



A-Post
Gemeinderat Bad Ragaz
Postfach 120
7310 Bad Ragaz

4. Dezember 2017

Geschäft Nr. 17-1966
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 aufgehobenen Baugesetzes (sGS 731.1; aBauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Unterrain Parzelle Nr. 997**

Im Nordwesten des Gebiets Unterrain befinden sich die Sporthalle Badrieb mit Parkierungsanlagen, der Outdoor-Skaterpark sowie das Tenniscenter mit Halle und Aussenplätzen. Das gesamte Areal ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Die gemäss dem Schulraumkonzept der Primarschule (Stand Dezember 2016) für das Schulhaus Badrieb vorgesehenen Grundstücke Nrn. 994 und 995 liegen ebenfalls in der ZöBA. Laut Planungsbericht besteht in der Gemeinde Bad Ragaz ein Defizit an öffentlichen Plätzen für die Sport- und Freizeitnutzung. Bei Veranstaltungen in der Sporthalle Badrieb sind zudem die Parkplatzverhältnisse knapp bemessen. Die Sporthalle soll daher in östlicher Richtung um eine Outdoor-Spielwiese zu Sport- und Freizeitzwecken sowie eine Parkplatzvergrößerung ergänzt werden.

Ein konkretes Bauvorhaben liegt noch nicht vor. Um jedoch bereits heute die planungs- und vor allem grundeigentümerrechtlichen Voraussetzungen (Kaufrecht für die politische Gemeinde) für die geplante Nutzung zu schaffen, soll die östlich der Sporthalle angrenzende, 6'103 m² grosse Parzelle Nr. 997 – welche heute im übrigen Gemeindegebiet (ÜG) liegt – der ZöBA zugewiesen werden. Durch die Wahl des Standortes bei der Sporthalle Badrieb könnte deren Infrastruktur wie Garderoben, Sanitäranlagen oder Spielgeräte mitbenutzt werden. Sollte zukünftig ein Bedarf an einem Ausbau der Sporthalle Badrieb bestehen, wäre dies ebenfalls möglich.

Das Grundstück Nr. 997 grenzt im Norden an die SBB-Linie, im Osten an das ÜG und auf den restlichen zwei Seiten an die ZöBA. Aufgrund der Lärm- und Strahlensituation wurden im Teilzonenplan diesbezügliche Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet gemäss Kantonaalem Richtplan, welches Voraussetzung für eine Einzonung ist. Das gesamte Areal ist als Fruchtfolgefläche (FFF) ausge-



wiesen. Mit der auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten revidierten Raumplanungsgesetzgebung wurde der Schutz der FFF erheblich erhöht. Art. 30 Abs. 1bis Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) und Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700; RPG) präzisieren diese Erhaltungspflicht – unabhängig davon ob die FFF im Siedlungsgebiet liegt. Danach dürfen FFF nur in eine Bauzone eingezont werden, wenn ein – auch aus Sicht des Kantons – wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Zukünftig wird insbesondere die Ausweisung von Bauzonen für Einfamilienhäuser oder für grossflächig, ebenerdig angelegte Parkplätze nicht mehr zulässig sein. Die Sicherung der optimalen Nutzung erfordert neu in der Regel einen Sondernutzungsplan – zumindest aber ein konkretes Bauprojekt inkl. ein Baukredit im Budget. Damit soll sichergestellt sein, dass das Vorhaben realisiert werden kann und die Einzonung von FFF nicht auf Vorrat erfolgt.

Der Teilzonenplan lag vor Inkrafttreten der revidierten Raumplanungsgesetzgebung auf. Das Fakultative Referendum wurde aber nach dem 1. Mai 2014 durchgeführt. Damit fällt er in die Übergangszeit von altem Recht zu neuem Recht. Im Planungsbericht ist die gemäss Koordinationsblatt V11 des Kantonalen Richtplans geforderte qualifizierte Interessenabwägung dargelegt. Es ist festzuhalten, dass ausreichende und gut ausgestattete Sport- und Freizeitplätze in den Gemeinden im kantonalen, öffentlichen Interesse liegen. Wie bereits in früheren Rechtsmittelentscheiden bestätigt, ist das Gebiet Unterrain das Siedlungsentwicklungsgebiet der Gemeinde Bad Ragaz. Künftig sollen sodann Bauzonen nur noch innerhalb dieses Siedlungsentwicklungsgebiets ausgeschieden werden. Der Unterrain liegt jedoch vollständig in der FFF, so dass in der Regel wichtige Ziele nicht ohne Beanspruchung von FFF sinnvoll erreicht werden können. Betreffend der optimalen Nutzung ist festzuhalten, dass weder ein Sondernutzungsplan vorliegt noch ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet wurde. Für die Ausübung des Kaufrechtsvertrages ist im Investitionsplan 2017 jedoch ein entsprechender Betrag festgelegt. Der Gemeindepräsident hat zudem bestätigt, dass die vorgesehene Einzonung für eine Sport- und Freizeitnutzung erfolgen soll – in erster Linie für einen Outdoor-Spielplatz, allenfalls für eine spätere Sporthallenerweiterung. Oberirdische Parkplätze seien nur in sehr beschränktem, untergeordnetem Mass vorgesehen. Ein grossflächig, ebenerdiger Parkplatz sei nicht geplant. Wenn eine markante Erhöhung der Anzahl Parkplätze erforderlich wäre, würde dafür eine mehrgeschossige Anlage erstellt bzw. würde dies entsprechend in die Sporthallenerweiterung integriert werden.

Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Einzonung der Parzelle Nr. 997 in die ZöBA nachvollzieh- und vertretbar, sofern eine optimale Nutzung gewährleistet wird. Dies hat die Gemeinde Bad Ragaz bei der weiteren Planung/Bebauung des Grundstücks in geeigneter Weise sicherzustellen. In Berücksichtigung der Vorgeschichte im Gebiet Unterrain und die und weil die öffentliche Auflage vor der Inkraftsetzung der revidierten RPG-Gesetzgebung erfolgte, kann der Teilzonenplan Unterrain Parzelle Nr. 997 unter Beachtung des der Gemeinde Bad Ragaz zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 i.V. 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. Im Sinne der Erwägungen ist im Baubewilligungsverfahren auch für die geplante öffentliche Nutzung eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

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. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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 Umwelt – Triage Planbeurteilung
- Landwirtschaftsamt