



Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Bad Ragaz
Rathaus

7310 Bad Ragaz

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	03. Jan. 2014
Bearb.	
Nr.	

31. Dezember 2013

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; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

Teilzonenplan Unterrain 1. Etappe

In der Gemeinde Bad Ragaz ist das Gebiet Unterrain mit rund 15 ha das Siedlungsreservergebiet. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll eine erste Etappe, umfassend eine Fläche von ca. 4.5 ha, dem Baugebiet zugewiesen werden. Entlang der Sarganserstrasse ist eine rund 5'900 m² umfassende Grünzone Freihaltung (Bauzone) geplant, in welcher einerseits ein 3 m hoher Lärmschutzwall erstellt und andererseits der bisher eingedolte Flamsbach offen geführt werden soll. Hinter diesem 20 m breiten Grünstreifen ist eine ca. 33'000 m² grosse Wohnzone W1b vorgesehen. Im Bereich des Kreisels St. Leonhard wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um eine Fläche von ca. 6'800 m² erweitert.

Der Teilzonenplan Unterrain 1. Etappe wurde am 30. Oktober 2009 erstmals durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Zusammenfassend ergab sich, dass der heutige Gesamt-Zonenplan insbesondere noch ausreichende Bauzonenreserven beim Wohnen niedriger/mittlerer Dichte aufweise. Der bestehende Zonenplan der Gemeinde Bad Ragaz wurde Mitte der 90-Jahre erstellt, 1997 öffentlich aufgelegt und im Jahre 2001 genehmigt. Da der zukünftige 15-jährige Bedarf mit dem derzeit rechtskräftigen Zonenplan nicht abgedeckt werden könne, empfahl das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation eine umfassende Zonenplanrevision zu prüfen. Mit dem Grundlagenbericht seien denn auch bereits diverse Vorarbeiten vorgenommen worden. Zudem könnte auch das Problem der Erhältlichkeit angepackt werden. Unter Berücksichtigung, dass im Gebiet Unterrain vor einem Baubeginn noch diverse Vorarbeiten (Landumlegung, Lärmschutzwall, Offenlegung Flamsbach) durchzuführen seien, könne einem vorgezogenen Teilzonenplan Unterrain aus ortsplanerischer Sicht jedoch zugestimmt werden.

Der Teilzonenplan Unterrain 1. Etappe wurde am 28. Juni 2010 ein zweites Mal vorgeprüft. Gegenüber der ersten Vorprüfung wurde die neu einzuzonende Fläche jedoch auf 8.6 ha vergrössert. Zusammenfassend ergab sich, dass eine Einzonung im Gebiet Unter-



rain im Grundsatz nach wie vor befürwortet werden könne. Wie im Vorprüfungsschreiben ausgeführt, könne dem Teilzonenplan Unterrain 1. Etappe in dieser Form jedoch nicht zugestimmt werden. Die Einzonung sei aus Gründen der Kapazität sowie auch der Fruchtfolgeflächen-Thematik deutlich zu etappieren.

Der nun zur Genehmigung eingereichte Teilzonenplan Unterrain 1. Etappe entspricht in der Grössenordnung wiederum demjenigen, welcher am 30. Oktober 2009 vorgeprüft wurde. Die in den Vorprüfungsschreiben vom 30. Oktober 2009 bzw. 28. Juni 2010 gemachten Ausführungen wurden bereinigt und sind im vorliegenden Planerlass berücksichtigt. Insbesondere wurde für die W1b festgelegt, dass für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; LSV) einzuhalten sind.

Die Genehmigung des Teilstrassenplans "Anschlussstrasse Kreisel St. Leonhard, Paracelsusstrasse" (G2) wird der Gemeinde Bad Ragaz direkt durch den Rechtsdienst des Tiefbauamtes zugestellt (INGE-Geschäft Nr. 08-782).

Die Prüfung ergibt: Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Er kann unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Bad Ragaz zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtungsverordnung (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. 1'400.--.

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.



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 Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt und Energie – UVP und Planbeurteilung
- Tiefbauamt – Rechtdienst