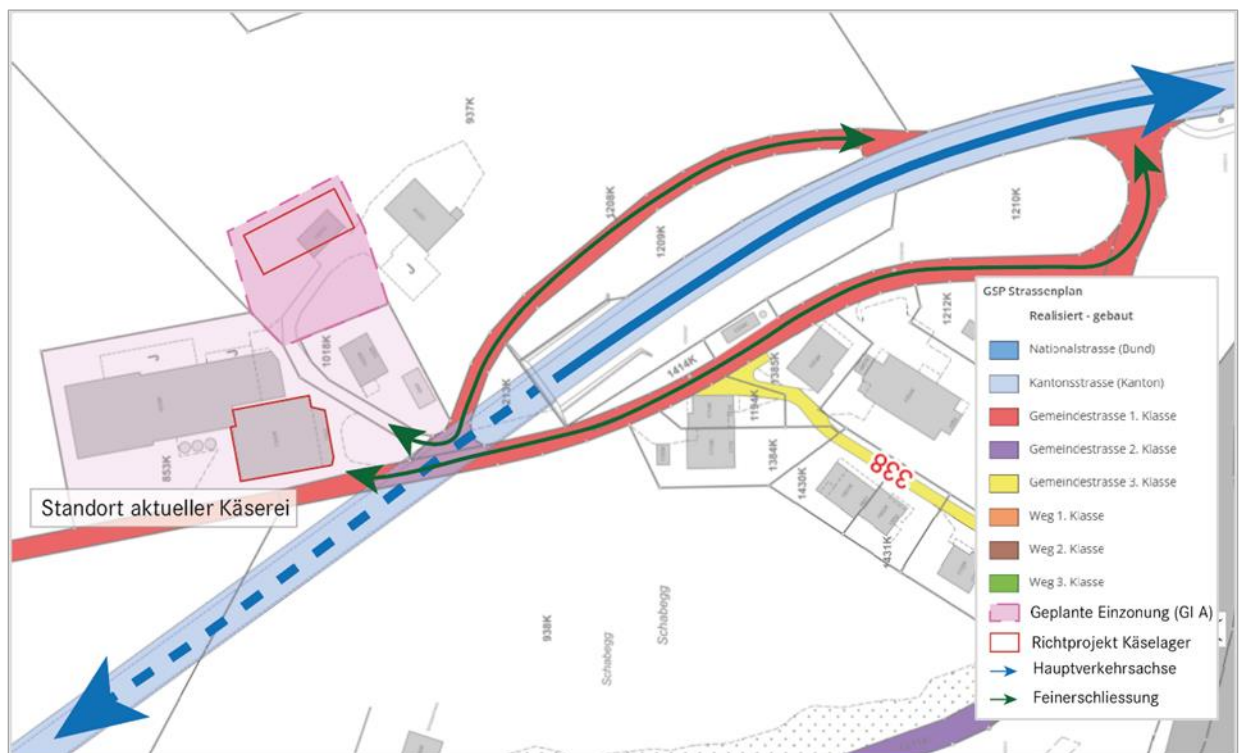


Abbildung 7: Käsereiareal, Verkehrssituation (Geoportal Kt. St.Gallen, eigene Darstellung)

Die betriebsinternen Abläufe sind wie folgt geregelt: Während der Etappe 1, die mit vorliegender Teilrevision ermöglicht wird, verbleibt die Käseproduktion am bestehenden Standort, während das Käselager im neuen Gebäude untergebracht ist. Die Transporte zwischen Käselager und Produktion erfolgen per Stapler. Der Verlad auf die Lastwagen erfolgt wie heute auf dem Platz unterhalb des heutigen Produktionsstandorts. Die bestehenden Erschliessungsinfrastrukturen genügen somit.

4 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

4.1 Richtplan Kanton St. Gallen

Der kantonale Richtplan verweist im Teil Siedlung – Koordinationsblatt «Arbeitsbewirtschaftung S 21» – auf Art. 30a Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), wonach die Ausscheidung neuer Arbeitszonen voraussetzt, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt. Diese soll eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleisten. Gemäss Richtplanblatt können weitere Arbeitsgebiete für lokal ausgerichtetes Gewerbe bzw. lokal verankerte Betriebe nur ausgeschieden werden, wenn:

- In der Standortgemeinde bzw. in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen oder es sich um eine Betriebserweiterung handelt (Koordinationsblatt S11 Siedlungsgebiet);
- Der konkrete Bedarf nachgewiesen ist;
- Der haushälterische Umgang mit dem Boden ausgewiesen ist (flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen, inkl. Erschliessung und Parkierung);
- Eine gute ortsbauliche Gestaltung nachgewiesen ist.

In diesem Fall handelt es sich um eine Betriebserweiterung. Eine Standortevaluation (vgl. Kapitel 3.2) ergab, dass der geplante Standort für eine Betriebserweiterung am besten geeignet ist. Der Bedarfsnachweis (vgl. Kapitel 3.1) ist ebenfalls erbracht. Mit der geplanten Bauzonenverlagerung sollen die wirtschaftlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung eines lokalen Betriebs geschaffen werden. Die Einzonung am neuen Standort beschränkt sich auf das nötige Minimum und sichert effiziente betriebliche Abläufe, kurze Wege und die Nutzung vorhandener Erschliessungsinfrastrukturen. Eine haushälterische Bodennutzung ist damit gegeben. Die ortsbauliche Gestaltung wird mit dem vorliegenden Vorprojekt gesichert (vgl. Kapitel 3.3 - 3.5). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden zudem die Anforderungen gemäss Leitfaden «Bauentwurf im ländlichen Raum» berücksichtigt. Eine gute ortsbauliche Gestaltung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft sind somit gegeben.

4.1.1 Siedlungsanpassung – Richtplanblatt S11

Mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe soll innerhalb der Kern- bzw. Mischzonen verbleiben und zur Belebung der Dörfer beitragen. Emissionsträchtige Betriebe sollen hingegen in reinen Arbeitszonen angesiedelt werden. Mögliche Konflikte mit Wohn- und Mischnutzungen in Bezug auf Lärm, Luft, Verkehr und Bauvolumen gilt es zu vermeiden.

Mit der vorliegenden Bauzonenverlagerung findet keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes statt. Eine Teilzonenplanänderung für die geplanten Ein- und Auszonungen stellt daher kein Präjudiz für den künftigen Zonenplan dar, da die geplanten Änderungen von untergeordneter Bedeutung und nicht kapazitätsrelevant sind. Für die Betriebserweiterung der Käserei Habegger wurde der konkrete Bedarf nachgewiesen. Die Planung erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Fortschreibung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan.

4.1.2 Richtplankarte

Der Richtplan des Kantons St. Gallen bezeichnet das Planungsgebiet als Nicht-siedlungsgebiet. Die heute durch die Käserei beanspruchte Fläche liegt im Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung. Die Fläche südwestlich der bestehenden Käserei wurde für eine allfällige Erweiterung bereits als Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung bezeichnet. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Fruchtfolgeflächen.

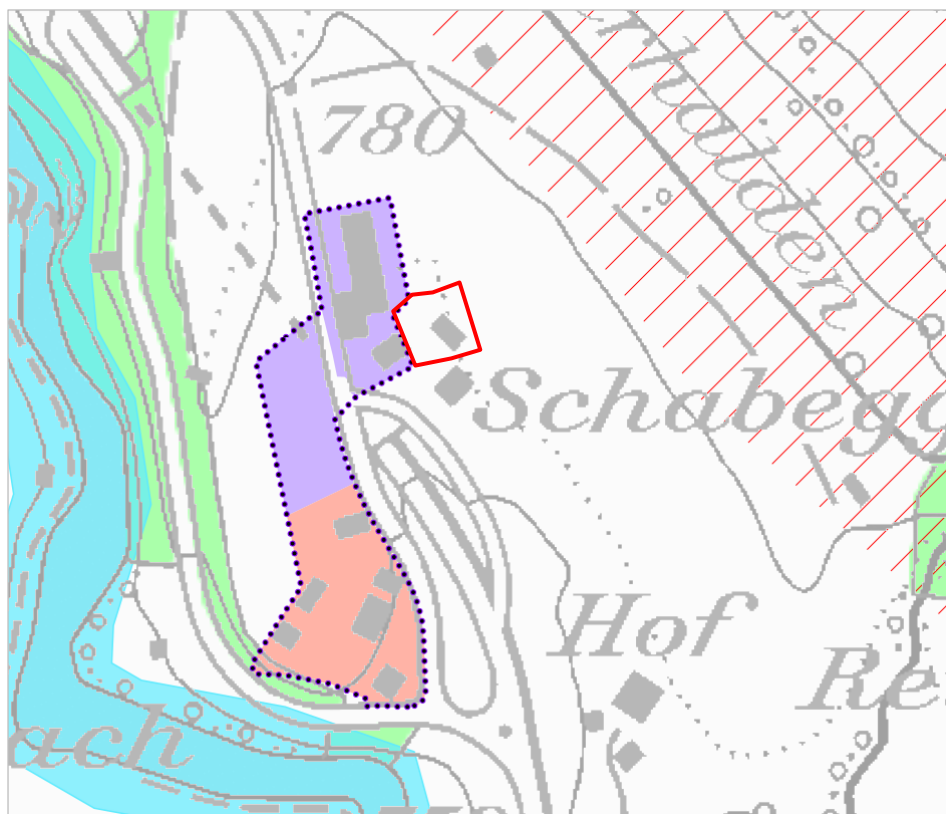


Abbildung 8: Ausschnitt kantonalen Richtplan - Planungsgebiet rot umrandet

4.2 Vereinbarkeit mit übergangsrechtlichen Bestimmungen im PBG

Gemäss Art. 175 Abs. 1 PBG müssen die Gemeinden ihre Zonenpläne und Baureglement im Rahmen einer Gesamtrevision innert 10 Jahren an das im PBG enthaltene Recht anpassen. Der I. Nachtrag zum PBG (in Kraft seit 1. September 2020) ermöglicht den Gemeinden zudem, Teilzonenpläne auf der Grundlage des alten kantonalen Baugesetzes zu erlassen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass dem Grundsatz der ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung getragen wird und dass die Teilrevision die anstehende Gesamtrevision nicht präjudiziert.

Diese Voraussetzungen sind in vorliegendem Falle erfüllt. Bei der Zonenplanänderung handelt es sich um eine vorgezogene nicht-kapazitätsrelevante Einzonung für eine Betriebserweiterung, die durch eine flächengleiche Auszonung kompensiert wird. Der Bedarfsnachweis sowie die Standortprüfung und -begründung sind erbracht worden (vgl. Kapitel 3.1 ff.). Die Planung entspricht dem Grundsatz der ortsplanerischen Gesamtsicht und wird somit die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudizieren.

4.3 Kommunale Grundlagen

Die Ortsplanung der Gemeinde Nesslerau ist derzeit in Überarbeitung. Die kantonale Vorprüfung ist erfolgt und für Frühjahr 2025 ist die öffentliche Mitwirkung der Planungsmittel vorgesehen (Raumkonzept, kommunaler Richtplan und Rahmennutzungsplan).

4.3.1 Raumkonzept

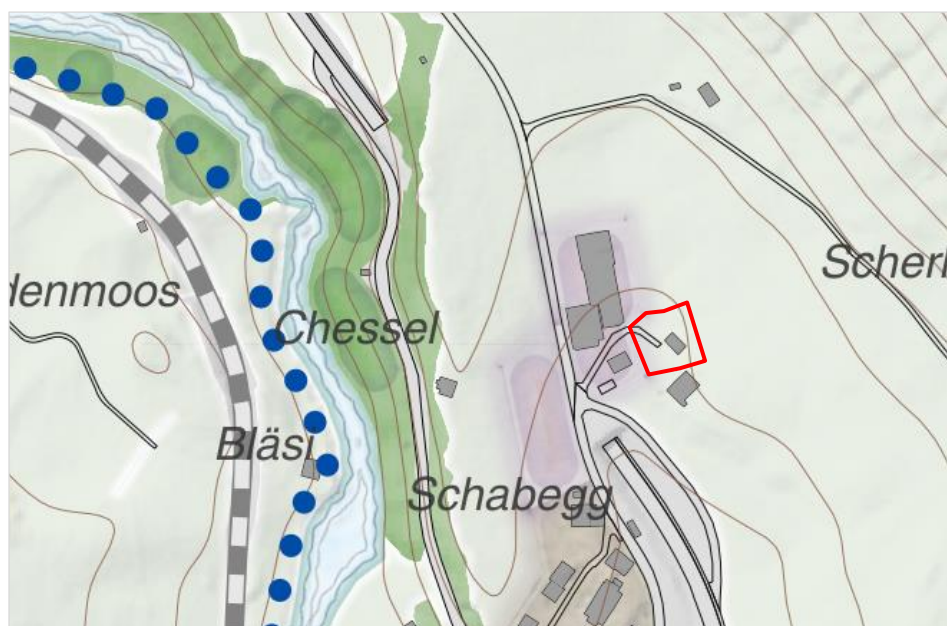


Abbildung 9: Ausschnitt des Raumkonzepts Nesslerau (2019)

Im Raumkonzept Nesslau (Stand Vorprüfung) wird das Planungsgebiet der Kulturlandschaft und das angrenzende Siedlungsgebiet dem Vorrang Arbeiten zugewiesen. Die vorgesehenen Nutzungen werden im kommunalen Richtplan konkretisiert.

4.3.2 Kommunalen Richtplan

Der Entwurf des kommunalen Richtplans (Stand: Bearbeitung nach Vorprüfung) bezeichnet das Planungsgebiet zum grössten Teil als Arbeitsgebiet mittlerer Intensität ohne publikumsintensive Einrichtungen. Die Erweiterungsabsichten der Käserei sind im Richtplanentwurf bereits berücksichtigt. So wird das Gebiet östlich der Käserei als Arbeitsgebiet bezeichnet und die ursprünglich für die Erweiterung vorgesehene Fläche südwestlich der Käserei wird nicht mehr als solche dargestellt.

-  Arbeitsgebiet mittlerer Intensität (N4)
-  Gebiet mit Ausschluss Publikumsintensiver Einrichtung (N 9.1)

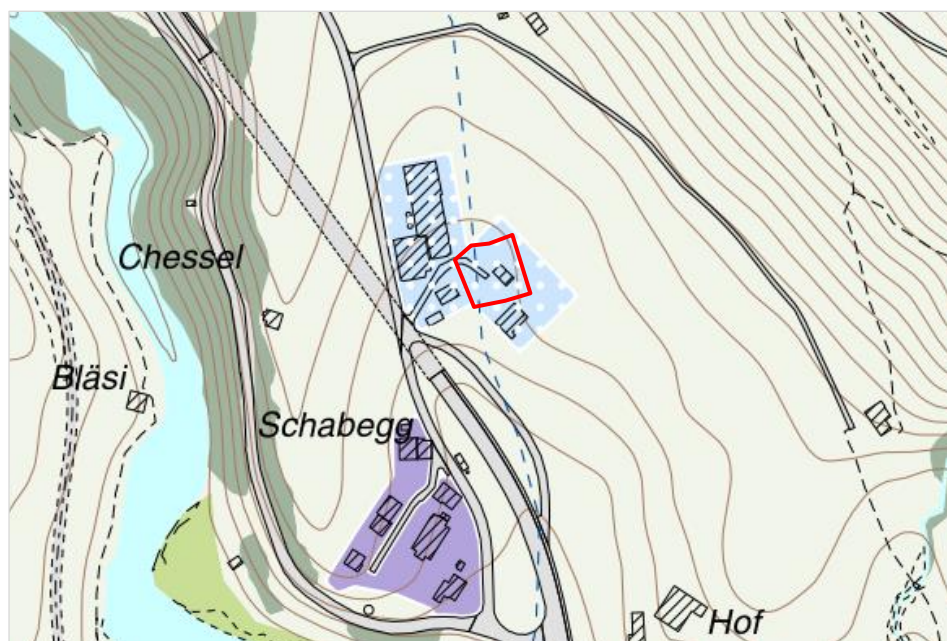


Abbildung 10: Ausschnitt des Richtplans Nesslau (2021)

4.3.3 Rahmennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen und grenzt im Westen an die bestehende Gewerbe-Industriezone (mit bestimmter Nutzungsart nach Art. 28^{oct.} aBauG, namentlich Nutzungsbeschränkung für „Käserei/Mast“). Die Ein- und Auszonungen auf den Parzellen Nrn. 937K und 938K sind im Zonenplanentwurf bzw. im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision bereits berücksichtigt.

Analog zur Industrie- und Gewerbezone auf Parz. Nr. 853K wird für die vorliegende Einzonung in die Industrie- und Gewerbezone eine bestimmte Nutzungsart nach Art. 28^{oct.} aBauG festgelegt. Abgestimmt mit dem Teilzonenplan „Schabegg/Hof“ wird die Nutzungsbeschränkung für „Käserei/Mast“ auf die neu geplante Industrie- und Gewerbezone erweitert.

4.4 Gewässerraum

Westlich des Planungsgebietes verläuft der eingedolte Bach Routennummer 10563. Für den betroffenen Abschnitt des Bachs wurde der Gewässerraum nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG; SR 814.20) mit dem Sondernutzungsplan «Gewässerraum Käserei Habegger, km 0.220 – 0.370» bereits festgelegt und am 20. Januar 2022 vom AREG genehmigt. Mit der Gewässerraumfestlegung wurde ein Bachprojekt erarbeitet, welches eine ausreichende hydrologische Dimensionierung sicherstellt.

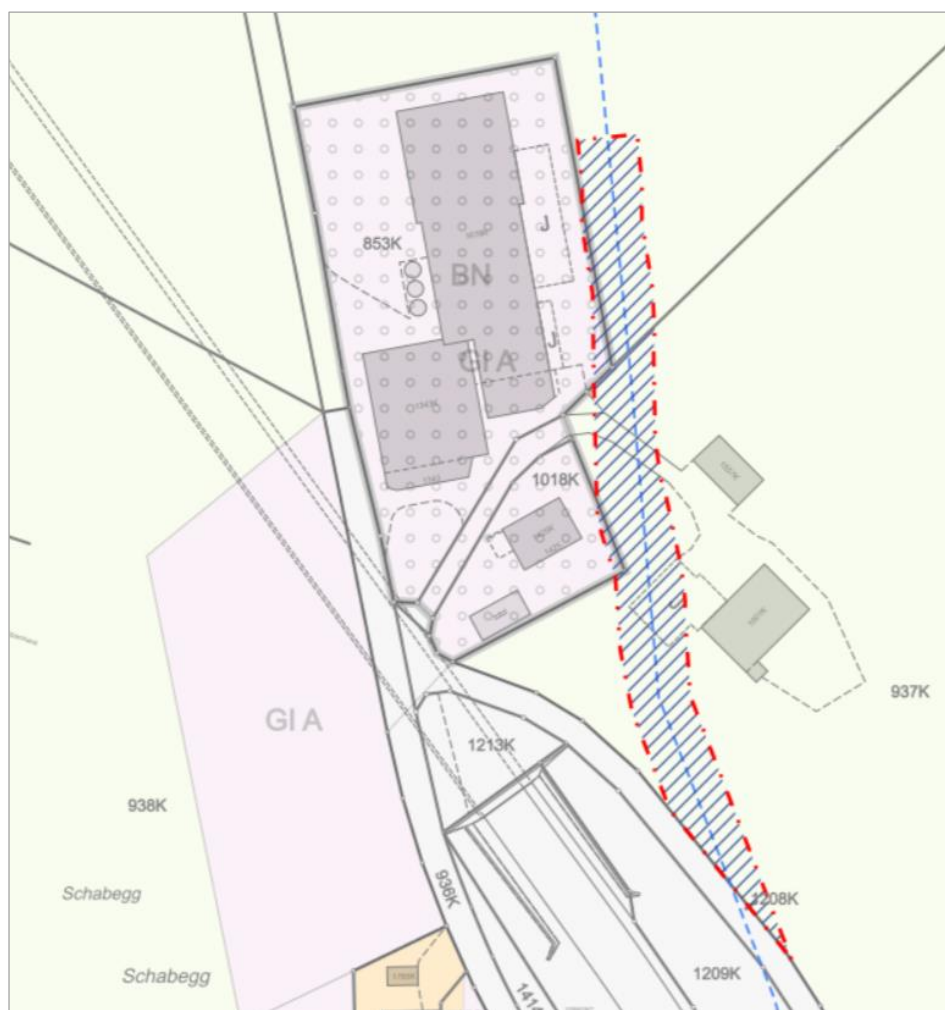


Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan und rechtskräftiger Sondernutzungsplan «Gewässerraum Käserei Habegger – km 0.220- 0.370» (2022)

4.5 Naturgefahren

Innerhalb des Planungsgebietes besteht keine Gefährdung durch Hochwasser. Die geplante Verkehrsfläche um die Baute liegt jedoch teilweise im Bereich einer geringen Gefährdung. Diese Tatsache wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

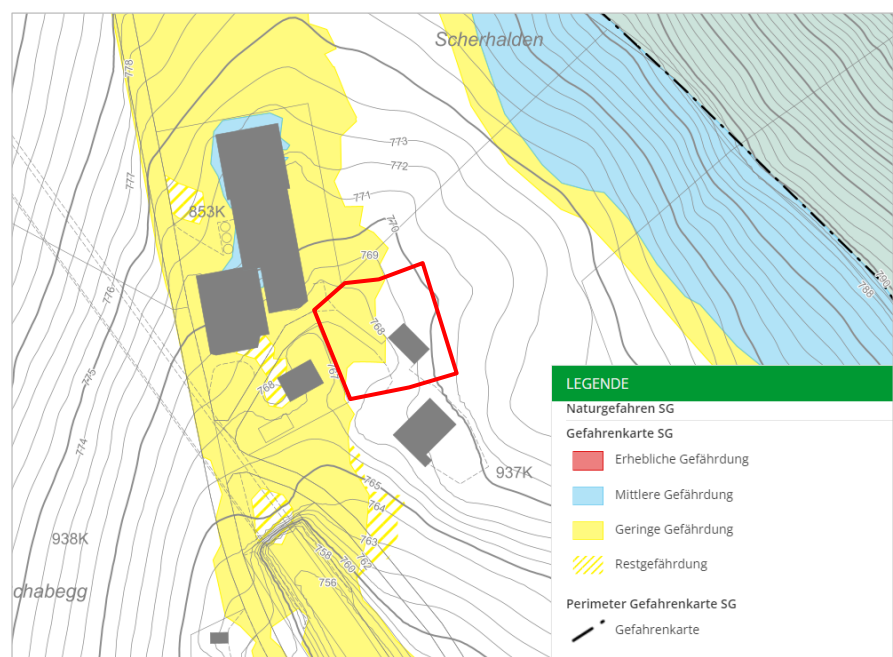


Abbildung 12: Ausschnitt Gefahrenkarte (Geoportal, Kt. St.Gallen)

4.6 Oberflächenabfluss

Auf der Oberflächenabflusskarte kann eine Geländemulde südlich des Planungsperi-
meters ausgemacht werden. Im Falle eines Hochwassers kann das Wasser allenfalls
nicht aus der Mulde abfließen. Die Höhenlage der Erschliessungsflächen und ggf.
auch jene der Baute kann einen Einfluss auf die Gefährdungssituation bei Hochwas-
ser haben. Durch die vorgesehene Offenlegung des Gewässers (vgl. Kap. 4.5) wird
dieser Situation Rechnung getragen.

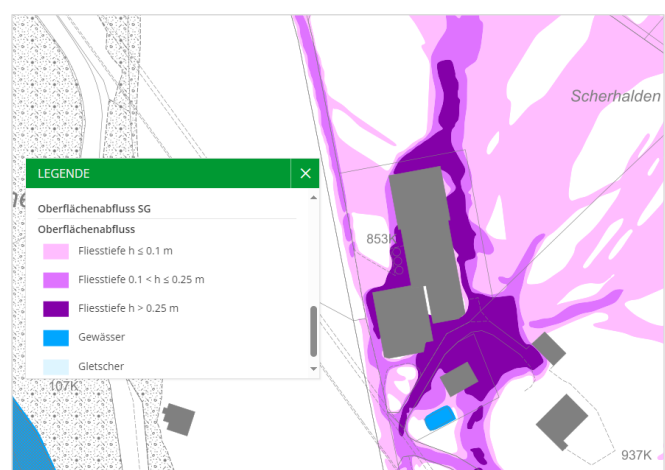


Abbildung 13: Ausschnitt Oberflächenabfluss (Geoportal, Kt. St.Gallen)

4.7 Umweltrechtliche Aspekte

4.7.1 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäss der Gewässerschutzkarte ausserhalb von Gewässerschutzbereichen.

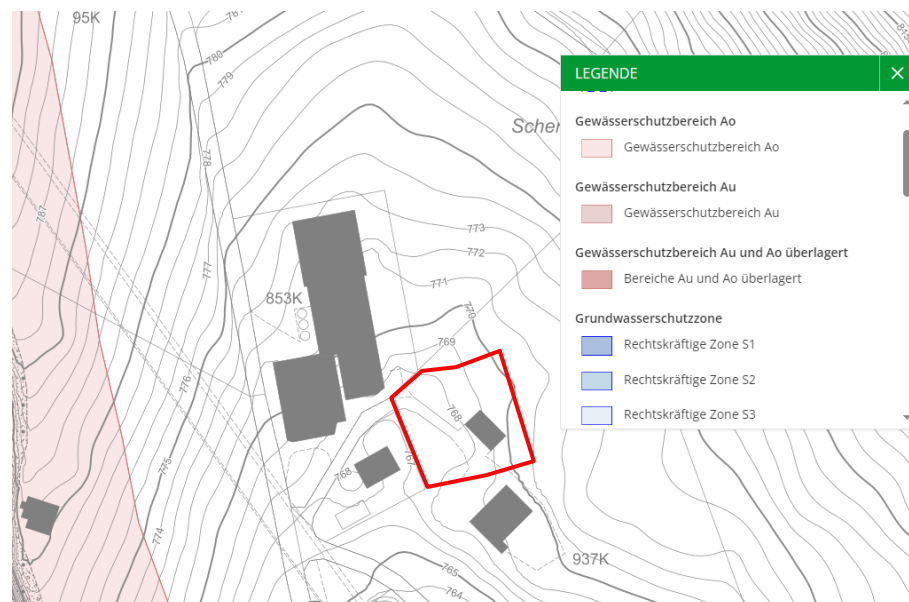


Abbildung 14: Ausschnitt Gewässerschutz (Geoportal, Kt SG)

4.7.2 Lärm

Die Parzelle Nr. 937K ist der Landwirtschaftszone mit Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet und soll neu der Gewerbe-Industriezone, ebenfalls mit Empfindlichkeitsstufe III, zugewiesen werden. Die Einzonung bzw. das Planungsgebiet weist eine Lärmbelastung von 45 bis 49.9 dB(A) am Tag und <40 dB(A) an der Nacht auf. Es sind daher keine weiteren Massnahmen erforderlich (vgl. Anhang C).

5 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Für den Neubau des Käsereilagers wird auf der Parzelle Nr. 937K eine Fläche von 1'340 m² beansprucht. Die notwendige Fläche liegt in der Landwirtschaftszone und soll neu der Gewerbe-Industriezone zugewiesen werden. Die Fläche grenzt im Westen an die bestehende Gewerbe-Industriezone und wird ansonsten von der Landwirtschaftszone umgeben. Eine äquivalente Fläche von 1'340 m² der bestehenden Gewerbe-Industriezone auf der Parzelle Nr. 938K soll im Gegenzug ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Umlegung der Flächen ermöglicht eine zweckmässige Nutzung und Erschliessung des geplanten Käsereilagers.

5.1 Teilrevision Zonenplan Käserei

Im Zonenplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Parz. Nr. 937K:
Einzonung einer Teilfläche von der Landwirtschaftszone in die Gewerbe- und Industriezone (1'340 m²);
- Parz. Nr. 938K
Auszonung einer Teilfläche von der Gewerbe- und Industriezone in die Landwirtschaftszone (1'340 m²);
- Für die in die Gewerbe-Industriezone GI A eingezonte Fläche auf der Parzelle Nr. 937K gelten die gleichen Lärmvorschriften wie für die Parzellen Nr. 853K und 1018K (Planungswert gemäss LSV ist einzuhalten, vgl. Verfügung des Baudepartements vom 9. August 2007 Teilzonenplan Schabegg / Hof). Zudem ist auf der eingezonten Fläche eine bestimmte Nutzungsart (BN) gemäss Art. 28^{oct.} aBauG festgelegt. Damit wird am Standort Dami, Neu St. Johann eine nutzungsplanerisch einheitliche Gewerbe-Industriezone GI A geschaffen.

Das Konzept für den Neubau des Käselagers besteht aus zwei aufeinander abgestimmten Etappen (vgl. Ausführungen in Kap. 3.1):

- Die erste Etappe, d.h. die Erstellung des westlichen Teils des gesamten Käselagers, entspricht dem aktuellen Betriebsbedarf der Käserei Habegger. Die vorliegende Revision ermöglicht die Realisierung der Etappe 1. Dafür soll die bestehende landwirtschaftliche Baute (Assekuranz Nr. 1557K) abgebrochen werden.
- Die Etappe 2, d.h. die Erstellung des nordöstlichen Teils der Käserei, soll je nach Marktentwicklung und Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Für die Etappe 2 wird somit später eine weitere Einzonung in die Gewerbe-Industriezone (GI-A) eingeleitet. Diese zusätzliche Einzonung wird analog zur vorliegenden Einzonung erfolgen (Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben, Bedarfsnachweis usw.).

Abstand Bebauung zu Zonengrenze

Die einzuzonende Fläche auf Parzelle Nr. 937K ist so dimensioniert, dass die neue Baute im Norden, Osten und Süden einen Abstand von 4.00 m gegenüber der Zonengrenze einhält. Westlich schliesst die Einzonung an die bestehende Gewerbe-Industriezone an. Die Abgrenzung orientiert sich somit am projektierten, in Kapitel 3 beschriebenen Bauvorhaben bzw. an der bestehenden Bauzone.



Festlegungen		
	Perimeter (Umgrenzung des Planungsgebietes)	
Bauzonen		
	Gewerbe-Industriezone GI A	ES III
Nichtbauzone		
	Landwirtschaftszone	ES III
Weiterer Planinhalt		
	Planungswert gemäss LSV ist einzuhalten, vgl. Verfügung vom Baudepartement vom 9. August 2007 Teilzonenplan Schabegg / Hof	
	Perimetererweiterung der Best. Nutzungsart nach Art. 28 oct aBauG gemäss Teilzonenplan "Schabegg / Hof" - Nutzungsbeschränkung für " Käserei/Mast", vom Baudepartement genehmigt am 9. August 2007	
Hinweise		
	Gewässerraum (Sondernutzungsplan Gewässerraum Käserei Habegger von 2021)	
	unterirdisches Gewässer (Gewässerabschnitt GN10)	
	Richtprojekt Etappe I	
	Richtprojekt Etappe II	
	Abbruch Gebäude	
Angrenzende Zonen		
	Gewerbe-Industriezone GI A	
	Planungswert gemäss LSV ist einzuhalten, vgl. Verfügung vom Baudepartement vom 9. August 2007 Teilzonenplan Schabegg / Hof	
	Best. Nutzungsart nach Art. 28 oct aBauG gemäss Teilzonenplan Schabegg / Hof vom Baudepartement genehmigt am 9. August 2007	
	Landwirtschaftszone	
	Verkehrsfläche	

Abbildung 15: Ausschnitt Teilzonenplan Käserei Habegger

Mehrwertabgabe

Auf Parzelle Nr. 937K ist eine Einzonung von Gewerbe-Industriezone GI A mit eingeschränkter Nutzung vorgesehen. Gemäss Art. 58ff. PBG untersteht der Tatbestand Einzonung einer Mehrwertabgabe. Die Veranlagung einer solchen Mehrwertabgabe erfolgt gemäss Art. 61 PBG nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung.

Verfügbarkeit

Das neu einzuzonende Gebiet auf Parzelle Nr. 937K ist Eigentum der Politischen Gemeinde Nesslau, die der H & R Habegger AG bereits das Baurecht daran zugesichert hat. Die Verfügbarkeit ist damit gesichert. Die Politische Gemeinde Nesslau wird im Rahmen der Baurechtseinräumung sicherstellen, dass die Bebauung innert bestimmter Frist zu realisieren ist.

6 Interessenabwägung / Schlussfolgerung

Um beurteilen zu können, ob sich die Betriebserweiterung der Käserei Habegger bzw. die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 937K mit den übrigen Schutz- und Nutzungsinteressen vereinbaren lässt, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

- Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
- Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
- Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Bodennutzung und Standortgebundenheit	national	Das heutige Käsereiareal (inkl. Schweinstall und Einfamilienhaus) bildet mit der umliegenden Bebauung eine Siedlungsfraction, ist aber über die Aemelsbergstrasse mit der südlich gelegenen Siedlung Sonnenbühl/Schabegg verbunden. Das Planungsgebiet liegt in einer Streusiedlung und weist somit diese besondere Siedlungsstruktur auf. Die Betriebserweiterung der Käserei ist aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen standortgebunden. Im Sinne des Konzentrationsprinzips ist die Erweiterung der Käserei am geplanten Standort zweckmässig. Mit der geplanten Bauzonenverlagerung erfolgt keine Siedlungserweiterung, sondern ein quantitativer Ausgleich (Ein- und Auszonungen) und die Verschiebung einer Gewerbe- und Industriezone an einen geeigneteren Standort zur effizienteren Nutzung des Bodens.

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Ortsbild / Einfügung in der Landschaft	national	Das Toggenburg ist ein Tourismusgebiet, dessen Landschaft erhalten und gepflegt werden soll. Mit dem Neubau des Käselagers werden keine Schutzziele tangiert. Der neue Baukörper ist mit einem Pultdach versehen, wird kompakt angeordnet und folgt der Höhenlinie des Geländes. Die vorgesehene Verwendung von Holz als Baumaterial lehnt sich an den traditionellen Holzbauten der Region an. Der Neubau fügt sich damit gut in die Landschaft sowie in die bestehende Siedlungsstruktur ein.
Gewässerschutz	national	Der Gewässerraum des eingedolten Bachs Routennummer 10563 ist mit dem Sondernutzungsplan « <i>Gewässerraum Käserei Habegger</i> » (2022) bereits festgelegt. Der Neubau hält einen Abstand von 5.00 m zum Gewässerraum ein. Für die Festlegung des Gewässerraums besteht ein Wasserbauprojekt als Grundlage. Das Wasserbauprojekt soll die zukünftige Situation des Gewässers aus wasserbaulicher und ökologischer Sicht verbessern. Das Käselager verunmöglicht die Umsetzung des Wasserbauprojektes nicht.
Lärm	national	Die Verlagerung der Gewerbe-Industriezone von Parzelle Nr. 938K auf Parzelle Nr. 937K führt aus Sicht des Lärmschutzes zu einer Verbesserung der heutigen Situation.
Schutz vor Naturgefahren	national	Der geplante Neubau liegt im Bereich geringer Gefährdung. Zusätzliche Schutzmassnahmen sind nicht erforderlich.
Landwirtschaft, Gesellschaft / Wirtschaft	Kantonal lokal	Für die Käseherstellung wird Milch der umliegenden Bauernhöfe verwendet. Die Käserei ist damit für die regionale und lokale Wirtschaft von Bedeutung. Die Erweiterung der Käserei trägt damit zur Förderung der Landwirtschaft im Toggenburg bei.

Hinsichtlich der durchgeführten Interessenabwägung ist festzustellen, dass keine öffentlichen Belange wesentlich berührt oder erheblich beeinträchtigt werden. Ein Ausschlussgrund für die vorliegende Teilrevision liegt somit nicht vor.

Chur, 15. Juli 2025 / Stauffer & Studach Raumentwicklung, ml/ds

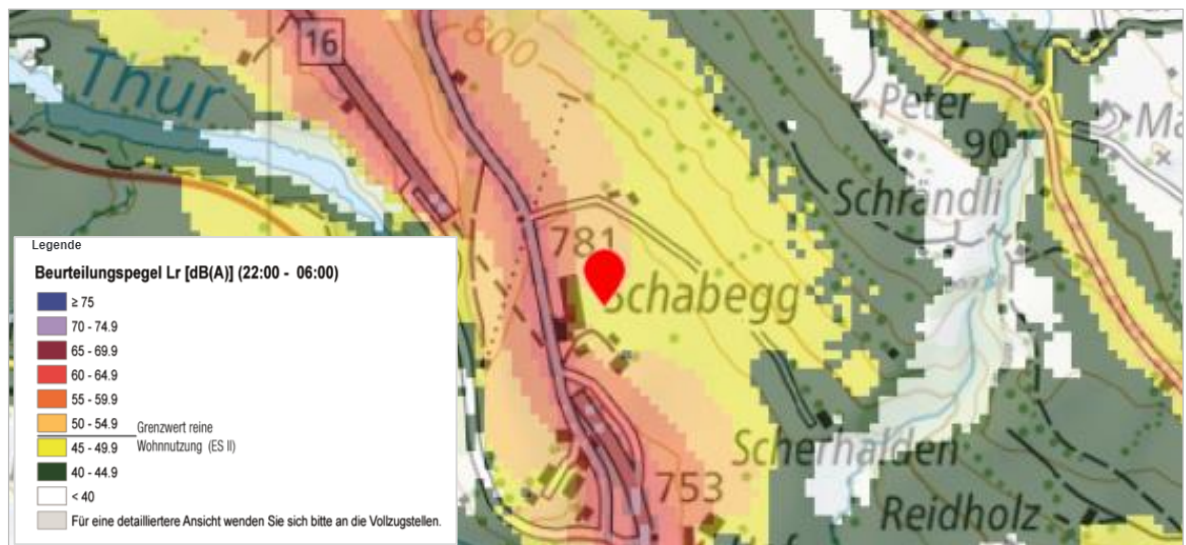
Anhang A – Richtprojekt Käserei Habegger

Situationsplan (mit Etappen 1 + 2 und vorgesehener Einzonung / rot)

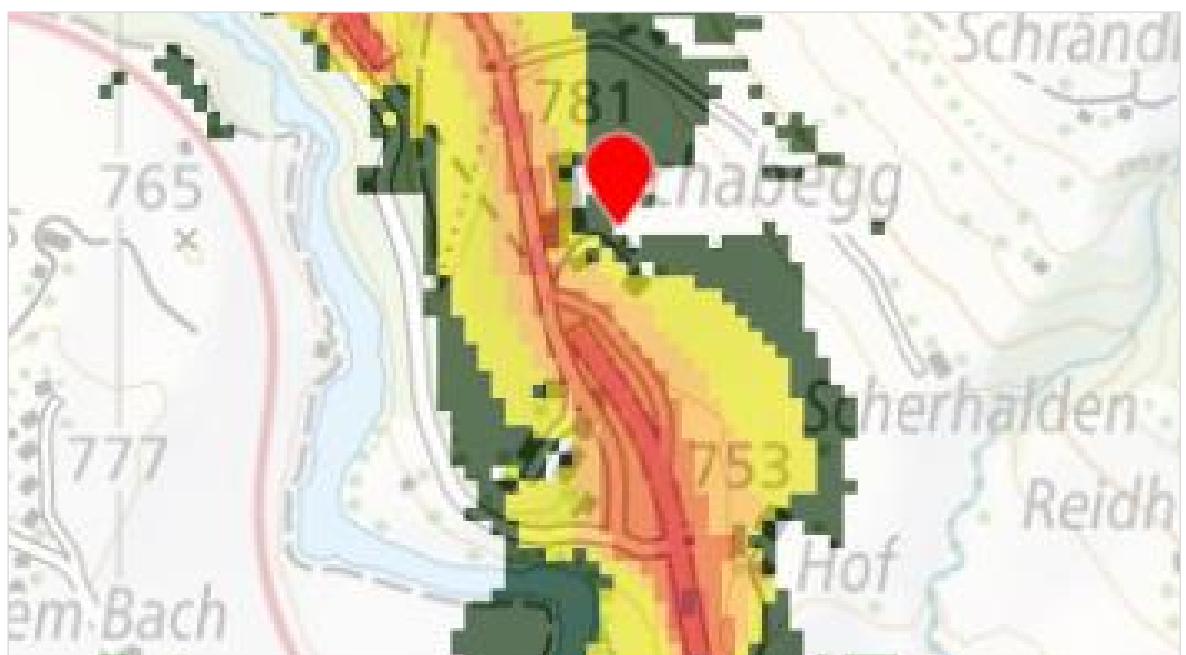


[illegible]

Anhang C – Lärmbelastung



Käserei Habegger, Strassenverkehrslärm Tag (map.geo.admin.ch, 2024)



Käserei Habegger, Strassenverkehrslärm Nacht (map.geo.admin.ch, 2024)

