



17. August 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 Hetäuli Parz. 863 / 1735**

Die 10'000 m² grosse Parzelle Nr. 863 liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 2-2/3. Das knapp 5'100 m² umfassende Grundstück Nr. 1735 ist der Gewerbe- und Industriezone GI zugewiesen. Gemäss Angaben im Planungsbericht beträgt die Fläche der mehrgeschossigen, unüberbauten Wohnzonen des rechtskräftigen Zonenplans vom 9. April 2001 noch 2.68 ha. Davon liegen 0.54 ha in der Wohnzone W3. Nach Angaben der Gemeinde Bad Ragaz besteht derzeit eine erhöhte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern. Es ist daher vorgesehen, die beiden Parzellen Nr. 863 und 1735 der Wohnzone W3 zuzuweisen. Mit der Umzonung soll insbesondere Wohnraum für jüngere Leute und Familien zur Verfügung gestellt werden.

Das in der Nähe des Bahnhofes gelegene Gebiet Hetäuli weist bereits heute eine sehr heterogene Zonenanordnung auf. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie Gewerbe- und Industriezone wechseln sich fast zufällig ab. Mit Mail vom 7. November 2008 bzw. im Vorprüfungsschreiben vom 20. Februar 2009 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die Umzonung in Frage gestellt, da es sich beim Gebiet Hetäuli nicht um ein für die Wohnnutzung prädestiniertes Gebiet handelt. Diese Tatsache wurde denn auch seitens der Gemeinde Bad Ragaz bestätigt.

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 Gemeinde zu wahren. Die Ermessenskontrolle darf deshalb nicht so weit gehen, als dass die Prüfungsbehörde ihr Planungsermessen an die Stelle jener der politischen Gemeinde setzt. Die Prüfungsbehörde hat die Ortsplanung lediglich dann zu korrigieren, wenn sich diese aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden 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.

Die heute der Wohn- und Gewerbezone zugewiesene Parzelle Nr. 863 könnte auch ohne Umzonung mit einer reinen Wohnüberbauung überbaut werden, da nach Art. 12 BauG in Wohn- und Gewerbezone auch Wohnbauten zulässig sind. Mit der vorgesehenen Umzonung soll zumindest die Zonenzuweisung der tatsächlichen geplanten Nutzung angepasst werden. Von der Zonenanordnung her macht es dann auch keinen Sinn mehr, die Parzelle Nr. 1735 noch in der GI zu belassen. Mit dem Teilzonenplan verbleibt zwar nach wie vor ein direkter Übergang von einem Wohn- in ein Gewerbe- und Industriegebiet. Diese Trennung fällt neu auf die Heutheilstrasse, wodurch zumindest räumlich ein gewisser Abstand gewährleistet werden kann. Nach Angaben im Planungsbericht stehen für die industrielle Entwicklung im Gebiet Badrieb zudem noch Flächen zur Verfügung. Es sollen denn auch keine grossen Industriezonen ausgetrennt werden.

Es 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:

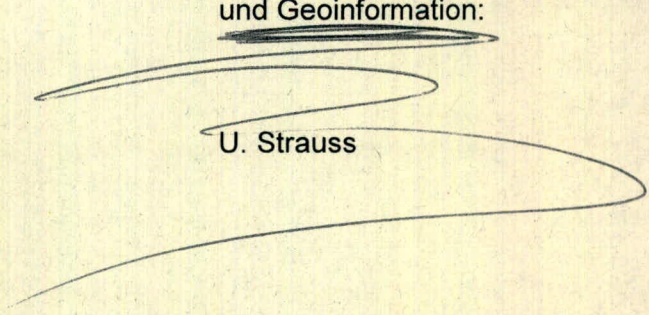
1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 450.--.

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