



A-Post

3. Januar 2023

Gemeinderat Bad Ragaz
Rathausplatz 2
7310 Bad Ragaz

Geschäft Nr. 22-8442

Gemeinde Bad Ragaz: 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 Heuteilstrasse**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

1 Ausgangslage/Vorhaben

a) Das Plangebiet umfasst das in der Bauzone gelegene Grundstück Nr. 863 mit einer Fläche von 11'450 m². Darüber hinaus werden Teile der Parzellen Nr. 1735 (bestehende Rampe Tiefgarage) und Nr. 1791 (angrenzende Strasse) dem Geltungsbereich zugeschlagen. Das Areal liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3 am nördlichen Siedlungsrand von Bad Ragaz. Es grenzt im Norden an die Gewerbe- und Industriezone, im Osten an die W3, im Süden an die zweigeschossige Wohnzone W2b und im Westen an die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Grundeigentümerin (Ortsgemeinde) möchte auf ihrer Parzelle eine dichtere Überbauung mit 88 Wohnungen realisieren und preisgünstige Wohnungen für junge Familien anbieten. Hierzu hat sie im Sommer 2019 einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren lanciert.

b) Mit dem Sondernutzungsplan Heuteilstrasse soll die besondere Bauweise sowie die hohe städtebauliche Qualität nach Art. 23 und 25 PBG festgelegt werden. Der Planerlass regelt die Erschliessung, die zulässige Bebauung und die Umgebungsgestaltung. Das Plangebiet wird von der Heuteilstrasse her erschlossen. Für die Bewohnenden und die Besuchenden erfolgt die Parkierung in einer unterirdischen Tiefgarage. Es sind fünf Baubereiche für Hauptbauten vorgesehen (zwei Mehrfamilienhäuser mit vier und drei Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen).



c) Mit dem Sondernutzungsplan wird wie folgt von der Regelbauweise abgewichen:

	W3: BauR	SNP Heuteilstrasse
Vollgeschosse	3	4 (Baubereiche A/E) 3 (Baubereiche B/C/D)
Attika-/Dachgeschoss	1	Ausgestaltung/Anordnung Attika (Baubereiche A/E) Kein Attika-/Dachgeschoss (Baubereiche B/C/D)
Gebäudehöhe	10.50 m	13 m (Baubereiche A/E) 10 m (Baubereiche B/C/D)
Firsthöhe	14 m	16 m (Baubereiche A/E) 11 m (Baubereiche B/C/D)
Grenzabstand klein	5 m	7.20 m (Baubereich E) 8 m (Baubereich A)
Grenzabstand gross	9 m bzw. 13 m mit MLZ (9 m + ¼*(34 m – 18 m))	10 m (Baubereiche B/C/D)
Gebäudeabstand	Summe Grenzabstände	Unterschreitung arealintern möglich feuerpolizeiliche Abstände bleiben vorbehalten
Gebäudelänge	30 m	78 m (Baubereich A) 64 m (Baubereich E) 34 m (Baubereiche B/C/D)
Mehrlängenzuschlag	¼ ab 18 m	Aufgehoben
Grundfläche Nebenbauten	40 m ²	60 m ²

d) Der Überbauungsplan Heuteil II vom 22. August 2011 (Höhenbezug Niveaulinie Heuteilstrasse) wird mit der vorliegenden Planung innerhalb der Umgrenzung des Plangebiets aufgehoben und durch den Sondernutzungsplan Heuteilstrasse ersetzt (Höhenbezug Gebäude A und E an Niveaulinie Heuteilstrasse).

e) Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 16. November 2021 bis 15. Dezember 2021 durchgeführt. Innert Frist gingen vier Eingaben ein, welche zu einer Anpassung des Planerlasses führten. Bei den Baubereichen B/C/D wurde für die Ermöglichung einer künftigen, gestalterisch einheitlichen Sitzplatzüberdachung ein Bereich Überdeckung Sitzplatz ausgeschieden. Während der zweiten Mitwirkung vom 12. April bis 11. Mai 2022 ging eine Eingabe ein. Der Sondernutzungsplan wurde am 13. September 2022 vom Gemeinderat erlassen und vom 4. Oktober bis 2. November 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

2 Erwägungen

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

b) Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. In Abweichung vom Rahmennutzungsplan kann eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zugelassen werden. Sondernutzungspläne dürfen jedoch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirken. Die Zustimmung zu einer höheren baulichen Nutzung setzt ausdrücklich eine Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität voraus. Für einen Sondernutzungsplan braucht es ein öffentliches Interesse. Zudem ist Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarschaft zu nehmen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Unterlagen der Fachkommission Städtebau vorgelegt. Das Projekt wird durch die Fachkommission vollumfänglich unterstützt.



c) Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 18. August 2021 sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Im Planungsbericht sind die Interessen, Überlegungen und Abwägungen, welche zum vorliegenden Sondernutzungsplan geführt haben, nachvollziehbar dargelegt sowie dokumentiert.

d) 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. Beim vorliegenden Erlass hat die Gemeinde als zuständige Fachstelle den Vollzugsbeginn festzulegen. Dieser ist dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation mitzuteilen.

Zusammenfassend ist festzustellen: Der Sondernutzungsplan Heuteilstrasse leistet einen hochwertigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Der Erlass ist aus raumplanerischer Sicht geeignet, um eine besondere Bauweise und eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu ermöglichen. Die Umgebung und die Interessen der Nachbarschaft werden berücksichtigt. Der Perimeter ist zweckmässig abgegrenzt und die Grösse des Plangebiets mit rund 12'000 m² rechtfertigen ebenfalls einen Sondernutzungsplan. 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. Der Überbauungsplan Heuteil II vom 22. August 2011 wird im Perimeter des vorliegenden Sondernutzungsplans Heuteilstrasse aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'010.--.
(davon Geschäft Nr. 21-5640: Anteil AFU Fr. 560.--)

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
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

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