



A-Post

Gemeinderat Gommiswald
Dorfplatz 16
8737 Gommiswald

8. April 2024

Geschäft Nr. 23-350

Gemeinde Gommiswald: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Ramendingen II**
 - **Aufhebung Überbauungsplan Ramendingen**
-

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Auf der Parzelle Nr. 1168G befindet sich das Wohn- und Pflegezentrum Park Ramendingen. Dieses basiert auf dem Überbauungsplan «Ramendingen». Der Überbauungsplan wurde am 29. Juni 2015 genehmigt. Der Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums hat gezeigt, dass ein Defizit an Parkplätzen für das Pflegepersonal und für Besucher besteht. Die notwendige Anpassung an der Aussenparkierung bedarf eine Änderung des Überbauungsplans. Mit dem Hintergrund, dass am 27. Dezember 2018 die Rahmennutzungsplanung genehmigt wurde und diese auf dem neuen PBG basiert, ist eine Änderung des Überbauungsplans und somit eine Kombination aus altem und neuen Recht nicht (mehr) möglich. Der auf dem alten Baugesetz basierende Überbauungsplan muss daher vollständig auf das PBG angepasst werden. Die Gemeinde hat sich entschieden, den bestehenden Überbauungsplan aufzuheben und durch einen neuen Sondernutzungsplan zu ersetzen.

Der Gemeinderat hat den Sondernutzungsplan «Ramendingen II» und die Aufhebung des Überbauungsplans «Ramendingen» am 8. November 2022 erlassen. Das Mitwirkungsverfahren wurde vorher durchgeführt. Der neue Erlass und der aufzuhebende Erlass lagen



vom 21. November bis 20. Dezember 2022 öffentlich auf. Gegen diese gingen keine Einsprachen ein.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf ihre Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Es ergeben sich folgende Punkte:

2.1 Materielle Anpassungen

Folgende materielle Anpassungen wurden in Bezug auf den aufzuhebenden Überbauungsplan vorgenommen:

- Abstimmung des Umgebungsbereichs, der Erschliessungsflächen sowie der Bepflanzungen auf die Bauausführung
- Ergänzung der Fusswegführungen
- Anpassung der Lage der Besucherparkplätze im Hofbereich
- Präzisierung der oberirdischen Parkierung hinsichtlich der Gestaltung
- Erweiterung der oberirdischen Parkierung
- Festlegung eines Vordachbereichs im Hofbereich

Die vorgenommenen Anpassungen zur Erhöhung der baulichen Möglichkeiten (Erweiterung Parkierung, Ermöglichung Vordach) sind untergeordnet und entsprechen nach wie vor der Grundkonzeption des ursprünglichen Überbauungsplans. Die weiteren Anpassungen dienen vorwiegend der Schärfung von Qualitäten (insbesondere Sicherung der Durchwegung, adäquate Gestaltung der Aussenparkierung). Mit der Sicherung der Fusswegführung wird zudem die in der Genehmigung des ursprünglichen Überbauungsplans geforderte Fusswegverbindung, welche zwischenzeitlich gebaut wurde, gesichert.

2.2 Lärmschutz

Das Planungsgebiet wurde nach Erlass des Umweltschutzgesetzes (1. Januar 1985) eingezont. Im Genehmigungsverfahren zum aufzuhebenden Überbauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass die gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) einzuhaltenden Planungswerte bei Räumlichkeiten an der Nordfassade, die der Wohnnutzung von Bewohnerinnen und Bewohnern dienen, nicht eingehalten werden können und die Anordnung dementsprechend überprüft werden muss. Der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II ist nach wie vor bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen einzuhalten. Bei allfälligen Änderungen des Gebäudes ist zwingend darauf zu achten.

2.3 Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend.

Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV).



Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig, er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein und kann genehmigt werden.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

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

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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 Sondernutzungsplan Ramendingen II wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Ramendingen wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 980.--.
(Anteil AFU: Fr. 280.--)

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

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt
- Amt für öffentlicher Verkehr
- Kantonspolizei