



A-Post
Gemeinderat Bad Ragaz
Rathausplatz 2
7310 Bad Ragaz

29. März 2018

Geschäft Nr. 17-7416
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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Überbauungsplan Fluppi**

Es ist vorgesehen, die Parzellen Nrn. 717, 718, 2170 sowie den südlichen Bereich des Grundstücks Nr. 781 zu überbauen. Das Areal liegt in der Wohnzone W1a. Nach Regelbauweise könnte das Plangebiet mit zweigeschossigen, 25 m langen Bauten und einem Dach- bzw. Attikageschoss überbaut werden. Laut Bebauungsvorschlag sind Doppel- und Einfamilienhäuser, verbunden mit Anbauten (Carports) geplant. Die Parkierung ist ebenerdig innerhalb der Baubereiche vorgesehen. Da teilweise von den Strassen- und Grenzabständen sowie von der Gebäudehöhe und der Berechnungsweise der Anzahl Vollgeschosse abgewichen werden soll, wurde ein Überbauungsplan erarbeitet.

Der Überbauungsplan kann laut Art. 22ff. aBauG für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Gestützt auf Art. 23 aBauG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht und die Zweckbestimmung der Zone beibehalten werden soll. Die Grenze der materiellen Zonenplanänderung darf dabei nicht überschritten werden, weil sonst das Referendum umgangen würde. Nach Art. 27 aBauG darf eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8'500 m². Der Überbauungsplan wird durch die Fluppistrasse sowie die angrenzenden, mehrheitlich überbauten Grundstücke begrenzt. Die Grösse und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachvollziehbar und zweckmässig.



Laut Seite 10ff. des Planungsberichts sowie den BesV wird wie folgt von den Regelbauvorschriften nach BauR abgewichen:

	W1a	ÜP
Anzahl Vollgeschosse	2 VG	Baubereiche A, B, C und D: 2 VG Baubereich E: Anhebung EG auf Niveau neue Fluppestrasse und Anpassung VG-Regelung (UG ist kein VG)
Max. Gebäudehöhe	6 m	in m.ü.M. Überschreitung Baubereiche B/D max. 0.3 m Überschreitung Baubereich C max. 0.5 m Überschreitung Baubereich E max. 1.7 m
Max. Firsthöhe	9 m	in m.ü.M. Laut Planungsbericht werden die 9 m in keinem Baubereich überschritten
Max. Gebäudelänge	25 m teilweise mit Anbauten	15 m ohne Anbauten
Grenzabstand	4 m / 8 m	Abweichung im Baubereich E sowie in Baubereichen Anbauten/Nebengebäuden
Strassenabstand	4 m	Abweichung in allen Baubereichen inkl. Baubereiche Anbauten/Nebengebäuden
Gebäudeabstand	12 m (8 m + 4 m)	Einhaltung feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorgaben
Mehrlängenzuschlag	Ja, ab 18 m Gebäudelänge	nein
Terrainveränderungen	Max. 1 m	Anhebung Terrain in Baubereich E um mehr als 1 m auf Niveau neue Fluppestrasse

Die Abweichungen von der Regelbauweise liegen im üblichen Rahmen. Die Vorschriften der nächst höheren Zone (zweigeschossige Wohnzone W2a) sind eingehalten.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 18. Juli 2017 vorgeprüft. Die Abteilung Naturgefahren beim Amt für Wasser und Energie hielt fest, dass dem Überbauungsplan Fluppi erst zustimmt werden kann, wenn das Hochwasserschutzprojekt Fluppebach rechtskräftig und die Finanzierung sichergestellt sind. Mit Mail vom 16. Februar 2018 und 24. März 2018 teilt die Gemeinde Bad Ragaz mit, dass das Strassenprojekt Fluppestrasse und das Hochwasserschutzprojekt Fluppebach rechtskräftig sind. Die kantonalen Genehmigungen sowie die Beitragsverfügungen liegen vor. Zudem hat die Bürgerschaft dem Baukredit zugestimmt.

Gegenüber den weiteren Ausführungen der Vorprüfung bestehen noch offene Punkte bei der Erschliessung. Die Kantonspolizei – Verkehrstechnik (KAPO-VT) wurde zur nochmaligen Beurteilung eingeladen und hält folgendes fest:

- Gestützt auf Art. 6a des Strassenverkehrsgesetzes (SR 741.01; SVG) und Art. 100 ff. des Strassengesetzes (sGS 732.1; StrG) wurden die zur Verfügung stehenden Unterlagen mit Fokus auf die Einhaltung der Verkehrssicherheit geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit für Gemeindestrassen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt, Verkehrssicherheit) gemäss Art. 38 StrG der Standortgemeinde obliegt.
- Die Sichtzonen sind auch aus den betroffenen Grundstückswegfahrten der Baubereiche A-E gemäss VSS-Norm SN 640'273a einzuhalten. Auf Grund der vorgesehenen Situation kann von einer reduzierten Zufahrtsgeschwindigkeit ausgegangen werden.
- Die KAPO-VT geht davon aus, dass die Baubereiche 'Anbauten' auf Grund der vorgelegten Schraffur 'Zu- und Wegfahrbereich' eine direkte Verkehrserschliessung erfahren. Zur Konfliktvermeidung wird der politischen Gemeinde Bad Ragaz empfohlen, die Vorflächen der erwähnten Baubereiche nicht als allfällige Parkierungsfläche freizugeben. Ansonsten würden die Kurven- und Knotensichtweiten der angrenzenden Gemeindestrasse nicht mehr eingehalten, was hinsichtlich der Verkehrssicherheitsfrage nicht mehr vertretbar ist.



- Die zu klassierende Feinerschliessung wurde durch die KAPO-VT bereits im parallel laufenden Teilstrassenplan (INGE-Geschäft 17-7451) mit beurteilt. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der nach der deutschen Industrienorm vorgesehene Wendehammer in jedem Fall für den Wendevorgang eines 10-Meter-Lastwagens funktionieren muss.

Der von der KAPO-VT abgegebene Mitbericht ist aus ortsplanerischer Sicht nachvollziehbar. Zu den VSS-Normen ist festzuhalten, dass es sich nicht um einen Rechtssatz, sondern um eine blosser Richtlinie handelt, deren Anwendung im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten muss. Für die Überprüfung und Einhaltung der Bestimmungen sowohl des Baureglements als auch des Parkplatzreglements ist die politische Gemeinde zuständig.

Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen kann der Überbauungsplan Fluppi als recht- und zweckmässig beurteilt und 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, Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 i.V. mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

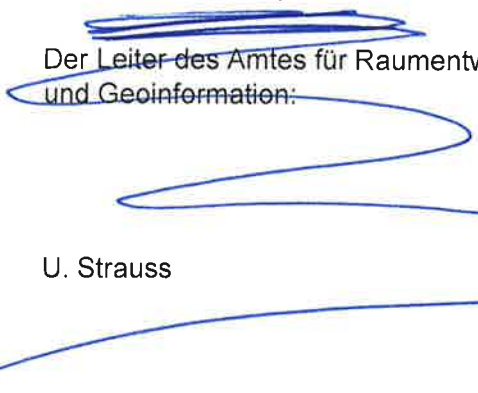
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'750.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'200.--
Amt für Umwelt	Fr. 210.—(i.Z. mit 17-3745)
Tiefbauamt	Fr. 340.—(i.Z. mit 17-7451)

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
- Einzahlungsschein
- Stellungnahme Überbauungsplan Fluppi vom 26. Juni 2017
- Genehmigung Teilstrassenplan Fluppi vom 29. Januar 2017

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt - Planbeurteilung
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt Rechtsdienst