



**A-Post**

7. Juni 2019

Gemeinderat Bad Ragaz  
Rathausplatz 2  
7310 Bad Ragaz

Geschäft Nr. 19-3416

**Gemeinde Bad Ragaz: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Sondernutzungsplan Parz. 577 KITA**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

**Ausgangslage/Vorhaben**

a) Das Plangebiet umfasst das Grundstück Nr. 577 mit einer Fläche von 1'010 m<sup>2</sup>. Das Areal liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2/3. Es grenzt im Westen an die Sarganserstrasse (Kantonsstrasse), im Norden an die Calandastrasse (Gemeindestrasse G3) und an den übrigen beiden Seiten an die bestehende, überbaute W2b bzw. WG2/3. Das Grundstück ist mit einem Kirchengebäude inkl. Tiefgarage und Aussenparkierungsanlage bebaut. Die bisherige Grundeigentümerin hat für die Liegenschaft keinen Verwendungszweck mehr und dieses der Gemeinde Bad Ragaz veräussert. Diese sieht eine Umnutzung zu einer Kindertagesstätte (KITA) vor. Mit dem Sondernutzungsplan soll die zulässige Bebauung, die Erschliessung und die Freiraumgestaltung im Planungsgebiet geregelt werden. Das Überbauungsgebiet wird vom Calandaweg her erschlossen. Die Parkierungssituation wird beibehalten (Besucherparkplätze oberirdisch, Personalparkplätze unterirdisch).

b) Der Gemeinderat Bad Ragaz hat den Sondernutzungsplan am 2. April 2019 erlassen. Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Planerlass lag vom 16. April bis 15. Mai 2019 öffentlich auf. Innert Auflagefrist sind laut Mitteilung der Gemeinde keine Einsprachen eingegangen (Mail Bauamt vom 21. Mai 2019).



## Erwägungen

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

b) Die Abweichungen von der Regelbauweise – siehe Zusammenstellung auf Seite 17 des Planungsberichts sowie der besonderen Vorschriften – bewegen sich gesamthaft gesehen im für Sondernutzungspläne üblichen Rahmen:

|                      | WG2/3: BauR                                                               | SNP KITA                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Grosser Grenzabstand | 8 m                                                                       | 5.30 m                                         |
| Kleiner Grenzabstand | 4 m                                                                       | 5.80 m                                         |
| Mehrlängenzuschlag   | $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge ab 18 m<br>d.h. 3 m bei Gebäudelänge von 30 m | Verzicht auf Mehrlängenzuschlag                |
| Grenzabstand Anbaute | 3 m                                                                       | 0.50 m                                         |
| Strassenabstand G3   | 3 m                                                                       | 1.3 m                                          |
| Gebäudehöhe          | 8 m                                                                       | 6.40 m (Baubereich A)<br>8 m Baubereich B)     |
| Firsthöhe            | 11 m                                                                      | 7.90 m (Baubereich A)<br>9.50 m (Baubereich B) |

c) Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. Für einen Sondernutzungsplan braucht es somit ein erhebliches öffentliches Interesse an einer besonders guten Gestaltung. Die Überbauung hat zudem Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn zu nehmen. Die Erstbeurteilung obliegt der Gemeinde Bad Ragaz. Diese kommt in der Interessenabwägung laut Seite 18 Planungsbericht zum Schluss, dass ein öffentliches Interesse für eine Umnutzung des Gebäudes vorliegt, die Abweichungen vertretbar sind und eine gute ortsbauliche Einpassung erreicht werden kann.

d) Die Abweichungen von der Regelbauweise beziehen sich vorab auf die Grenz- und Strassenabstände. Müsste gegenüber der angrenzenden, ebenfalls der WG2/3 zugewiesenen Parzelle Nr. 578 der grosse Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag eingehalten werden (8 m+3 m), wäre - aufgrund der schmalen Parzellenform - eine zweckmässige Überbauung der Parzelle Nr. 577 nicht mehr möglich. Gerade auch aus ortsbaulichen Gründen ist jedoch eine nähere Bebauung an die Sarganserstrasse durchaus sinnvoll. Mit dem Sondernutzungsplan werden die Gebäude- und Firsthöhen bzw. für den Anbau auch die Grundfläche nach Regelbauweise eingeschränkt, so dass eine Abweichung von den Grenzabstandsvorschriften aus ortsplanerischer Sicht vertretbar ist. Die Unterschreitung des Strassenabstands gegenüber der Calandastrasse ist im Planungsbericht ebenfalls nachvollziehbar aufgezeigt. Mit den Festlegungen im Sondernutzungsplan wird Rücksicht auf die nachbarschaftlichen Interessen und Nutzungen genommen.

e) Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 19. Februar 2019 sind grossmehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

f) Die Abteilung Verkehrstechnik bei der Kantonspolizei hält fest:

- Gestützt auf Art. 6a Strassenverkehrsgesetz (SR 741.01; SVG) und Art. 100 ff. Strassengesetz (SGS 732.1; StrG) wurden die zur Verfügung stehenden Unterlagen mit Fokus auf die Einhaltung der Verkehrssicherheit geprüft.
- Die Zuständigkeit für die Gemeindestrassen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Verkehrssicherheit) obliegt der politischen Gemeinde (Art. 38 StrG).



- Auf die in der Vorprüfung abgegebenen Hinweise wurde nur teilweise eingegangen. Es wäre nach wie vor sehr zu begrüßen, wenn die Gemeinde Bad Ragaz als Bauherrin die Hinweise zu Gunsten einer optimalen Verkehrssicherheit um eine Kindertagesstätte von überörtlicher Bedeutung möglichst berücksichtigen könnte.
- g) Die Abteilung Mobilität und Planung beim Tiefbauamt hält fest:
- Auf der Homepage der Fachstelle Fuss- und Veloverkehr sind Merkblätter betreffend Veloabstellanlagen zu finden.
  - Die Sichtzonen (siehe Art. 101 Abs. 2 StrG) auf die Sarganserstrasse sowie Calandastrasse nach VSS Norm (640273a) sind bezüglich aller Verkehrsteilnehmenden (Fahrzeuge, Rad Fahrende und zu Fuss Gehende) dauerhaft einzuhalten. Allfällige Pflanzen oder Gegenstände innerhalb der Sichtzonen dürfen die Höhe von 60 cm nicht übersteigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Sondernutzungsplan Parzelle Nr. 577, KITA aus raumplaneischer Sicht geeignet ist, um eine besondere Bauweise zuzulassen und eine Überbauung von guter ortsbaulicher und architektonischer Qualität zu ermöglichen. Die Umgebung und die Interessen der Nachbarschaft werden berücksichtigt. Der Perimeter ist zweckmässig abgegrenzt. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

### **Verfügung**

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, PBV), 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; GebT) verfügt das

#### **Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:**

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'150.--.
3. Die Gesamtgebühr beträgt Fr. 1'770.--.

Aufteilung der Gebühr:

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Amt für Raumentwicklung und Geoinformation       | Fr. 1'150.-- |
| Amt für Umwelt (Anteil aus Geschäft Nr. 18-8385) | Fr. 280.--   |
| Teilstrassenplan Geschäft Nr. 19-3447            |              |
| Tiefbauamt                                       | Fr. 340.--   |

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung  
und Geoinformation:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 27. Mai 2019

**Kopie**

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP (Planbeurteilung)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP (Koordinationsstelle Baugesuche i.Z. mit 19-3482)
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst