



A-Post
Gemeinderat Bad Ragaz
Rathausplatz 2
Postfach 120
7310 Bad Ragaz

30. April 2014

Geschäft Nr. 14-854

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 Bidems 2. Etappe**

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan vom 9. April 2001 befinden sich die Parzellen Nrn. 695, 703, 742 und 1'702 im übrigen Gemeindegebiet. Diese Grundstücke mit einer Fläche von rund 11'000 m² sollen in die Wohnzone W1a eingezont werden.

Der Zonenplan der Gemeinde Bad Ragaz wurde am 9. April 2001 genehmigt. Damit wurde der 15-jährige Bauzonenbedarf ausgeschieden. Die jährliche Bevölkerungszunahme in den letzten 15 Jahren betrug 1.2%, in den letzten 10 Jahren 1.3%. Im Rahmen der Erarbeitung des Teilzonenplans Unterrain 1. Etappe wurde am 30. April 2010 ein Grundlagenbericht erstellt, in welchem gemäss Seite 8 in den nächsten Jahren eine jährliche Bevölkerungsentwicklung von 1 % bis 1.5 % angestrebt wird. In den Vorprüfungen des Teilzonenplans Unterrain 1. Etappe stellte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation fest, dass der heutige Gesamt-Zonenplan insbesondere noch ausreichende Bauzonenreserven beim Wohnen niedriger / mittlerer Dichte aufweist. Da der künftige 15-jährige Bedarf mit dem derzeit rechtskräftigen Zonenplan nicht abgedeckt werden kann, wurde eine umfassende Zonenplanrevision empfohlen. Unter Berücksichtigung, dass im Gebiet Unterrain vor Baubeginn noch diverse Vorarbeiten (Landumlegung, Lärmschutzwall, Offenlegung Flamsbach) durchzuführen sind, wurde einem vorgezogenen Teilzonenplan Unterrain 1. Etappe aus ortsplanerischer Sicht jedoch zugestimmt. Dieser Planerlass wurde am 31. Dezember 2013 vom Baudepartement genehmigt.

An der Besprechung vom 28. Oktober 2013 zwischen der Gemeinde Bad Ragaz und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation wurde der Teilzonenplan Bidems 2. Etappe besprochen. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hielt dazu fest, dass eine Einzonung der 2. Etappe als definitiver Abschluss der Siedlungsentwicklung im Gebiet akzeptiert werden könnte, wobei eine saubere Begründung bezüglich Kapazitäten und



Fruchtfolgeflächen notwendig ist. Im Hinblick auf die Inkraftsetzung der revidierten Raumplanungsgesetzgebung verzichtete die Gemeinde Bad Ragaz auf eine Vorprüfung.

Die einzuzonende Fläche ist allseitig von rechtskräftigen Bauzonen umgeben (W1a und Intensiverholungszone Bidems). Eine Zuweisung zur Bauzone ist unter diesem Gesichtspunkt nachvollziehbar. Allerdings handelt es sich beim Gebiet Fluppe um eine Aussenwacht der Gemeinde Bad Ragaz und nicht um ein zentrales Siedlungsentwicklungsgebiet wie beispielsweise das Gebiet Unterrain. Auch der Verbrauch von Fruchtfolgeflächen für Wohnzonen niedriger Dichte entspricht nicht einem häuslicherischen Umgang mit dem Boden. Die gewählte Vorgehensweise - Einzonung dieser Grössenordnung mittels Teilzonenplans ohne Eintrag im kommunalen Richtplan - ist ebenfalls nicht optimal. Unter Hinweis auf die Zielsetzungen sowohl der geltenden als auch der revidierten Raumplanungsgesetzgebung ist eine Genehmigung des Teilzonenplans Bidems 2. Etappe aus ortsplannerischer Sicht daher kritisch.

Gemäss Mitbericht vom 26. Februar 2014 der Sektion Naturgefahren beim Tiefbauamt liegt das Vorhaben zum grossen Teil im mittleren Naturgefahrenbereich (blau) infolge Hochwasser (Fluppibach, Bidemsbach, Malveerbach und Wachtersbergbach). Neueinzonungen von Flächen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Im Kantonalen Richtplan, Koordinationsblatt Naturgefahren V41, Kapitel "Vermeidung neuer Schadenpotenziale" sind diese Voraussetzungen beschrieben. Aus Sicht Naturgefahren erfüllt das Vorhaben keine dieser Voraussetzungen, weshalb dem Vorhaben aus heutiger Sicht nicht zugestimmt werden kann.

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation informierte die Gemeinde Bad Ragaz mit Mail vom 31. März 2014 über die Bedenken und Vorbehalte seitens der kantonalen Fachstellen. In der Folge fanden Bereinigungsgespräche zwischen der Gemeinde Bad Ragaz und dem Baudepartement (Tiefbauamt und Amt für Raumentwicklung und Geoinformation) statt. Dabei zeigte sich, dass das Baudepartement eine Genehmigung vor Inkraftsetzung der revidierten Raumplanungsgesetzgebung per 1. Mai 2014 für möglich erachten könnte, wenn gewisse Bedingungen eingehalten würden.

An seiner Sitzung vom 15. April 2014 stimmt der Gemeinderat Bad Ragaz den nachstehenden Bedingungen zu: Das Hochwasserschutzprojekt beim Fluppebach wird durch den Gemeinderat Bad Ragaz prioritär behandelt und entsprechend im Finanzplan vorgezogen. Der Gemeinderat Bad Ragaz stellt sicher, dass bis zur Realisierung des Projektes betreffend den Hochwasserschutz Fluppebach keine Baubewilligungen für Neubauten im vom Teilzonenplan Bidems 2. Etappe erfassten Gebiet erteilt werden. Der Gemeinderat Bad Ragaz erlässt dazu eine Planungszone über dieses Gebiet.

Die im Teilzonenplan Bidems 2. Etappe ausgeschiedene Strassenfläche wird im Geoportäl zwar als Verkehrsfläche dargestellt, zonenrechtlich handelt es sich jedoch ebenfalls um eine W1a. In diesem Sinn hat der vorliegende Teilzonenplan Bidems 2. Etappe auch die in der W1a gelegene Strassenfläche zu umfassen.

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



In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; 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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'540.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 2'200.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 25. Februar 2014

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt - Rechtsdienst
- Tiefbauamt - Sektion Naturgefahren