

Fürstentum Liechtenstein

Gemeinde Ruggell



Teilrevision Ortsplanung Salums

Planungsbericht

Impressum

Projekt:
Teilrevision Ortsplanung Salums, Gemeinde Ruggell

Projektnummer:
L2024-320

Dokument:
Planungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Ruggell

Bearbeitungsdatum:
14. September 2026

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

z:\4_ruggell\2024-
351_bauo_ortsbild\01_rap\bericht\20260914_planungsbericht_trop_salums.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Bestandteile der vorliegenden Teilrevision	4
3.	Anpassungen Zonenplan	5
4.	Verfahren	7
4.1	Vorprüfung	8
4.2	Beschluss	8
4.3	Öffentliche Auflage	8
4.4	Genehmigung	8

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Ruggell wurde von den Eigentümern der Ruggeller Grundstücke Nr. 3250 und 3251 darauf hingewiesen, dass ihre Grundstücke der Waldzone zugeordnet sind, obwohl sich dort nie Wald befunden hat und sogar in naher Vergangenheit Bauten bewilligt wurden. Die Grundstücksbesitzer wohnen jeweils auf den direkt angrenzenden Grundstücken, welche der Bauzone zugeordnet sind. Das Spezielle daran ist, dass zwischen den Ruggellern Grundstücken und ihrem angrenzenden Wohnsitz die Gemeindegrenze zu Gamprin verläuft. Somit sind beide in Gamprin wohnhaft und besitzen eine Restfläche auf Ruggeller Hoheitsgebiet.

Die Bauverwaltung hat historische Dokumente geprüft. Diese zeigen aber nie das für Ruggell abgelegene Gebiet "Salums", weshalb keine historisch dargelegte Zonenzugehörigkeit gefunden werden konnte. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Ruggeller Grundstücke Nr. 3250 und 3251 während dem Digitalisierungsprozess fälschlicherweise der Waldzone zugeordnet wurden. Entsprechend soll dieses Versehen nun korrigiert werden.

2. Bestandteile der vorliegenden Teilrevision

Die vorliegende Revision besteht aus der Teilrevision des Zonenplans und dem vorliegendem Planungsbericht (informativ) sowie dem Gesuch um Eingriff in Natur und Landschaft.

3. Anpassungen Zonenplan

Die Grundstücke Nr. 3250 und 3251 wurden mit der Revision der Ortsplanung 2015 der Forstwirtschaftszone zugewiesen.



Abb. 1. Ausschnitt Zonenplan Ruggell (nördlich) und Gamprin (südlich), Geoportal des Fürstentums Liechtenstein

Dementgegen wurde jedoch bereits 1999 auf Gampriner Hoheitsgebiet ein Wohnhaus auf Grundstück Nr. 1901 erstellt, welches den vorgeschriebenen Waldabstand nicht einzuhalten vermochte. Zudem erfolgte bereits damals die Erschliessung über das Grundstück Nr. 3251 auf Ruggeller Hoheitsgebiet. Im Jahr 2009 wurde ein Projekt zur Gartengestaltung inklusive Garage bewilligt, welches das Grundstück Nr. 3251 ebenfalls betraf.

Dabei handelt es sich um mutmasslich um einen Planungsfehler, da der Zonenplan der Gemeinde Gamprin bei dieser Ausscheidung offensichtlich nicht berücksichtigt wurde.

Unabhängig davon, wie es zu diesem Planungsfehler kam, muss aufgrund der bewilligten Bauvorhaben davon ausgegangen werden, dass weder für die Gemeinde Gamprin, die Gemeinde Ruggell noch das Land ein materielles Interesse daran bestand, das Grundstück Nr. 3251, und folgerichtig auch das Grundstück Nr. 3250, als Wald einzustufen.

Auch aus raumplanerischer Sicht macht die Zuordnung zur Forstwirtschaftszone respektive zum Waldgebiet keinen Sinn, da die beiden Grundstücke funktional den Gampriner Grundstücken Nr. 1900 und 1901 zugehörig sind und das Grundstück Nr. 3251 auch der Erschliessung des Grundstücks Nr. 1901 dient. Die Strasse bildet sodann die logische Grenze zwischen dem Wald und dem Baugebiet.

Des Weiteren ist die Fläche in der amtlichen Vermessung nicht als bestockt definiert. Anhand der historischen Luftbilder lässt sich schliessen, dass dort seit mindestens 1984 nie ein Wald war.



Abb. 2. Luftbild 1984, Swisstopo

Es handelt es sich dabei folglich um einen Planungsfehler, welcher sodann auch bei Gelegenheit zu korrigieren ist.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass diese Forstwirtschaftszone materiell nicht im Interesse von Gemeinden und Land und raumplanerisch nicht sinnvoll ist

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung werden die Grundstücke Nr. 3250 und 3251 entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und auch in Abstimmung mit dem Zonenplan der Gemeinde Gamprin in die Wohnzone 2 eingezont.

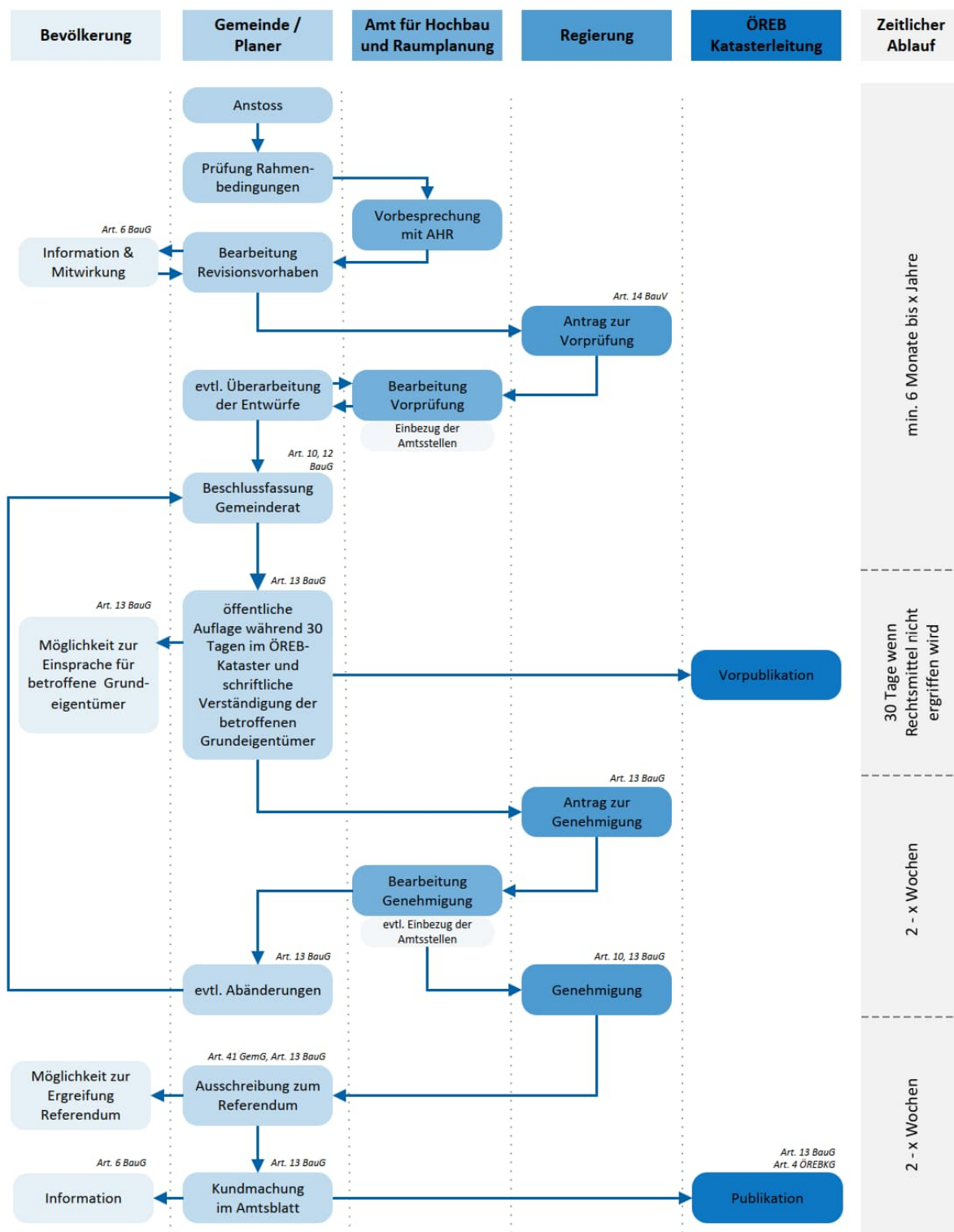


Abb. 3. Anpassung Zonenplan Grundstücke Nr. 3250 und 3251

4. Verfahren

Für die Änderung von Zonenplänen ist gemäss Art. 9 Bauverordnung das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass.

Für die Revision des Zonenplans gilt folgender Verfahrensablauf:



Abteilung Raum- und Verkehrsplanung / Version Juli 2026

Abb. 4. Verfahrensschema Zonenplan, Amt für Hochbau und Raumplanung

4.1 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 28. Oktober 2025 beim Amt für Hochbau und Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 20. Februar 2026. Bezüglich der Anpassung des Zonenplans im Gebiet Salums gab es keine Vorbehalte.

4.2 Beschluss

An seiner Sitzung vom 9. September 2026 hat der Gemeinderat Ruggell die Teilrevision der Ortsplanung beschlossen.

4.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. September bis zum 19. Oktober 2026.

4.4 Genehmigung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde anschliessend der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

Eschen, 14. September 2026 / Jonas Grubenmann, Nina Eichholz