



A-Post

14. März 2018

Gemeinde Bad Ragaz
Rathausplatz 2
7310 Bad Ragaz

Geschäft Nr. 18-999

Gemeinde Bad Ragaz: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des aufgehobenen Baugesetzes (sGS 731.1; aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Überbauungsplan „Sarganserstrasse“**
- **Aufhebung Überbauungsplan „Sarganserstrasse Parz. Nrn. 563 und 564“**

Die an der Sarganserstrasse (Kantonsstrasse) gelegenen Parzellen Nrn. 563 und 564 umfassen eine Fläche von 3'221 m². Das Areal befindet sich rund hälftig in der W2b und WG2/3. An der Sarganserstrasse liegt eine Tankstelle mit Coop Pronto Shop sowie eine Autogarage. Der dahinter liegende Bereich ist unüberbaut und wird teilweise als Parkplatz/Spielplatz zwischengenutzt. Über das Gebiet besteht der vom Baudepartement am 17. Oktober 2002 genehmigte Überbauungsplan „Sarganserstrasse Parz. Nr. 563 und Nr. 564“. Dieser Planerlass wurde nur teilweise umgesetzt. Um den geänderten Bedürfnissen insbesondere einer Vergrösserung des Tankstellenshops und der baulichen Verdichtung Rechnung zu tragen, soll der bestehende Überbauungsplan aufgehoben und durch den vorliegenden Überbauungsplan „Sarganserstrasse“ ersetzt werden. Es ist geplant, den bestehenden Gebäudekomplex Assek. Nrn. 1583, 1680 und 1734 abzubrechen und zwei Neubauten mit gemeinsamer Tiefgarage zu realisieren. Das bestehende Tankstellendach wird erweitert bzw. durch ein neues Dach ersetzt. Im geplanten Gebäude im Baubereich A ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den oberen Geschossen sowie im zweiten Gebäude im Baubereich B sind Wohnnutzungen angedacht.

Unter Hinweis auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) sowie Art. 33 aBauG, wonach (Sonder)Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre überprüft und allenfalls angepasst werden sollten, ist die Aufhebung des Überbauungsplans „Sarganserstrasse Parz. Nr. 563 und Nr. 564“ nachvollzieh- und vertretbar. Der Sondernutzungsplan ist mittlerweile 15½ Jahre alt. Der Baubereich B (Regelbauweise) ist nach wie vor unüberbaut und eine dichtere Bebauung am vorliegenden Standort entspricht den Zielen des RPG.



Im Rahmen eines Überbauungsplans kann nach Art. 23 aBauG von der Regelbauweise abgewichen werden. Durch den Überbauungsplan darf zudem eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Nutzung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die überbaute W2b, im Osten an die überbaute WG2/3 und im Süden an die ebenfalls überbaute WG2. Der Überbauungsplan umfasst eine Fläche von 3'221 m². Er wird durch die Sarganserstrasse, die Gemeindestrasse „Im Ochsenbrunnen“ sowie die angrenzenden, überbauten Parzellen Nrn. 788 und 1585 begrenzt. Die Fläche und die Abgrenzung des Plangebiets sind zweckmässig.

Gegenüber der Regelbauweise wird gemäss Planungsbericht wie folgt abgewichen:

- Reduktion Gebäudeabstand zwischen Hauptbaute im Baubereich A und B bis auf 6 m, sofern feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorgaben eingehalten
- Reduktion Gebäudeabstand zwischen Tankstellenüberdachung im Baubereich C und Hauptbaute im Baubereich B bis auf 8 m, sofern feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorgaben eingehalten
- Reduktion Gebäudeabstand zwischen Tankstellenüberdachung im Baubereich C und Hauptbaute im Baubereich A bis auf 0 m, sofern feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorgaben eingehalten
- Strassenabstand im Baubereich B ab bestehender Strasse und nicht ab Strassenverbreiterung
- Unterschreitung Strassenabstand eines allfällig neuen Tankstellendachs (bestehendes Tankstellendach unterschreitet den Strassenabstand bereits; allfällig neues Dach mit demselben Strassenabstand).
- Erhöhung max. Gebäudelänge im Baubereich C von 30 m auf 35 m
- Kein Mehrlängenzuschlag im Baubereich C
- Beim Zusammenbau der Bauten in den Baubereichen A und C bemisst sich die Gebäudelänge in beiden Baubereichen separat
- Reduktion der Spielplatzfläche (weitere Spielplatzmöglichkeiten inkl. wenig befahrene Strassen im Quartier vorhanden)
- Anordnung des Attikageschosses (kein Zurückversetzen bei Längsfassade und bündig bis Querfassade, sondern bündig je in einer Ecke)
- Überdachung der auf die Grenze gestellten Tiefgaragenrampe um max. 1 m und nicht nur eine Überragung um max. 50 cm.

Obige Abweichungen liegen im üblichen Rahmen eines Überbauungsplans. Auf die Interessen der Nachbarschaft wurde insbesondere mit der Anordnung des Attikageschosses jeweils in die „innere“ Gebäudeecke Rücksicht genommen (Stichworte: Besonnung und Schattenwurf).

Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 13. November 2015 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgeprüft. An der Sitzung vom 10. März 2016 wurden die Fragen der Erschliessung mit den betroffenen Fachstellen bereinigt. Mit Mail vom 6. Juni 2016 erfolgte durch das AREG - gestützt auf die Bemerkungen der Fachstellen - eine nochmalige Durchsicht der überarbeiteten Unterlagen. Der vorliegende Planerlass berücksichtigt die im Vorprüfungsverfahren gemachten Ausführungen. Laut Genehmigungsantrag vom 22. Februar 2018 sind keine Rechtsmittelverfahren mehr offen.



Die Prüfung ergibt, dass der neue Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann unter Beachtung des der Gemeinde Bad Ragaz zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 aBauG).

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Der angeführte Erlass vom 17. Oktober 2002 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'820.—.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'200.—
Amt für Umwelt und Energie	Fr. 280.— (i.Z. mit 15-6729)
Tiefbauamt	Fr. 340.— (i.Z. mit 18-1031)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Aufgehobener Erlass
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan „Im Ochsenbrunnen“ vom 8. März 2018

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt – Planbeurteilung
- Amt für Wasser und Energie – Wasserbau und Naturgefahren
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst