



26. März 2010

Gemeinderat Bad Ragaz
Rathaus
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:

• 5. Nachtrag zum Baureglement

Am 9. April 2001 genehmigte das Baudepartement das Baureglement. In der Folge wurde der Artikel 7 drei Mal ergänzt: 1. Nachtrag am 8. Mai 2007 um KU 1, 2. Nachtrag am 21. Mai 2007 um IEZ Bidems, 3. Nachtrag am 29. Mai 2007 um IEZ Pardiell und IEZ Matells. Am 28. Januar 2008 wurde ein vierter sehr umfassender Nachtrag genehmigt. Bei der Anwendung des Baureglements hat sich gezeigt, dass die Bestimmungen von Art. 7 (Zonenordnung, Mehrlängenzuschlag), von Art. 27 Abs. 3, 4 und 5 (Dach- bzw. Attikageschossregelung) sowie von Art. 36 (Vorbauten) ergänzt werden sollen. Dieser 5. Nachtrag wurde am 13. November 2009 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind berücksichtigt. Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann genehmigt werden.

Die in der Verfügung vom 28. Januar 2008 gemachten Ausführungen zu den bereits rechtskräftigen Bestimmungen werden nachstehend nochmals erwähnt:

Art. 14 Abs. 1 (rechtskräftig)

Die Gemeinden sind befugt, die Zonenarten durch die Bestimmung verschiedener Regelbauweisen zu differenzieren. Gestützt auf den Beschluss des Regierungsrates Nr. 257 vom 1. März 1994 ist die Beschränkung der Nutzung in der Wohnzone auf bestimmte Arten von Häusern jedoch nicht zulässig. Eine Wohnzone kann nicht ausschliesslich für Ferienhäuser bestimmt werden. Diese Bestimmung ist bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern.

Art. 17 Abs. 1 (rechtskräftig)

Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu Art. 17 Abs. 3 des BauG, welcher eine Differenzierung zwischen ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen vorsieht. Art. 17 Abs. 1 ist bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern.

Art. 17 Abs. 2 (rechtskräftig)

Die Berechnungsweise der Grundfläche ist bei nächster Gelegenheit zu präzisieren.

Art. 17 Abs. 4 (rechtskräftig)

Ein absolutes Verbot von Bauten und Anlagen widerspricht Art. 17 Abs. 3 des BauG, weshalb Art. 17 Abs. 4 bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern ist.

Art. 19 Abs. 1 (rechtskräftig)

Die Berechnungsweise der Gebäudegrundfläche ist bei nächster Gelegenheit zu präzisieren.

Art. 29 Abs. 1 (rechtskräftig)

Die Durchsetzbarkeit des Flachdachverbots für Bauten in der Zone W1a ist fraglich, da es sich um ein grösseres und offenbar nicht speziell schützenswertes Gebiet handelt. Diese Bestimmung ist bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern.

Art. 33 Abs. 1 (rechtskräftig)

Diese Bestimmung entspricht nicht mehr den neuesten technischen Anforderungen. Sie ist bei nächster Gelegenheit zu ändern. Dabei ist auch die Skizze „Garagen- und Hofzufahrten“ im Anhang anzupassen.

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

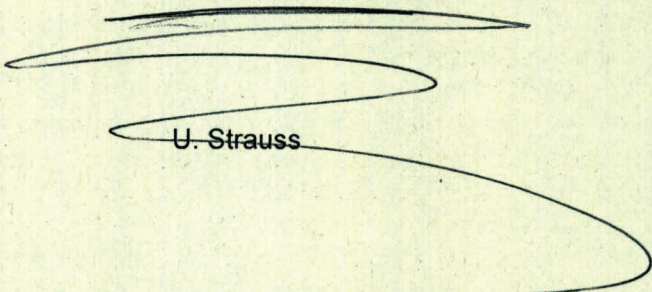
Baudepartement:

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

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



28. Januar 2008

Gemeinderat Bad Ragaz

7310 Bad Ragaz

036 **Gemeinde Bad Ragaz: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Präsident
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:

• **Änderungen des Baureglements**

Am 9. April 2001 genehmigte das Baudepartement das Baureglement. Bei der Anwendung des Reglements zeigte sich, dass Anpassungen und Präzisierungen notwendig sind. Nebst geringfügigen Korrekturen umfasst die vorliegende Teilrevision folgende Änderungen:

- Aufhebung der Ausnützungsziffer in sämtlichen Zonen (Art. 7)
- Neuregelung der Grenzabstandsvorschriften (Art. 25)
- Neuregelung der Bestimmungen für Anbauten und Nebenbauten (Art. 35)
- Terrainveränderungen (Art. 38)
- Zeitpunkt der Baukontrollen und Inhalt des Umgebungsplans (Art. 46 und Art. 48).

Die Prüfung der gesamten Vorlage ergibt:

Die Änderungen wurden am 13. Oktober 2006 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgeprüft. Gegenüber der vorgeprüften Teilrevision wurden weitere Änderungen erlassen. Im Genehmigungsverfahren wurde daher eine nochmalige umfassende Prüfung des gesamten Baureglements vorgenommen. Insbesondere wurden auch die bereits rechtskräftigen, vorliegend jedoch nicht zur Diskussion stehenden Bestimmungen geprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Bemerkungen sind weitgehendst berücksichtigt. Die Differenzen und Unklarheiten wurden an der Besprechung vom 26. November 2007 zwischen der Gemeinde und dem AREG bereinigt. Das Baureglement wurde nochmals redaktionell überarbeitet und mit Schreiben vom 8. Januar bzw. 21. Januar 2008 eingereicht. Der Erlass ist im Grundsatz recht- und zweckmässig. Unter Beachtung des der Gemeinde nach Art. 3 Abs. 2 des BauG zustehenden Ermessensspielraums kann er genehmigt werden.

Zu den geänderten Bestimmungen ergeben sich folgende Bemerkungen:

Art. 7

Mit dem Verzicht auf die Ausnützungsziffer wird die Kapazitätsberechnung und damit der Bedarfs-Nachweis nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) erschwert. Die Gemeinde Bad Ragaz hat diesen Bedarfs-Nachweis sowie die Berücksichtigung der Planungsziele und –grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung dennoch sicherzustellen und im Rahmen des Berichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1) auch zukünftig nachzuweisen.

Art. 35 Abs. 1

Die Berechnungsweise der Gebäudegrundfläche ist nicht definiert. Sie ist jedoch nicht unklar, da es sich bei den An- und Nebenbauten um eingeschossige Baukörper handelt. Als Gebäudegrundfläche gilt die Umfangsfläche im Grundriss (Aussenkantmasse).

Art. 47 Abs. 3

Die Bewilligungspflicht bei Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen kann auch bei kleineren Geländeänderungen unter 50 m² und 50 cm bejaht werden, wenn grössere Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr oder Infrastruktur zu erwarten sind.

Zu den bereits rechtskräftigen Bestimmungen ergeben sich folgende Hinweise:

Art. 14 Abs. 1

Die Gemeinden sind befugt, die Zonenarten durch Bestimmung verschiedener Regelbauweisen zu differenzieren. Gestützt auf den Beschluss des Regierungsrates Nr. 257 vom 1. März 1994 ist jedoch die Beschränkung der Nutzung in der Wohnzone auf bestimmte Arten von Häusern nicht zulässig. Eine Wohnzone kann somit nicht ausschliesslich für Ferienhäuser bestimmt werden. Diese Bestimmung ist bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern.

Art. 17 Abs. 1

Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu Art. 17 Abs. 3 des BauG, welcher eine Differenzierung zwischen ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen vorsieht. Art. 17 Abs. 1 ist bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern.

Art. 17 Abs. 2

Die Berechnungsweise der Grundfläche ist bei nächster Gelegenheit zu präzisieren.

Art. 17 Abs. 4

Ein absolutes Verbot von Bauten und Anlagen widerspricht Art. 17 Abs. 3 des BauG, weshalb Art. 17 Abs. 4 bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern ist.

Art. 19 Abs. 1

Die Berechnungsweise der Gebäudegrundfläche ist bei nächster Gelegenheit zu präzisieren.

Art. 29 Abs. 1

Die Durchsetzbarkeit des Flachdachverbots für Bauten in der Zone W1a ist fraglich, da es sich um ein grösseres und offenbar nicht speziell schützenswertes Gebiet handelt. Diese Bestimmung ist bei nächster Gelegenheit zu überprüfen bzw. zu ändern.

Art. 33 Abs. 1

Diese Bestimmung entspricht nicht mehr den neuesten technischen Anforderungen. Sie ist bei nächster Gelegenheit zu ändern. Dabei ist auch die Skizze „Garagen- und Hofzufahrten“ im Anhang anzupassen.

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 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. 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.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass (3-fach)
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- AREG-OP
- AREG-BaB
- TBA-RD



29. Mai 2007

Gemeinderat Bad Ragaz

7310 Bad Ragaz

036 **Gemeinde Bad Ragaz: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Matells inkl. Waldfeststellung (Talstation)
- Teilzonenplan Pardiell inkl. Waldfeststellung (Bergstation)
- **3. Nachtrag zum Baureglement (Intensiverholungszone Matells und Pardiell)**
- Zonenplanänderung Brintschingg (Skiabfahrts- und Skiübungsgelände)
- Schutzverordnung Wildruhezonen mit Übersichtsplan 1:5'000

Die Betriebsbewilligung der bestehenden Pizolbahn von Bad Ragaz via Wildboden nach Pardiell ist am 30. April 2007 endgültig abgelaufen. Die Pizolbahnen AG beabsichtigen, diese Zubringerbahn in das Ski- und Wandergebiet Pizol neu zu erstellen. Dabei wird die Talstation inkl. Parkplatz (rund 600 Parkplätze für Personenwagen und Cars) neu in das ausserhalb von Bad Ragaz gelegene Gebiet Matells (Parzelle Nr. 1156) verlegt. Die Bergstation ist wiederum im Gebiet Pardiell vorgesehen. Die neue ohne Zwischenstation vorgesehene Achter-Gondelbahn vergrössert die Förderkapazität von heute 480 Personen/h auf 1200 Personen/h bei der Inbetriebnahme bzw. 1800 Personen/h beim Endausbau. Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung am 7. September 2006 vorgeprüft.

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen ergibt:

1. Teilzonenpläne Matells und Pardiell inkl. 3. Nachtrag zum Baureglement

Der Teilzonenplan Matells sieht die Umzonung der heute in der Landwirtschaftszone gelegenen, rund 3 ha grossen Parzelle Nr. 1156 in die Intensiverholungszone vor. Auf dieser Fläche ist u.a. die neue Talstation mit Parkplatz vorgesehen. Rund 6000 m² des Grundstücks Nr. 1156 sind gemäss kantonalem Richtplan als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Der Teilzonenplan ist mit dem Richtplangeschäft Nr. V11 (Fruchtfolgeflächen) vereinbar.

Die beiden Berghotels im Gebiet Pardiell befinden sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Bergstation der bestehenden Pizolbahn, die Talstation des Laufbödli sowie die

Skihütte (Restaurant mit Sonnenterrasse) liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Der Teilzonenplan Pardiell sieht die Umzonung dieser rund 9'000 m² grossen Bauzonen in die Intensiverholungszone vor. Zusätzlich soll eine weitere Fläche von 9'000 m² der Intensiverholungszone zugewiesen werden, auf der u.a. die neue Bergstation erstellt werden soll.

Mit der Ausscheidung von Intensiverholungszone in den Gebieten Matells und Pardiell wird auch das Baureglement um entsprechende Vorschriften ergänzt.

2. Zonenplanänderung Brintschingg (Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände)

Durch die Verlegung der Talstation vom Dorf Bad Ragaz in das Gebiet Matells muss der Zonenplan auch hinsichtlich der Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände geändert werden. Die Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände im Gebiet Chrinnen und Freudenberg werden aufgehoben. Neu wird unterhalb Brintschingg ein ehemaliger Fussweg als Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände ausgeschieden. Diese Schneise dient der Kanalisierung von Skifahrerinnen und Skifahrer, die zur zukünftigen Talstation Matells gelangen wollen.

3. Schutzverordnung Wildruhezonen

Die Schutzverordnung bezweckt die Ausscheidung von Wildruhezonen für Auer- und Birkhühner sowie für das Rotwild. In den Wildruhezonen sollen Flora und Fauna vor übermässigem Gemeindegebrauch geschützt werden. Zudem wird die Bewilligungspflicht nach Art. 78 Abs. 1 BauG in Anwendung von Art. 99 Abs. 4 BauG auf sämtliche Terrainveränderungen, Entwässerungen und wasserbauliche Vorhaben ausgedehnt. Als Ergänzung zur Schutzverordnung liegt ein von den Pizolbahnen AG und dem WWF unterschriebener Massnahmenplan Wild vor.

Sowohl das Amt für Jagd und Fischerei als auch das Kantonsforstamt weisen darauf hin, dass die Perimeter der in der Schutzverordnung ausgeschiedenen Wildruhezonen nicht mit denjenigen gemäss Umweltbericht Vegetation/Flora und Fauna der Atragene vom Januar 2006 (Anhang 7) übereinstimmen. Die nun vorliegenden Abgrenzungen der Ruhezonen sind ausdrücklich als Übergangslösung bestimmt. Die notwendigen Ergänzungen der Wildruhezone Matells um das Gebiet Herenboden und der Wildruhezone Pardiell um das Gebiet Saarboden gemäss den Umgrenzungen nach Anhang 7 werden mit der Gesamt-Schutzverordnung der Gemeinde Bad Ragaz öffentlich aufgelegt (vgl. S. 19 Umweltbericht). Es ist vorgesehen, die Gesamt-Schutzverordnung im Sommer 2007 zur Vorprüfung einzureichen.

Das Amt für Jagd und Fischerei beantragt zudem, dass Art. 3 Abs. 2 der Schutzverordnung für die Wildruhezone Matells wie folgt zu ergänzen sei: *In der Wildruhezone Matells sind – mit Ausnahme der Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände – auch ausserhalb des erwähnten Zeitraums jegliche Wintersportaktivitäten verboten.* Infolge der unterschiedlichen Höhenlagen bzw. der vorhandenen Strassen und Wege wurde für die Wildruhezone Matells – gegenüber den höher gelegenen Wildruhezonen Pardiell und Zanuz – ein anderer Endzeitpunkt für das Befahrungs- bzw. Begehungsverbot festgelegt. In einem strengen Winter kann jedoch auch anfangs April noch Schnee liegen. Wenn dann das Befahrungs- bzw. Begehungsverbot innerhalb der Wildruhezone Matells bereits Ende März aufgehoben wird und aufgrund der Schneesituation trotzdem noch Wintersportaktivitäten möglich sind, ist dies für das Wild sehr problematisch. In diesen Fällen sollten auch ausserhalb des erwähnten Zeitraums jegliche Wintersportaktivitäten verboten sein. Andererseits macht eine generelle Ausdehnung des Befahrungs- und Begehungsverbots auf Ende Skisaison keinen Sinn, wenn anfangs April das Gebiet Matells bereits vollständig ausgeapert ist. Auch hier gilt, dass die beantragte Ergänzung im Rahmen der Gesamt-Schutzverordnung eingebracht werden kann.

4. Projektbeurteilung im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB)

Da die Anzahl Parkplätze bei der Talstation Matells über 300 betragen wird, unterliegt das Vorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung. Zum Projekt und zum UVB hat das Amt für Umweltschutz gemäss beigelegtem Schreiben vom 14. März 2007 Stellung genommen.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Projekt und UVB durch die kantonale Umweltschutzfachstelle sind Kosten von Fr. 3'500.-- angefallen.

Der Gemeinderat Bad Ragaz gibt im Publikationsorgan der Gemeinde und im kantonalen Amtsblatt bekannt, wo die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle und der Entscheid, soweit er Ergebnisse der Prüfung betrifft, eingesehen werden können (vgl. Kap. 8: Weiteres Vorgehen gemäss Schreiben der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 14. März 2007).

5. Teilstrassenplan 'Umklassierung Oberer Loiweg und Neuklassierung Loiwstrasse'

Das Baudepartement hat den Teilstrassenplan am 19. April 2007 genehmigt. Die Genehmigung liegt bei. Im Zusammenhang mit der Genehmigung sind Kosten von Fr. 340.-- angefallen.

6. Konzession

Am 22. Mai 2007 hat das Bundesamt für Verkehr den Pizolbahnen AG die Konzession für den Bau und den Betrieb einer Umlaufbahn mit Achter-Kabinen von Matells nach Pardiel für die Dauer von 20 Jahren, d.h. bis zum 30. April 2027, mit Auflagen erteilt.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums genehmigt werden (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 nach den Nrn. 26.01 und 26.05 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 12'540.--.

Aufteilung der Gebühren:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Amt für Raumentwicklung | Fr. 8'700.-- |
| Amt für Umweltschutz | Fr. 3'500.-- |
| 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 kantonalen Vermessungsamt 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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss



21. Mai 2007

Gemeinderat Bad Ragaz

7310 Bad Ragaz

Gemeinde Bad Ragaz: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan 'Bidems'
- **2. Nachtrag zum Baureglement (Intensiverholungszone Bidems)**
- Überbauungsplan 'Bidems'

Mit dem Teilzonenplan Bidems, dem zweiten Nachtrag zum Baureglement und dem Überbauungsplan Bidems sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Pferdesportanlage geschaffen werden. Die Unterlagen wurden am 8. September 2006 vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft.

Die Prüfung ergibt, dass die vorliegenden Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können 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. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1100.--.

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 kantonalen Vermessungsamt 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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung



8. Mai 2007

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Baudepartement / Rechtsabteilung | |
| Eingang | - 9. Mai 2007 |
| Bearb. | |
| Nr. | |

Gemeinderat Bad Ragaz

7310 Bad Ragaz

36 Gemeinde **Bad Ragaz**: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan 'Paracelsus'
- **1. Nachtrag zum Baureglement (Änderung Art. 7)**
- Überbauungsplan 'Paracelsus'
- Schutzverordnung 'Grand Hotels Bad Ragaz' (Kulturobjekte)

Die Grand Hotel Bad Ragaz AG plant die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Thermalbades Tamina Therme, die Erneuerung des Medizinischen Zentrums und den Ausbau der Hotelkapazität. Im Parkierungsbereich wird zudem das öffentliche Parkhaus Casino ausgebaut. Die Unterlagen wurden am 18. Oktober 2006 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft.

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen ergibt:

1. Teilzonenplan 'Paracelsus' mit der entsprechenden Änderung des Baureglements

Die in der kantonalen Vorprüfung vorgebrachten Einwände und Hinweise sind berücksichtigt.

2. Überbauungsplan 'Paracelsus'

Betreffend Ein- und Ausfahrt in die Maienfelderstrasse (Kantonsstrasse) ist festzuhalten: Sollte sich im Betrieb zeigen, dass durch die Ein- und Ausfahrt unzumutbare Behinderungen des Verkehrs entstehen, sind Massnahmen zur Behebung des Missstandes zu realisieren. Gestützt auf das Verursacherprinzip gehen die daraus entstehenden Kosten gemäss Art. 28 ff. Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) zu Lasten der Bauherrschaft.

Die Strassenabstände gemäss Art. 104 ff. StrG sind sowohl für ober- als auch unterirdische Bauten und Anlagen, Bäume usw. einzuhalten.

3. Schutzverordnung

In der Vorprüfung vom 18. Oktober 2006 wurde zu Art. 3 festgehalten: Es sei genauer zu umschreiben, dass sowohl das Innere wie auch das Äussere der Kulturobjekte geschützt sei.

Gemäss Art. 3 der nun vorliegenden Schutzverordnung sind die im Plan bezeichneten Kulturobjekte gemäss Art. 98 ff. BauG geschützt. Sie sind in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten.

An dieser Stelle ist nochmals zu präzisieren, dass sich obige Bestimmungen sowohl auf das äussere Erscheinungsbild als auch auf die innere Substanz beziehen.

4. Projektbeurteilung im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts

Da die Anzahl Parkplätze über 300 betragen wird, unterliegt das Vorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung. Massgebendes Verfahren ist das Überbauungsplanverfahren. Zum Projekt und zum Umweltverträglichkeitsbericht hat das Amt für Umweltschutz mit Datum vom 7. Mai 2007 umfassend Stellung genommen.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Projekt und Umweltverträglichkeitsbericht durch die kantonale Umweltschutzfachstelle sind Kosten von Fr. 4'000.-- angefallen.

Nach Rechtskraft dieses Entscheids gibt der Gemeinderat Bad Ragaz im Publikationsorgan der Gemeinde und im kantonalen Amtsblatt bekannt, wo die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle und der Entscheid, soweit er Ergebnisse der Prüfung betrifft, eingesehen werden können (vgl. Kapitel 6: Weiteres Vorgehen gemäss Schreiben der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 7. Mai 2007).

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können 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. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 5'500.--.

Aufteilung der Gebühren:

| | |
|----------------------------|--------------|
| Amt für Raumentwicklung | Fr. 1'500.-- |
| Amt für Umweltschutz (UVP) | Fr. 4'000.-- |

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 kantonalen Vermessungsamt 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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss



9. April 2001

A-Post
Gemeinderat
7310 Bad Ragaz

VII 36 Bad Ragaz: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die überarbeiteten Instrumente Ihrer Ortsplanung zur Genehmigung eingereicht:

- Zonenplan (Plan 1:2'000; Plan 1:10'000)
- **Baureglement**
- Baulinienplan Sand

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens fanden verschiedene Besprechungen und Augenscheine statt, der Zonenplan wurde durch Ergänzungsaufgaben nochmals angepasst. Hierauf wird - soweit erforderlich - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Prüfung ergibt, dass die eingereichten Erlasse grundsätzlich recht- und zweckmässig sind. Im einzelnen ist folgendes festzuhalten:

A. Gegenstand der Gesamtrevision bzw. Genehmigung

Die Gesamtrevision umfasst nicht das ganze Gemeindegebiet. Gegenstand einer besonderen Planung sind die Gebiete „Hötäuli“, „Neugüter“, „Pardiel“ sowie der Ortskern, im Umfang gemäss Eintrag auf dem Zonenplan. Für diese Gebiete bleibt der Zonenplan vom 8. Februar 1980, ergänzt durch die Teilzonenpläne „Ortskern“ vom 3. Mai 1990 und Teilzonenplan „Zentrum“ vom 24. Februar 1997, weiterhin rechtsgültig, bis zum Inkrafttreten einer allfälligen Neuregelung. Gegenstand einer eigenen Teilrevision sind auch die Vorschriften für die Intensivholungszone IEZ K, welche gemäss Zonenplan einzig im Gebiet „Hötäuli“ vorgesehen ist. Das Einspracheverfahren ist noch im Gang.

Von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen ist gemäss Ihrem Antrag das Genehmigungsgesuch für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet „St. Leonhard“. Diesbezüglich ist bei Ihnen eine Neuurteilung hängig, welche - je nach Ausgang - eine Neuauflage erforderlich machen würde. Ebenfalls zurückzustellen ist die Einzonung „Büel“ (Intensivholungszone). Gemäss dem Augenschein vom 30. März 2000 sind gesonderte Abklärungen erforderlich hinsichtlich der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den geltenden Vorschriften (geänderte Raumplanungsgesetzgebung, in Kraft seit 1. Sept. 2000; allenfalls Zonierung/Sondernutzungsplanung; Sicherung Fruchtfolgefleichen).

B. Zonenplan

Der neue Zonenplan 1:10'000 ist recht- und zweckmässig. Das gleiche gilt grundsätzlich für den Zonenplan 1:2'000. Näher einzugehen ist auf jene sehr gut nutzbaren landwirtschaftlichen

Flächen, die - entgegen Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG - nicht der Landwirtschaftszone zugeschrieben werden sollen. Im Gebiet „Malangga“ sollen etwa 2 ha, im Ortsteil „Fluppe“ rund 1,3 ha neu der Wohnzone zugeschrieben werden. Das Gebiet „Unterrain“ soll im Umfang von ca. 15 ha dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Bei allen betroffenen Flächen handelt es sich nach den vorliegenden Unterlagen um Fruchtfolgeflächen.

1. Der Kanton St. Gallen hat gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. April 1992 die Pflicht, insgesamt 12'500 ha ackerfähiges Land (FFF) sicherzustellen. Nach den ergänzenden Erhebungen über die Fruchtfolgeflächen, abgeschlossen im Dezember 1997, kann der Kanton St. Gallen noch ca. 12'850 ha unüberbauten FFF ausweisen. Der für den ganzen Kanton verbleibende Spielraum beträgt somit ca. 350 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäss den geltenden Zonenplänen der politischen Gemeinden allerdings noch rund 700 ha im übrigen Gemeindegebiet liegen.

a) Der Planungshorizont für einen Zonenplan beträgt 15 Jahre (vgl. Art. 15 RPG), jener für die Richtplanung (weitere bauliche Entwicklung, übriges Gemeindegebiet) weitere 15 Jahre. Wenn man den Spielraum von ca. 350 ha einem Zeitraum von 30 Jahren zuordnet, darf der Kanton St. Gallen demnach durchschnittlich jährlich nur knapp 12 ha FFF für bauliche Zwecke (Einzonungen, insbesondere Gewerbebauten, öffentliche Bauten und Anlagen; Infrastrukturanlagen [Strassen, Eisenbahnen, Stromversorgung], usw.) nutzen. Aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen ist es somit nicht möglich, dass sämtliche dem übrigen Gemeindegebiet zugeschriebenen Flächen einer Bauzone zugeschrieben werden können.

b) Daraus ergibt sich, dass für Neueinzonungen ein sehr strenger Massstab gilt, insbesondere für den privaten Wohnungsbau. Dies verlangt auch das kantonale Recht. Gemäss Art. 20 Abs. 2 BauG ist Land, welches sich in besonderem Mass für den Ackerbau eignet, der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern. Die Zuweisung von FFF zu einer Bauzone ist somit von vornherein nur möglich, wenn

- wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen werden;
- keine eingezonten, unüberbauten Flächen vorhanden sind, auf denen die Verwirklichung dieser Vorhaben möglich wäre;
- keine Ausweichmöglichkeiten bestehen für Einzonungen ohne Inanspruchnahme von FFF;
- ein übergeordnetes Interesse an der konkret vorgesehenen baulichen Entwicklung besteht.

2. Die vorgesehenen Einzonungen bzw. die Zuschreibung des Gebietes Unterrain zum übrigen Gemeindegebiet sind Teil der Gesamtrevision der Gemeinde Bad Ragaz. Diese bezweckt u.a. die Zurverfügungstellung von Bauland für eine gewisse bauliche Weiterentwicklung. Dies stellt grundsätzlich ein übergeordnetes Interesse dar, soweit - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Entwicklung im Kanton St. Gallen - ein Bedarf ausgewiesen werden kann. Die Bauzone von Bad Ragaz grenzt auf allen Seiten an FFF. Demzufolge bestehen für Neueinzonungen keine Ausweichmöglichkeiten.

a) Die Einzonung im Gebiet „Fluppe“ betrifft eine Fläche von rund 1,3 ha. Die fragliche Fläche ist begrenzt im Nordwesten durch die bestehende Überbauung, im Nordosten durch die Staatsstrasse und im Südosten durch die Erschliessungsstrasse zum hinterliegenden, bereits eingezonten Quartier. Die hinterliegende Bauzone erstreckt sich um einiges weiter Richtung Südosten als die zur Einzonung beantragte Fläche. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse lässt sich die Interessenabwägung des Gemeinderates Bad Ragaz für eine bauliche Nutzung der fraglichen Fläche vertreten, die Einzonung kann genehmigt werden.

b) Das Gebiet Unterrain ist auf allen Seiten von Bauzone umschlossen. Die fragliche Fläche bildete Mitte der neunziger Jahre Gegenstand einer besonderen Planung („Masterplanung mit Wettbewerb“). Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der - geplanten - gesamtheitlichen Überbauung erscheint eine mittel- bzw. langfristige bauliche Nutzung des Gebietes Unterrain nicht von vornherein ausgeschlossen. Die Zuschreibung zum übrigen Gemein-

degebiet lässt sich deshalb in Anwendung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG vertreten. Es ist allerdings festzuhalten, dass - wie oben dargelegt - nach heutiger Beurteilung keine Sicherheit abgegeben werden kann, dass das gesamte Gebiet Unterrain einer Bauzone zugeschrieben werden kann. Die entsprechende Interessenabwägung (Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG) ist im konkreten Zeitpunkt vorzunehmen, unter Berücksichtigung aller dazumal massgebenden Gesichtspunkte (Art der baulichen Nutzung, Nutzungsdichte, verbleibender kantonaler Spielraum, usw.).

c) Schliesslich sollen im Gebiet „Malangga“ die Grundstücken Nrn. 1006, 1013 und 1023 ganz oder teilweise neu der Wohnzone W2 zugeschrieben werden, im Umfang von ca. 2 ha. Die fraglichen Flächen liegen am äussersten nordwestlichen Siedlungsrand von Bad Ragaz. Sie grenzen - mit Ausnahme der Schmalseite der Parzelle Nr. 1023 - nicht an bestehende Bauzonen an. Die Parzellen Nrn. 1006 und 1013 liegen nordwestlich der Erschliessungsstrasse, die heute eine eindeutige Begrenzung des Baugebietes darstellt. Eine solche klar erkennbare Grenze ist nach der zur Genehmigung beantragten Zonierung nicht mehr gegeben. Das Grundstück Nr. 1023 liegt südwestlich der Strasse zum Flugplatz. Die fraglichen Grundstücke oder Grundstücksteile stellen somit keine „Inseln“ innerhalb des Baugebietes dar, sondern bilden, begrenzt durch schon bestehende Strassen, Teil von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bei der rechtsgültigen Bauzonengrenze handelt es sich gemäss dem genehmigten regionalen Haupttrichtplan zudem um eine Festlegung „Siedlungsbegrenzung im regionalen Interesse“.

Dagegen vermögen die Einwände der Grundeigentümer nicht aufzukommen. Wohl trifft es zu, dass die fraglichen Flächen erschlossen oder mit geringem Aufwand erschliessbar wären. Dies ist indes noch bei vielen anderen Flächen der Fall, weshalb dem Erschliessungsgrad keine Bedeutung in dem Sinn zukommen kann, als daraus praktisch ein Anspruch auf Einzonung abgeleitet werden könnte. Das gleiche gilt für die Einrede, die fraglichen Flächen seien für eine Überbauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet. Die Eignung einer Fläche für eine Überbauung ist bloss eine der Voraussetzungen, die für die Ausscheidung einer Bauzone erforderlich sind. Demgegenüber fällt insbesondere in Betracht, dass die politische Gemeinde Bad Ragaz durch die Ausscheidung des übrigen Gemeindegebietes „Unterrain“ in sehr grossem Umfang FFF für die weitere bauliche Entwicklung in Anspruch nehmen will. Die künftige Entwicklung im nordwestlichen Teil der Gemeinde muss deshalb vorerst innerhalb der bestehenden Siedlung erfolgen („innere Verdichtung“), bevor am Siedlungsrand Neueinzonungen überhaupt in Betracht gezogen werden können.

Insgesamt ergibt sich, dass die ganz oder teilweise Einzonung der Grundstücke Nrn. 1006, 1013 und 1023 im Gebiet „Malangga“ nicht genehmigt werden kann. Übergeordnete Interessen, die eine andere Zonierung als die Zuweisung zur Landwirtschaftszone erfordern, liegen nicht vor. Zudem steht auch die Festlegung gemäss dem regionalen Haupttrichtplan einer Einzonung entgegen. Die fraglichen Flächen sind deshalb der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

3. Weitere Bemerkungen

a) Der Zonenplan enthält an verschiedenen Stellen den Eintrag „Gefahrengebiet“ bzw. „Steinschlag“. Im Baureglement fehlen entsprechende Vorschriften. Spätestens nach Vorliegen der Ergebnisse der Arbeiten der kantonalen Naturgefahrenkommission müssen die entsprechenden Bestimmungen erlassen bzw. die Festlegungen gemäss Zonenplan überprüft und soweit erforderlich ergänzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen Baugesuche im Bereich der im Zonenplan festgehaltenen Gefahrengebiete unmittelbar gestützt auf Art. 52 BauG beurteilt werden.

b) Der bestehende Golfplatz ist gemäss dem vorliegenden Zonenplan in einer Grünzone ausserhalb der Bauzonen zugeschrieben. Damit müssen Baugesuche nach Art. 87 Abs. 2 BauG dem Planungsamt zur Mitbeurteilung zugestellt werden, bauliche Änderungen bedürfen einer Zustimmung. Wir empfehlen Ihnen, im Zusammenhang mit einer allfälligen anderen Teilrevision

auch die Zonierung der bestehenden Golfanlage an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen (Waldfeststellungsverfahren; Grünzone innerhalb der Bauzone).

C. Baureglement

Das Baureglement wurde bereinigt, die aufgrund des III. NGzBauG erforderlichen Anpassungen wurden mit einem Nachtrag in die Gesamtrevision integriert. Näher einzugehen ist auf die Regelbauvorschriften für die Kurzone KU1.

Nach dem geltenden Baureglement werden in der Kurzone KU1 die Bauweise und die von Überbauung freizuhaltenden Arealteile durch Überbauungspläne festgelegt. Die Ausnützungsziffer ist auf 0,6 festgelegt. Weil die Festlegung einer Überbauungsplanpflicht nicht mehr zulässig ist, mussten Regelbauvorschriften erlassen werden. Nach Art. 7 Abs. 1 BauG sollen neu fünf Vollgeschosse zulässig sein, mit einer Gebäudehöhe von 15,5m bzw. Firsthöhe von 19,0m. Wie anlässlich der Besprechung mit der einzigen betroffenen Grundeigentümerin, der Thermalbäder und Grandhotels Bad Ragaz, dargelegt, lässt sich eine solche „Regelbauweise“ nicht mit Art. 4 BauG vereinbaren. Zonen mit fünf Vollgeschossen in der Regelbauweise entsprechen städtischen Verhältnissen. Auch mit den konkreten örtlichen Verhältnissen (Einfügung, bestehenden Bauten) lassen sich solche Regelbauvorschriften nicht vereinbaren. Die Masse für die Kurzone KU1 sind deshalb zu reduzieren auf jene für die viergeschossige Bauweise (Wohnzone W4; 13,0m bzw. 16,0m). Von diesen Massen - wie auch von den übrigen Festlegungen [Gebäuelänge, usw.] - kann allenfalls abgewichen werden bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens mittels Erlass eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes.

D. Baulinienplan Sand

Die Prüfung ergibt, dass der Plan recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

Zusammenfassend ergibt sich, dass Baureglement und Zonenplan im Sinn der Erwägungen genehmigt werden können. Für die Flächen, die nicht Gegenstand der Gesamtrevision bilden bzw. von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „St. Leonhard“; Intensiverholungszone „Büel“), bleibt die bisherige Zonenordnung rechtswirksam. Art. 7 BauR ist hinsichtlich der Kurzone KU1 anzupassen. Nicht genehmigt werden kann die Erweiterung der Bauzone im Gebiet „Malangga“ (Parzellen Nrn. 1006, 1013 und 1023).

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 7 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

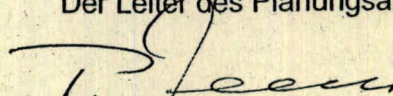
Baudepartement:

1. Der Zonenplan (Plan 1:2'000; Plan 1:10'000) wird im Sinn der Erwägungen mit Ausnahme der Flächen gemäss Ziff. 2 und 3 hienach genehmigt.
2. Die Einzonung der Grundstücke Nrn. 1006, 1013 und 1023 in die Wohnzone W2 (Gebiet „Malangga“) wird nicht genehmigt. Die betroffenen Flächen werden der Landwirtschaftszone zugeschrieben.
3. Die abschliessende Beurteilung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „St. Leonhard“ sowie der Intensiverholungszone „Büel“ wird zurückgestellt.
4. Das Baureglement wird genehmigt. Art. 7 BauR wird hinsichtlich der Kurzone KU1 angepasst.
5. Der Baulinienplan Sand wird genehmigt.
6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'800.-- (Fr. 2'500.-- für Baureglement und Zonenplan; Fr. 300.-- für den Baulinienplan).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

- Baureglement
- Zonenplan 1:2'000
- Zonenplan 1:10'000
- Baulinienplan Sand
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Herr lic. iur. P. Bürki, Rechtsanwalt, Auerstrasse 2, 9435 Heerbrugg (zu Händen der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 1006 und 1013; eingeschrieben) ;
- Ortsgemeinde Bad Ragaz, z.H.v. Frau M. Locher, Enderlinweg 1, 7310 Bad Ragaz;
- Thermalbäder und Grandhotels Bad Ragaz, 7310 Bad Ragaz;
- Herr F. Wachter, Rest. Büel, 7310 Bad Ragaz;

weiter an:

- Kantonsforstamt, Davidstr. 35, 9001 St. Gallen (2)
- Rechtsabteilung
- Planungsamt