



22. Juni 2009

Gemeinderat Bad Ragaz

7310 Bad Ragaz

036

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 Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Malangga**

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 8. Februar 1980 befinden sich die Parzelle Nr. 1013 ganz und die Parzelle Nr. 1006 teilweise im übrigen Gemeindegebiet. Die Grundstücke sind unüberbaut und gemäss Kantonalem Richtplan als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Die Parzellen befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Bad Ragaz und grenzen südöstlich an Baugebiet bzw. an die Malanggastrasse. An den übrigen Grenzen werden die Parzellen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Dem vorliegend zur Genehmigung eingereichten Teilzonenplan Malangga geht eine längere Planungsgeschichte voraus. Mit Urteil vom 18. Dezember 2002 hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass Teile der Parzelle Nr. 1006 sowie die gesamte Parzelle Nr. 1013 einer Nichtbauzone zuzuscheiden sind. Aufgehoben wurde einzig die vom Baudepartement in der Genehmigungsverfügung unmittelbar vorgenommene Zuweisung der ganzen Fläche zur Landwirtschaftszone. Das Verwaltungsgericht hielt erläuternd fest, die Verweigerung der Einzonung der Grundstücke sei mit Blick auf die bevorzugte Siedlungsentwicklung im zentrumsnahen Gebiet Unterrain zwar nicht als rechtswidrig einzustufen, doch bestehe kein zwingender Grund, die Grundstücke aufsichtsrechtlich der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Die Angelegenheit wurde in Bezug auf die Zonenzuordnung dieser beiden Grundstücke zur neuen Entscheidung an die Politische Gemeinde Bad Ragaz zurückgewiesen.

Mit Mail vom 30. Mai 2008 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation letztmals zur Zonenzuweisung im Gebiet Malangga Stellung genommen. Dabei wurde festgehalten, dass die fraglichen Parzellen Nr. 1013 bzw. Teile der Parzelle Nr. 1006 – insbesondere unter Hinweis auf Art. 3 Abs. 3 RPG (Begrenzung der Ausdehnung von Siedlungen), Art. 30 RPV (Sicherung der Fruchtfolgeflächen) und dem bestehenden Reservegebiet Unterrain – der Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollten. In der Folge legte der Gemeinderat den Teilzonenplan Malangga öffentlich auf. Dieser sah vor, die bisher im übrigen Gemeindegebiet gelegene Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die dagegen erhobene Einsprache der Grundeigentümer

wurde vom Gemeinderat Bad Ragaz in dem Sinn gutgeheissen, als nun eine "Bautiefe" entlang der Malanggastrasse dem übrigen Gemeindegebiet und der Rest, d.h. ein rund 35 m breiter Streifen, der Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll. Der Teilzonenplan Malangga wurde geändert und nochmals öffentlich aufgelegt.

Grundsätzlich fällt es in die Sachkompetenz der politischen Gemeinde, einen Nutzungsplan zu erlassen und damit die Zonenzugehörigkeit einzelner Grundstücke zu bestimmen. Dem Staat steht jedoch die Rechts- und Ermessenskontrolle zu. Er hat bei der Ortsplanung aber den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinden zu wahren. Die Ermessenskontrolle darf deshalb nicht so weit gehen, als dass die Prüfungsbehörde ihr Planungsermessen an die Stelle jenes der politischen Gemeinde setzt. Die Prüfungsbehörde hat die Ortsplanung lediglich dann zu korrigieren, wenn sich diese aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt. Die politische Gemeinde darf nicht verpflichtet werden, eine zweckmässige und rechtskonforme Planungsmassnahme aufzuheben und an deren Stelle eine andere, nicht zweckmässigere Lösung umzusetzen. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 18. Dezember 2002 festgestellt, dass die Zuordnung der Grundstücke Nr. 1006 und 1013 zur Landwirtschaftszone nicht zwingend sei. Unter diesen Umständen stellen sowohl die vollständige Zuweisung in die Landwirtschaftszone wie auch die Belassung im übrigen Gemeindegebiet Alternativen dar. Der Gemeinderat Bad Ragaz hat sich nun entschieden, einen Teil der Landwirtschaftszone und einen Teil dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Mit dem eingereichten Teilzonenplan Malangga wird die Forderung gemäss dem Verwaltungsgerichtsentscheid insofern erfüllt, als dass das Gebiet einer Nichtbauzone zugewiesen werden soll. Allerdings ist das übrige Gemeindegebiet nicht als Bauerwartungsland im Sinn von Art. 21 BauG zu werten. Der Gemeinderat Bad Ragaz hat denn auch im Protokoll Nr. 2 vom 20. Januar 2009 die Prioritäten bezüglich Einzonung von zusätzlichem Land wie folgt festgelegt: 1. Unterrain, 2. St. Leonhard und 3. Wolleb. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht für das Gebiet Malangga zu einem späteren Zeitpunkt kein Einzonungsanspruch, da es sich nicht in einer Nutzungszone gemäss Art. 14 Abs. 2 RPG befindet.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Erlass unter Beachtung des grösstmöglichen der politischen Gemeinde Bad Ragaz zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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

Baudepartement:

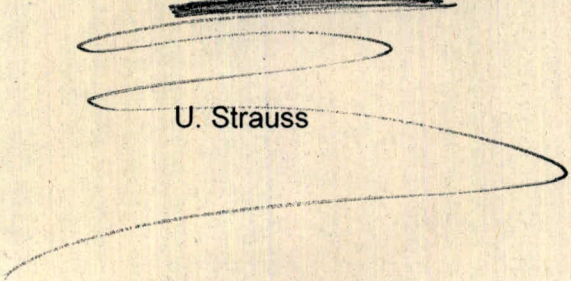
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 350.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation