



A-Post  
Gemeinderat  
Rathaus  
7310 Bad Ragaz

21. Mai 2012

**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:

- **2. Änderung Überbauungsplan Freudenberg vom 23. März 1978**  
(Entlassung der Parzellen Nr. 524, 527 und 836 sowie geringfügige Teile der Parzellen Nr. 523, 526 und 571 aus dem Überbauungsplanperimeter)

Am 23. März 1978 genehmigte das Baudepartement den Überbauungsplan Freudenberg. Mit diesem Überbauungsplan sollte gemäss Zweckartikel der besonderen Vorschriften eine auf die landschaftlichen Gegebenheiten des Freudenbergs abgestimmte Überbauung am Hangfuss ermöglicht werden. Durch Stellung und Gestaltung der einzelnen Bauten soll sich eine harmonische Baugruppe ergeben, die den Abschluss des Baugebietes gegenüber dem freizuhaltenden Hanggebiet bildet. Insbesondere wurde geregelt, dass für das obere Baugebiet 1 aufgrund der einsehbaren, exponierten Lage am Rebhang die Anzahl Vollgeschosse auf 1 zu beschränken ist. Im Baugebiet 2 wurde die Anzahl Vollgeschosse hingegen nicht eingeschränkt. Die max. Gebäudehöhe von 6 m sowie die max. Firsthöhe von 9 m wurden über den gesamten Perimeter nicht eingeschränkt. Ebenfalls erfuhr auch die maximale Gebäudelänge von 25 m gegenüber den Regelbauvorschriften keine Einschränkung. Im Gegenteil, innerhalb der Baugebiete dürfen laut den besonderen Vorschriften Häuser zu Gruppen zusammengeschlossen werden, deren Gesamtlänge jedoch 50 m nicht überschreiten darf.

Eine erste Anpassung, umfassend die Änderung des Bereichs für die Parkierung wurde am 4. Mai 1988 vom Baudepartement genehmigt. Die gemeinsame, zentrale Tiefgarage ist in der Folge teilweise realisiert worden. Die vorgesehenen Wohnbauten wurden ebenfalls nur teilweise erstellt, sodass heute laut S. 3 des Planungsberichts rund die Hälfte der Parzellen noch unüberbaut ist.

Der Gemeinderat Bad Ragaz sieht in der zweiten Änderung nun vor, die Grundstücke Nr. 524, 527 und 836 sowie geringfügige Teile der Parzellen Nr. 523, 526 und 571 aus dem Perimeter des Überbauungsplans Freudenberg zu entlassen. Das Amt für Raumentwick-



lung und Geoinformation hat diese zweite Anpassung zusammen mit dem Teilzonenplan Freudenberg II (Aufzonierung in W2b) am 20. September 2010 vorgeprüft. Dabei wurde auch die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eingeholt. Zusammenfassend ergab sich, dass die beiden Erlasse aus ortsplanerischer Sicht nochmals überprüft werden sollten. Den Erlassen wurde jedoch - unter Berücksichtigung der erwähnten Ausführungen und unter Wahrung des grösstmöglichen der Gemeinde Bad Ragaz zustehenden Ermessensspielraums - eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Gemeinde Bad Ragaz verzichtet derweil auf den Teilzonenplan Freudenberg II.

Gemäss Protokoll Nr. 12 des Gemeinderates vom 11. Januar 2011 handelt es sich bei den genannten Grundstücken ausschliesslich um Grundstücke, die weitgehend in der Ebene liegen und über die nötige Erschliessung verfügen. Aufgrund der exponierten und damit landschaftlich empfindlichen Lage am Freudenberg soll der Überbauungsplan mit seinen Bestimmungen für die Hanglagen jedoch weiterhin Gültigkeit haben. Hingegen schränkt der heute anwendbare Überbauungsplan die baulichen Möglichkeiten der in der Ebene liegenden erwähnten Grundstücke unter Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse unverhältnismässig ein (Garagierung, Dachform, Anordnung der Bauten usw.).

Gemäss Art. 32 Abs. 1 BauG können Überbauungspläne geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Zudem werden Nutzungspläne gestützt auf Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700) alle 10 bis 15 Jahre überprüft und allenfalls angepasst. Rund die Hälfte der im Überbauungsplan ausgeschiedenen Baubereiche ist auch 30 Jahre nach Rechtskraft noch unüberbaut. Zudem hat die Gemeinde Bad Ragaz festgestellt, dass die Verpflichtung gemäss Überbauungsplan, Tiefgaragenplätze auf einem fremden Grundstück zu erstellen, ein grosses Hindernis für eine Überbauung der beiden Parzellen Nr. 524 und Nr. 836 ist (vgl. Augenscheinprotokoll vom 19. Mai 2011). Aus ortsplanerischer Sicht liegt es daher durchaus im öffentlichen Interesse, die Frage nach der zweckmässigen Abgrenzung des Plangebiets zu stellen.

Ein Blick auf die Höhenkurvenkarte aus dem Geoportal zeigt, dass die Parzellen Nr. 524, 527 und 836 gegenüber dem restlichen Überbauungsplangebiet weit weniger geneigt sind. Die Hangfusskante des Freudenberges verläuft in etwa entlang der nicht klassierten Fahrstrasse "Am Freudenberg". Die beiden unüberbauten Parzellen Nr. 524 und 836 sind nicht zwingend auf eine gemeinsame Garagierung – wie im Überbauungsplan vorgesehen – angewiesen. Insbesondere ist das an den Bildbünthenweg angrenzende Grundstück Nr. 836 direkt von dieser klassierten Strasse aus erschliessbar. Das Grundstück Nr. 527 ist mit einem Wohnhaus inkl. Garage überbaut. Auch diese Parzelle ist nicht mehr auf eine zentrale Erschliessung gemäss Konzept des Überbauungsplans angewiesen. Gemäss S. 5 des Planungsberichts hält diese Überbauung die Regelbauvorschriften der Wohnzone W1a ein. Bei den drei restlich betroffenen Grundstücken handelt es sich um Grenzbereinigungen (Parzellen Nr. 523 und Nr. 571) bzw. einer Fläche ausserhalb des Baugebiets (Parzelle Nr. 526).

Die Anpassung des Überbauungsplans ändert nichts an den Vorgaben der Zonenordnung oder des Ortsbildschutzes. Nach wie vor verbleiben die Grundstücke im Ortsbildschutzbereich. Laut Art. 5 der Schutzverordnungsbestimmungen haben sich Bauten und Anlagen der bestehenden Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe usw.), dem Charakter des



Ortsbildes (Proportionen, Massstäblichkeit, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung usw.) und ihrer Umgebung anzupassen.

Laut Schreiben des Gemeinderats Bad Ragaz vom 10. Mai 2012 gingen während der öffentlichen Auflage 48 Einsprachen ein, welche alle vollumfänglich abgewiesen wurden. Die zwei gegen die Einspracheentscheide erhobenen Rekurse wurden am 3. Mai 2012 zurückgezogen.

Zusammenfassend ergibt sich: Die zweite Änderung des Überbauungsplans Freudenberg ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig. Sie kann unter Beachtung des der Gemeinde Bad Ragaz zustehenden Ermessensspielraumes gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG genehmigt werden.

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

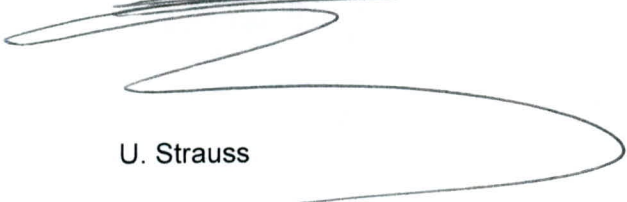
**Baudepartement:**

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--

**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.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung  
und Geoinformation:



U. Strauss

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

**Kopie**

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Kultur - Denkmalpflege