

Fürstentum Liechtenstein

Gemeinde Ruggell



Teilrevision Ortsplanung

Kanalstrasse

Planungsbericht

Impressum

Projekt:
Teilrevision Ortsplanung Kanalstrasse, Gemeinde Ruggell

Projektnummer:
L2026-312

Dokument:
Planungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Ruggell

Bearbeitungsdatum:
26. August 2026

Bearbeitung:
SLIV AG für Planung & Beratung, Eschen
Jonas Grubenmann

z:\4_ruggell\2026-312_arbeitszone_nord\01_rap\bericht\20260826_bericht_kanalstrasse.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Bestandteile der vorliegenden Teilrevision	6
3.	Bedarfsnachweis	6
4.	Anpassungen Zonenplan	7
5.	Anpassungen Bauordnung	7
6.	Verfahren	8
6.1	Vorprüfung	9
6.2	Beschluss	9
6.3	Öffentliche Auflage	9
6.4	Genehmigung	9

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Nr. 590 ist eine Neubebauung vorgesehen. Das Grundstück Nr. 590 liegt in der Wohn- und Gewerbezone (WG). Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens besteht der Wunsch, das Grundstück Nr. 588 ebenfalls in die Bebauung miteinzubeziehen. Das Grundstück Nr. 588 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Weiter soll auch das Grundstück Nr. 587 neu einer Bauzone zugewiesen werden, damit dieses ebenfalls in die Planung miteinbezogen werden kann.

Die Grundstücke Nr. 588 und 590 werden heute lediglich für Parkplätze und Abstellflächen genutzt. Dabei wird das gegenständlich für eine Umzonung vorgesehene Grundstück Nr. 588 nur für Parkplätze genutzt. An diesen Parkplätzen besteht kein Bedarf, da beim Vereinshaus genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Aufgrund der Grösse, Lage und Form des Grundstücks bestehen auch keine anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück und das Interesse für den Verbleib in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) ist damit nicht gegeben.

Auf dem Grundstück Nr. 587 befindet sich ein Weg, welcher jedoch nicht mehr den Normen entspricht. Das Grundstück ist der Zone «Strassen, Gewässer und dergleichen» zugewiesen.

Für das Grundstück Nr. 590 ergeben sich durch den Einbezug des Grundstücks Nr. 587 und 588 deutlich bessere Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung. Insbesondere kann so auch der gesamte Aussenraum zwischen Rheinstrasse, Industriestrasse und Kanalstrasse gesamtheitlich und aufeinander abgestimmt geplant werden im Zuge des privaten Bauvorhabens.

Vorgesehen ist unter anderem die Erstellung eines Detailhandelsbetriebs. Entsprechend soll eine Umzonung vorgenommen werden, damit auch mässig störende Betriebe möglich sind und Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) von ES II auf ES III erhöht werden kann. Die Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe ES III macht auch aufgrund der Lage zwischen der Rheinstrasse und der Industriestrasse Sinn, da diese beiden Strassen ein hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere auch Schwerverkehr, aufweisen.

Des Weiteren beinhaltet die geltende Bauordnung widersprüchliche Vorgaben zur ersten Bautiefe in der Wohnzone 3D. Diese sollen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ebenfalls bereinigt werden.

Die Gemeinde Ruggell beabsichtigt in den nächsten Jahren eine umfangreiche Revision der Ortsplanung, insbesondere bezüglich der Zentrumsentwicklung. Das vorliegende Vorhaben wurde hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Zentrumsentwicklung geprüft und als vereinbar beurteilt. Entsprechend soll das Vorhaben zur Realisierung eines Detailhandelsbetriebs weiterverfolgt und gegenüber der Zentrumsentwicklung vorgezogen werden.

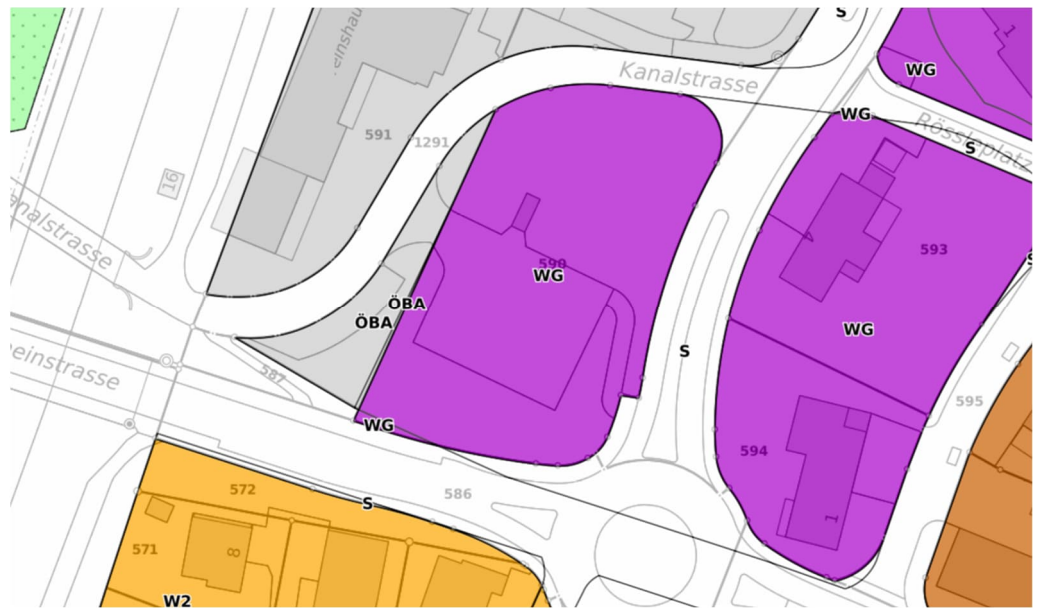


Abbildung 1: Auszug Zonenplan, Quelle: Geodatenportal FL



Abbildung 2: Luftbild mit Grundstücksgrenzen, Quelle: Geodatenportal FL

2. Bestandteile der vorliegenden Teilrevision

Die vorliegende Revision besteht aus der Revision des Zonenplans (Änderungen), der mit den Revisionsinhalten nachgeführte Zonenplan (informativ), den Änderungen der Bauordnung sowie vorliegendem Planungsbericht (informativ).

3. Bedarfsnachweis

Für die heute auf Grundstück Nr. 588 ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen besteht seitens der Gemeinde kein Bedarf. Ein künftiger Bedarf an öffentlichen Bauten oder Anlagen an diesem Standort ist aufgrund der kommunalen Entwicklungsabsichten ebenfalls nicht ersichtlich. Zudem ist das Grundstück aufgrund der Grösse und Form nicht für öffentliche Bauten und Anlagen geeignet. Die Beibehaltung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist daher aus raumplanerischer Sicht nicht erforderlich.

Der auf Grundstück Nr. 587 bestehende Weg weist aufgrund seiner Ausgestaltung und Linienführung keine den heutigen Anforderungen entsprechende Wegverbindung auf. Zudem bestehen alternative Fusswegverbindungen, wodurch der bestehende Weg für die Erschliessung nicht erforderlich ist. Im Rahmen einer künftigen Überbauung ist jedoch zu prüfen, ob eine untergeordnete Fusswegverbindung, beispielsweise in Form einer Treppenverbindung, erhalten oder neu erstellt werden kann, um die Durchlässigkeit für den Fussverkehr sicherzustellen.

Seitens der Bauherrschaft für die Grundstücke Nr. 587, 588 und 590 besteht die Absicht, das Gebiet im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung verdichtet zu bebauen und den verfügbaren Boden haushälterisch zu nutzen. Dieses Ziel entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde. Die Umzonung der Grundstücke Nr. 587, 588 und 590 in die Wohnzone 3D schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung und entspricht sowohl den Entwicklungsabsichten der Bauherrschaft als auch den Interessen der Gemeinde. Mit der Zulassung von mässig störenden Betrieben und der daraus folgenden Zuordnung der ES III werden neben Wohnnutzungen auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung des vorgesehenen Detailhandelsbetriebs geschaffen.

Die Ansiedlung eines Detailhandelsbetriebs liegt im öffentlichen Interesse, da dadurch die Versorgung der Bevölkerung verbessert und die lokale beziehungsweise regionale Wirtschaft gestärkt wird. Der Standort eignet sich aufgrund seiner Lage zwischen Wohn- und Arbeitsgebiet, der guten verkehrlichen Erschliessung, der Nähe zum Autobahnanschluss sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr für eine solche Nutzung.

4. Anpassungen Zonenplan

Im Zonenplan wird folgende Anpassungen vorgenommen:

- Das Grundstück Nr. 587 mit einer Fläche von 157 m² wird von der Zone «Strassen, Gewässer und dergleichen» in die Wohnzone 3D umgezont
- Das Grundstück Nr. 588 mit einer Fläche von 430 m² wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone 3D umgezont
- Das Grundstück Nr. 590 mit einer Fläche von 2'503 m² wird von der Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone 3D umgezont

Bei der Umzonung der bestehenden Zone «Strassen, Gewässer und dergleichen» handelt es sich um eine Arrondierung einer kleinräumigen, zwischen Verkehrsfläche und Bauzone gelegenen Restfläche. Der bestehende Siedlungsrand entlang des Binnenkanaldamms wird beibehalten.

Diese Massnahmen führen folglich zu keiner Vergrösserung der Bauzone und stehen keinen übergeordneten Planungen entgegen. Dies wurde auch seitens des Amts für Hochbau und Raumplanung (AHR) im Rahmen der Vorprüfung so bestätigt.

5. Anpassungen Bauordnung

Für die Wohnzone 3D gilt gemäss Bauordnung, dass in der ersten Bautiefe ab einer Hauptstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt und dass in der ersten Bautiefe ein Gewerbeanteil von 100% zulässig ist. In der zweiten Bautiefe hingegen gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II und ein maximaler Gewerbeanteil von 30%. Für die Nutzungsanteile wird die erste Bautiefe bis maximal 30 m ab der Hauptstrasse definiert, für die Empfindlichkeitsstufe wird der Umfang der ersten Bautiefe nicht quantifiziert. In der Praxis erweist sich die Beschränkung der ersten Bautiefe auf 30 m als unzweckmässig, da die erste Bautiefe je nach Nutzungsart und Grundstücksform unterschiedlich ausfallen muss. Art. 10 wird daher entsprechend angepasst, sodass die erste Bautiefe nicht mehr quantifiziert wird, sondern im Einzelfall zu beurteilen ist.

Des Weiteren beträgt gemäss Art. 12 in der Wohnzone 3D der maximale Gewerbeanteil in der ersten Bautiefe 65% und in der zweiten Bautiefe 35%. Damit besteht ein offensichtlicher Widerspruch zu den Bestimmungen in Art. 10. Der entsprechende Eintrag in der Tabelle zu den Nutzungs- und Baumassen in den Wohnzonen soll daher ersatzlos gestrichen werden.

6. Verfahren

Für die Änderung von Zonenplänen ist gemäss Art. 9 Bauverordnung das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass. Es gilt folgender Verfahrensablauf:

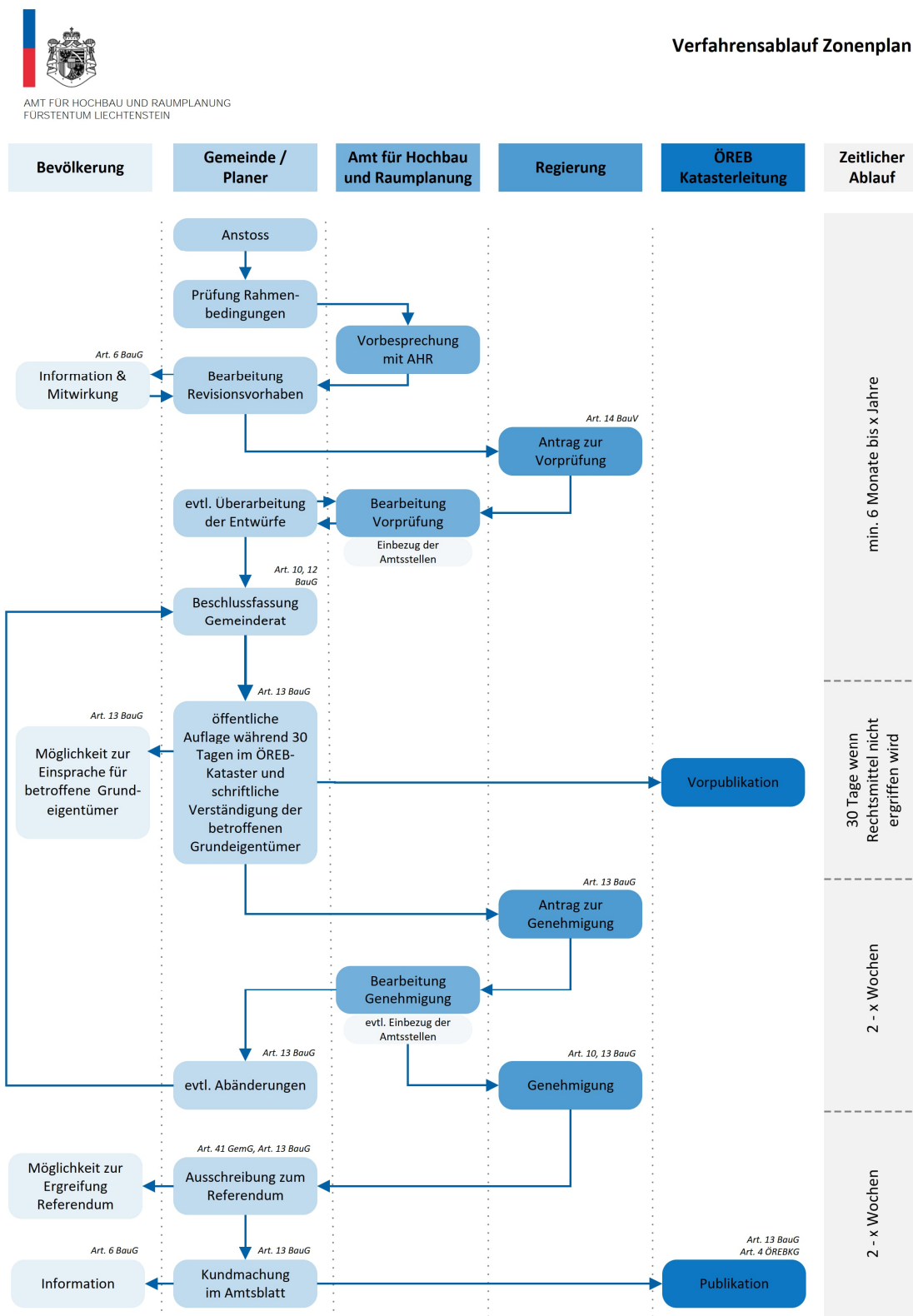


Abbildung 3: Verfahrensschema Zonenplan, Amt für Hochbau und Raumplanung

6.1 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung Kanalstrasse wurde am 22. Juli 2026 beim Amt für Hochbau und Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung des Amts für Hochbau und Raumplanung erfolgte am 11. August 2026. Die Vorlage wurde entsprechend den wenigen Rückmeldungen zum Planungsbericht angepasst.

6.2 Beschluss

An seiner Sitzung vom 19. August 2026 hat der Gemeinderat Ruggell die Teilrevision Ortsplanung Kanalstrasse beschlossen.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. August bis zum 27. September 2026. [...].

6.4 Genehmigung

Anschliessend an die öffentliche Auflage wurde die Teilrevision der Ortsplanung der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

Eschen, 26. August 2026 / Jonas Grubenmann