

Fürstentum Liechtenstein

Gemeinde Ruggell



Teilrevision Ortsplanung

Arbeitszone Nord

Planungsbericht

Impressum

Projekt:
Teilrevision Ortsplanung Arbeitszone Nord, Gemeinde Ruggell

Projektnummer:
L2026-312

Dokument:
Planungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Ruggell

Bearbeitungsdatum:
14. September 2026

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

z:\4_ruggell\2026-
312_arbeitszone_nord\01_rap\bericht\20260914_bericht_arbeitszone_nord.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Bestandteile der vorliegenden Teilrevision	4
3.	Bedarfsnachweis	5
4.	Anpassungen Zonenplan	7
4.1	Gesuch um Eingriff in Natur und Landschaft	7
4.2	Landwirtschaft	8
5.	Verfahren	11
5.1	Vorprüfung	12
5.2	Beschluss	12
5.3	Öffentliche Auflage	12
5.4	Genehmigung	12

1. Ausgangslage

Die Wohlwend AG beabsichtigt gemeinsam mit den Tochtergesellschaften Conrad AG und Stäubli AG eine Zusammenführung der Produktionsstandorte vorzunehmen. Des Weiteren stösst der Produktionsstandort Ruggell an seine Kapazitätsgrenzen. Entsprechend plant die Wohlwend AG eine Erweiterung des Produktionsstandorts Ruggell. Vorgesehen ist die Erstellung einer viergeschossigen Baute mit einer Grundfläche von rund 1'500 m². Dabei ist ein Geschoss für die Erweiterung der bisherigen Produktion und eines für die Ansiedlung der Conrad AG vorgesehen. Ein weiteres Stockwerk soll als Trockenlager dienen. Ein Geschoss soll zudem vermietet werden.

Mit der Zusammenführung der Betriebsstandorte sollen insbesondere auch die Logistikprozesse optimiert werden, was Kosteneinsparungen mit sich bringt und auch aus ökologischer Sicht zu begrüssen ist.

Eine Grossbäckerei sollte einen ausreichenden Abstand zu Wohngebieten einhalten, um die Lebensqualität der Anwohner zu schützen. Durch den Betrieb entstehen frühmorgendlicher Lieferverkehr, Lärm von Maschinen und Fahrzeugen sowie Geruchs- und Staubemissionen. Zudem kann ein grösseres Verkehrsaufkommen die Sicherheit und den Verkehrsfluss in Wohnquartieren beeinträchtigen. Ein angemessener Abstand hilft, Nutzungskonflikte zu vermeiden und ein gutes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen. Dementsprechend ist der heutige Betriebsstandort als sehr gut geeignet zu beurteilen.

Des Weiteren sind die Arbeitszonen der Gemeinde Ruggell mehrheitlich überbaut und es zeichnet sich bereits ab, dass diese nicht für die nächsten Jahre ausreichen werden.

Mit dieser Teilrevision der Ortsplanung soll die Arbeitszone Nord in Richtung Norden erweitert werden. Ursprünglich war geplant dies im Rahmen der Teilrevision Zonenplan und Bauordnung 2025 umzusetzen. Aufgrund des Zeithorizontes wurde jedoch beschlossen die Arbeitszone Nord vorzuziehen.

2. Bestandteile der vorliegenden Teilrevision

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

Der Planungsbericht umfasst folgende Beilagen:

- Schreiben «Betriebszusammenführung – Erweiterung der Produktionskapazitäten», Wohlwend AG
- Bericht «Gesuch um Eingriff in Natur und Landschaft» (inkl. Beilagen)

3. Bedarfsnachweis

Die Arbeitszonen der Gemeinde Ruggell sind heute weitgehend überbaut bzw. betrieblich gebunden. Eine Analyse der Arbeitszonen der Gemeinde Ruggell zeigt, dass bei einem Überbauungsgrad von rund 92 % nur noch knapp 7000 m² kurzfristig aktivierbare, zusammenhängende Flächen vorhanden sind. Diese Baureserven befinden sich allesamt in der Arbeitszone Nord. Die verbleibenden Innenentwicklungspotenziale sind hinsichtlich Lage, Grösse und Erschliessung stark eingeschränkt. Zudem wurden aus ortsbaulichen Gründen Überbauungspläne erlassen, welche die Höhenmasse auf einzelnen Grundstücken beschränken.

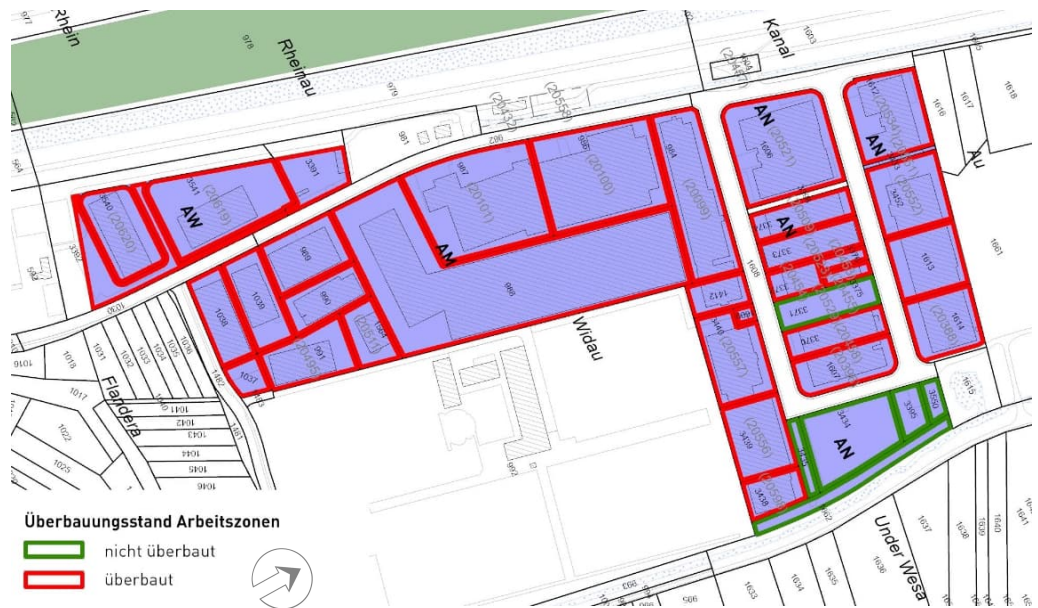


Abbildung 1: Aktueller Überbauungsstand der Arbeitszonen Mitte und Nord und der Arbeits- und Lagerzone West

Gleichzeitig ist die Anzahl der Beschäftigten zwischen den Jahren 2000 und 2022 stetig gestiegen. Im Jahr 2000 wies die Gemeinde Ruggell gerade mal 632 Beschäftigte auf. Bis zum Jahr 2010 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten in Ruggell auf 1'094, im Jahr 2020 auf 1'843 und Ende 2024 lag die Zahl der Beschäftigten bei 2'044. Zwischen 2022 und 2024 stagnierte diese und war sogar leicht rückgängig, was ein Hinweis auf mangelnde Flächenreserven für neue Arbeitsplätze ist. Es ist davon auszugehen, dass sowohl bestehende Betriebe Erweiterungsbedarf haben als auch für neue Betriebe künftig weitere Flächen benötigt werden. Die bestehenden Bauzonenreserven reichen damit nicht aus, um den absehbaren, mittelfristigen Bedarf zu decken.

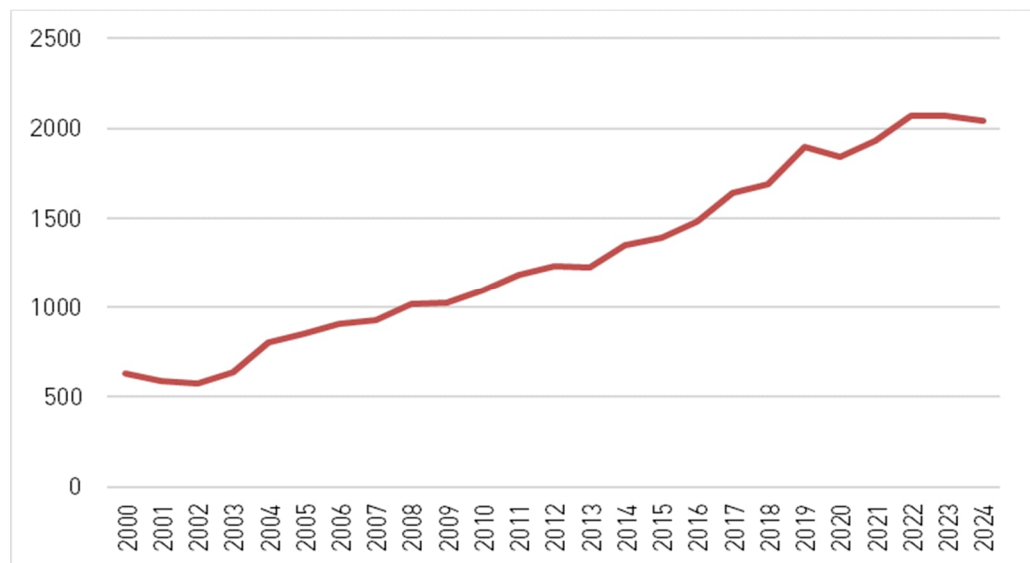


Abbildung 2: Entwicklung der Beschäftigten in der Gemeinde Ruggell

Vor diesem Hintergrund besteht ein ausgewiesener Bedarf zur gezielten Erweiterung der Arbeitszonen, um die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen und eine ausreichende Handlungs- und Entwicklungsperspektive für bestehende und zukünftige Betriebe zu gewährleisten.

Das Erweiterungsvorhaben der Wohlwend AG zeigt den konkreten Bedarf einer standortgebundenen Erweiterung der Arbeitszone Nord. Die Wohlwend AG beabsichtigt gemeinsam mit den Tochtergesellschaften Conrad AG und Stäubli AG eine Zusammenführung der Produktionsstandorte vorzunehmen. Die geplante Zusammenführung der Produktionsstandorte sowie die betriebliche Weiterentwicklung erfordern zusätzliche Flächen in direkter funktionaler Anbindung an die bestehende Produktionsinfrastruktur auf den Grundstücken Nrn. 1613 und 1615. Diese standortgebundenen Anforderungen können nur auf unmittelbar angrenzenden Flächen erfüllt werden.

Vorgesehen ist die Erstellung einer viergeschossigen Baute mit einer Grundfläche von rund 1'500 m². Dabei ist ein Geschoss für die Erweiterung der bisherigen Produktion und eines für die Ansiedlung der Conrad AG vorgesehen. Ein weiteres Stockwerk soll als Trockenlager dienen. Ein Geschoss soll zudem vermietet werden.

Innerhalb der bestehenden Bauzone stehen keine geeigneten Alternativflächen in der erforderlichen Grösse, Lage und Qualität zur Verfügung. Der ausgewiesene Bedarf kann somit nicht durch Innenentwicklung gedeckt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Erweiterung der Arbeitszone Nord erforderlich. Aus logistischen Gründen ist der direkte Anschluss an die bestehenden Bauten für den Betrieb essenziell. Insbesondere aufgrund der Kühlketten, welche eingehalten werden müssen. Eine Erweiterung auf die zwar in der Nähe des Betriebsstandortes liegenden Grundstücke Nr. 3395, 3434 und 3550 ist daher keine Alternative, da so kein direkter Anschluss möglich wäre.

Insgesamt ist die Erweiterung der Arbeitszone Nord sowohl aufgrund des strukturellen Flächenbedarfs der Gemeinde als auch aufgrund des konkret vorliegenden Erweiterungsbedarfs der Wohlwend AG nachvollziehbar und planerisch begründet. Die Erweiterung soll jedoch etappenweise und bedarfsgerecht erfolgen.

In einer ersten Etappe beschränkt sich die vorgesehene Einzonung ausschliesslich auf die Entwicklung der Wohlwend AG und umfasst eine Fläche von 4'068 m². In einer zweiten, späteren Etappe soll die Arbeitszone auf Basis eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts bis maximal an die Grenze der schützenswerten Landschaft im Norden erweitert werden.



Abbildung 3: Erweiterung Arbeitszone Nord, möglicher Endzustand

Die vorgesehene, etappenweise Erweiterung der Arbeitszone Nord stellt eine zweckmässige Arrondierung der bestehenden Bauzone dar. Sie ermöglicht die Bereitstellung einer zusammenhängenden, gut erschlossenen Entwicklungsfläche und schafft langfristig die notwendige Flexibilität für weitere betriebliche Entwicklungen über den Einzelfall hinaus.

Der Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonenflächen betrifft insbesondere Produktions- und Betriebsflächen im Erdgeschoss. Diese Flächen können durch eine reine Aufstockung bestehender Gebäude nicht in ausreichendem Mass bereitgestellt werden. Eine Erweiterung der Arbeitszone ist daher erforderlich.

4. Anpassungen Zonenplan

Im Zonenplan werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Arbeitszone Nord wird um 4'068 m² erweitert.
- Eine Fläche von 728 m² wird der Zone «Strassen, Gewässer und dergleichen» zugewiesen.

4.1 Gesuch um Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäss Naturschutzgesetz (NSchG) Art. 12 gelten insbesondere Massnahmen ausserhalb des Baugebietes aber auch Veränderungen der Nutzung einer Grundfläche, welche schützenswerte Objekte oder schützenswerte Lebensräume gemäss NSchG Art. 5 und Art. 6 tangieren, als Eingriff in Natur und Landschaft. Sie benötigen daher eine Eingriffsbewilligung nach Art. 13 NSchG.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist eine Einzonung von der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) in die Arbeitszone Nord (Bauzone) vorgesehen. Für dieses Vorhaben liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Somit muss ein Gesuch um Eingriff in Natur und Landschaft an das Amt für Umwelt gestellt werden. Das Gesuch wird diesem Bericht beigelegt.

Die Fläche im Osten der Einzonung auf Parzellen 1615 und 1661 wird von der Landwirtschaftszone in die weitere Zone «Strassen, Gewässer und dergleichen» überführt. Dieses Vorhaben tangiert ebenfalls schützenswerte Objekte und Lebensräume. Da es sich hier nicht um eine Bauzone handelt, erfolgt der Eingriff erst mit dem Strassenbau. Ein Gesuch um Eingriff in Natur und Landschaft wird daher zu einem späteren Zeitpunkt gestellt.

4.2 Landwirtschaft

Mit der Anpassung des Zonenplans wird die Landwirtschaftszone um 4'451 m² reduziert. Gemäss dem Gesetz vom 25. März 1992 über die Erhaltung und Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens ist das der Landwirtschaft zugewiesene Land zu erhalten und eine Auszonierung aus der Landwirtschaftszone ist nur bei gleichzeitiger Einzonierung zulässig (Art. 4, Abs. 1).

Abweichungen sind jedoch unter anderem möglich, wenn das öffentliche Interesse dem Anliegen des Gesetzes überwiegt (Art. 4, Abs. 2, lit. a) oder die Landwirtschaftszone bereits mehr als 55% der Gesamtzonenfläche umfasst, die Fläche örtlich und sachlich in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zone steht, in die es einzoniert werden soll und öffentliche Interessen für eine Auszonierung der Landwirtschaftszone sprechen. (Art. 4, Abs. 2, lit. b).

Die Gemeinde Ruggell weist heute eine Landwirtschaftszone im Umfang von 65.28% der Gesamtzonenfläche auf. Mit den vorgesehenen Anpassungen des Zonenplans reduziert sich der Anteil der Landwirtschaftszone um gerade mal 0.07%. Damit liegt die Fläche der Landwirtschaftszone sowohl vor als auch nach der Planung deutlich über 55%.

Fläche Gemeinde	7'377'812 m ²
Fläche Wald	1'091'055 m ²
Fläche Gemeinde ohne Wald	6'286'757 m ²
Fläche Landwirtschaftszone	4'103'878 m ²
in %	65.28%

Fläche Gemeinde	7'377'812 m ²
Fläche Wald	1'091'055 m ²
Fläche Gemeinde ohne Wald	6'286'757 m ²
Fläche Landwirtschaftszone	4'099'427 m ²
in %	65.21%

Abbildung 4: Berechnung Anteil Landwirtschaftszone vor und nach der Teilrevision der Ortsplanung

Im Falle der vorgesehenen Erweiterung der Arbeitszone Nord ist der örtliche und sachliche Zusammenhang klar gegeben. Es geht dabei um die Erweiterung der bestehenden Grossbäckerei an einem dafür in vielerlei Hinsicht bestens geeigneten Standort. Für den Standort sprechen sowohl betriebliche Aspekte als auch der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen.

Die Erweiterung der Grossbäckerei liegt im öffentlichen Interesse, da sie die langfristige Sicherung der regionalen Versorgung mit Backwaren sowie den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt. Zudem stärkt sie den Wirtschaftsstandort, ermöglicht effizientere Produktionsabläufe und trägt dazu bei, die steigende Nachfrage nach regional produzierten Lebensmitteln zu decken. Die Erweiterung dient somit sowohl wirtschaftlichen als auch versorgungspolitischen Interessen.

Damit sind die Vorgaben von Art. 4, Abs. 2, lit. b als klar erfüllt zu beurteilen.

Gemäss Art. 4, Abs. 3 wird für eine solche Abweichung die Bewilligung durch die Regierung benötigt und es ist, wenn möglich, ein Ausgleich zu schaffen. Da die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung durch die Regierung genehmigt werden muss, kann die Bewilligung zu einer Ab-

weichung gemäss Art. 4, Abs. 2, lit. b im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Teilrevision der Ortsplanung erteilt werden. Für diese Bewilligung braucht es folglich keinen zusätzlichen Verfahrensschritt.

Die Möglichkeiten zum Ausgleich der wegfallenden Landwirtschaftsflächen wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung umfassend geprüft. Als Ersatz kommen grundsätzlich nur Flächen im übrigen Gemeindegebiet in Betracht, die hinsichtlich Grösse, Lage und Eignung einen gleichwertigen Ersatz gewährleisten können. Entsprechende Flächen finden sich ausschliesslich in den Gebieten Auacker/Schlatt und Rüttile.

Das Gebiet Auacker/Schlatt ist weitgehend von Bauzonen umschlossen und grenzt unmittelbar an das geplante Schulzentrum Ruggell. Aufgrund seiner strategischen Bedeutung für die langfristige Siedlungsentwicklung sowie der bestehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde steht dieses Gebiet für eine Umzonierung in die Landwirtschaftszone nicht zur Verfügung.

Die weiteren potenziellen Ersatzflächen befinden sich im Gebiet Rüttile. Deren Umzonierung in die Landwirtschaftszone setzt die Mitwirkung beziehungsweise Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer voraus. Eine solche Zustimmung liegt nicht vor, weshalb eine Umzonierung dieser Flächen nicht realisierbar ist.

Die Prüfung hat somit ergeben, dass im Gemeindegebiet keine geeigneten und gleichzeitig verfügbaren Flächen für einen gleichwertigen Ausgleich der wegfallenden Landwirtschaftsflächen vorhanden sind. Ein Ausgleich kann daher im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht umgesetzt werden.

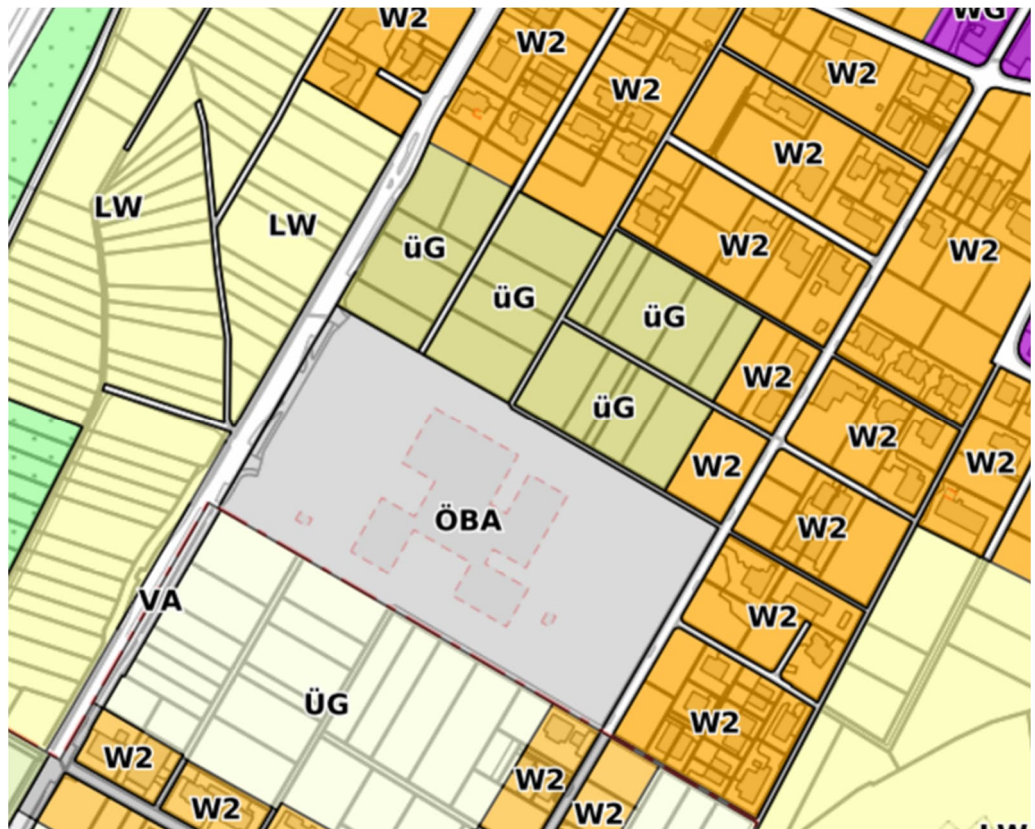


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan, Gebiet Auacker / Schlatt, Quelle: Geodatenportal FL

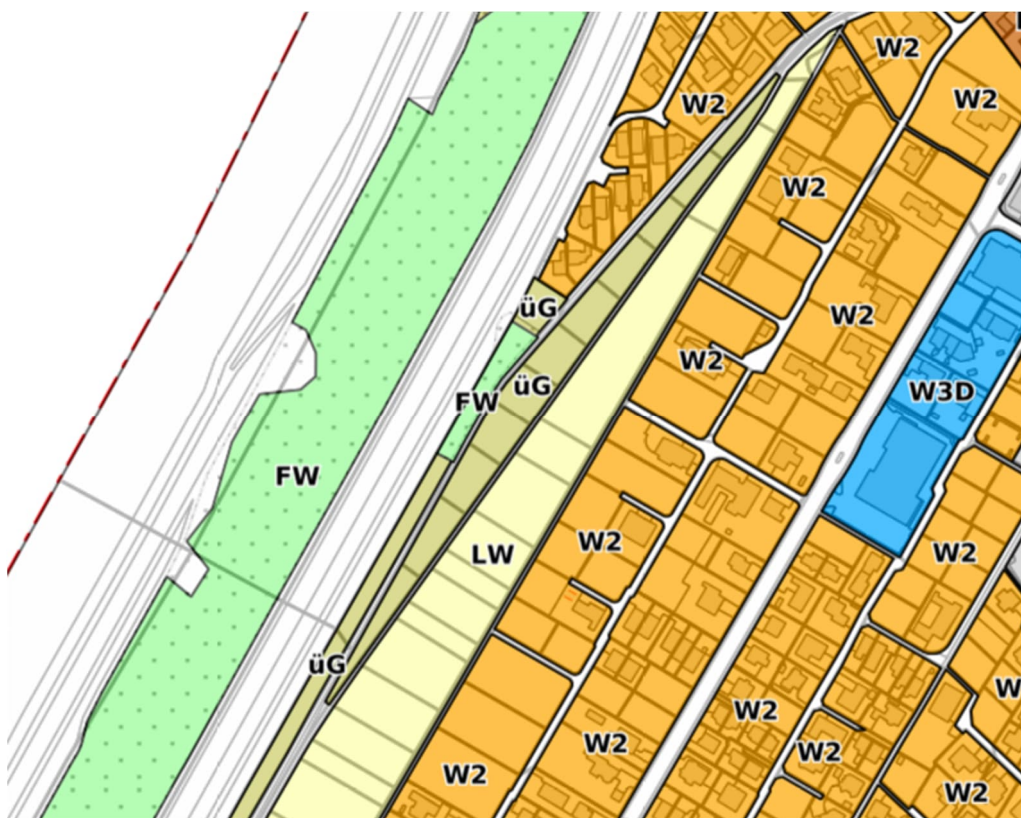


Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan, Gebiet Rüttile, Quelle: Geodatenportal FL

Art. 4 Bestandessicherung

1) Das der Landwirtschaftszone zugeordnete Land ist der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten und darf weder zweckentfremdet noch vermindert werden. Eine Auszonierung ist nur zulässig, wenn gleichzeitig eine in Eignung und Grösse gleichwertige Fläche in die Landwirtschaftszone einzoniert wird.

2) Abweichungen von Abs. 1 sind nur zulässig:

a) für Land, bei dem die öffentlichen Interessen an einer Auszonierung das Anliegen dieses Gesetzes überwiegen;

b) für Land in einer Gemeinde, die eine Landwirtschaftszone ausgeschieden hat, von der die landwirtschaftliche Nutzfläche 55 % ihrer Gesamtzonengrösse übersteigt, wenn das auszonierende Land örtlich und sachlich in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zone steht, in die es einzoniert werden soll und öffentliche Interessen für eine Auszonierung sprechen.

c) für Land in einer Gemeinde, die eine Landwirtschaftszone ausgeschieden hat, in der die landwirtschaftliche Nutzfläche 30 % ihrer Gesamtzonengrösse übersteigt, wenn das Land für Massnahmen zum Schutz von Menschenleben oder erheblichen Sachwerten vor Naturgefahren und zur Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit von Gewässern sowie zur Anlage von Gehölzflächen im Rahmen des ökologischen Ausgleichs oder der ökologischen Vernetzung von Lebensräumen verwendet wird und aus den vorgesehenen Massnahmen positive Effekte für die angrenzenden Landwirtschaftsflächen resultieren.

3) Abweichungen bedürfen der Bewilligung der Regierung. Soweit möglich, ist eine andere Fläche als Ausgleich der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

Abbildung 7: Auszug Gesetz vom 25. März 1992 über die Erhaltung und Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens

5. Verfahren

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

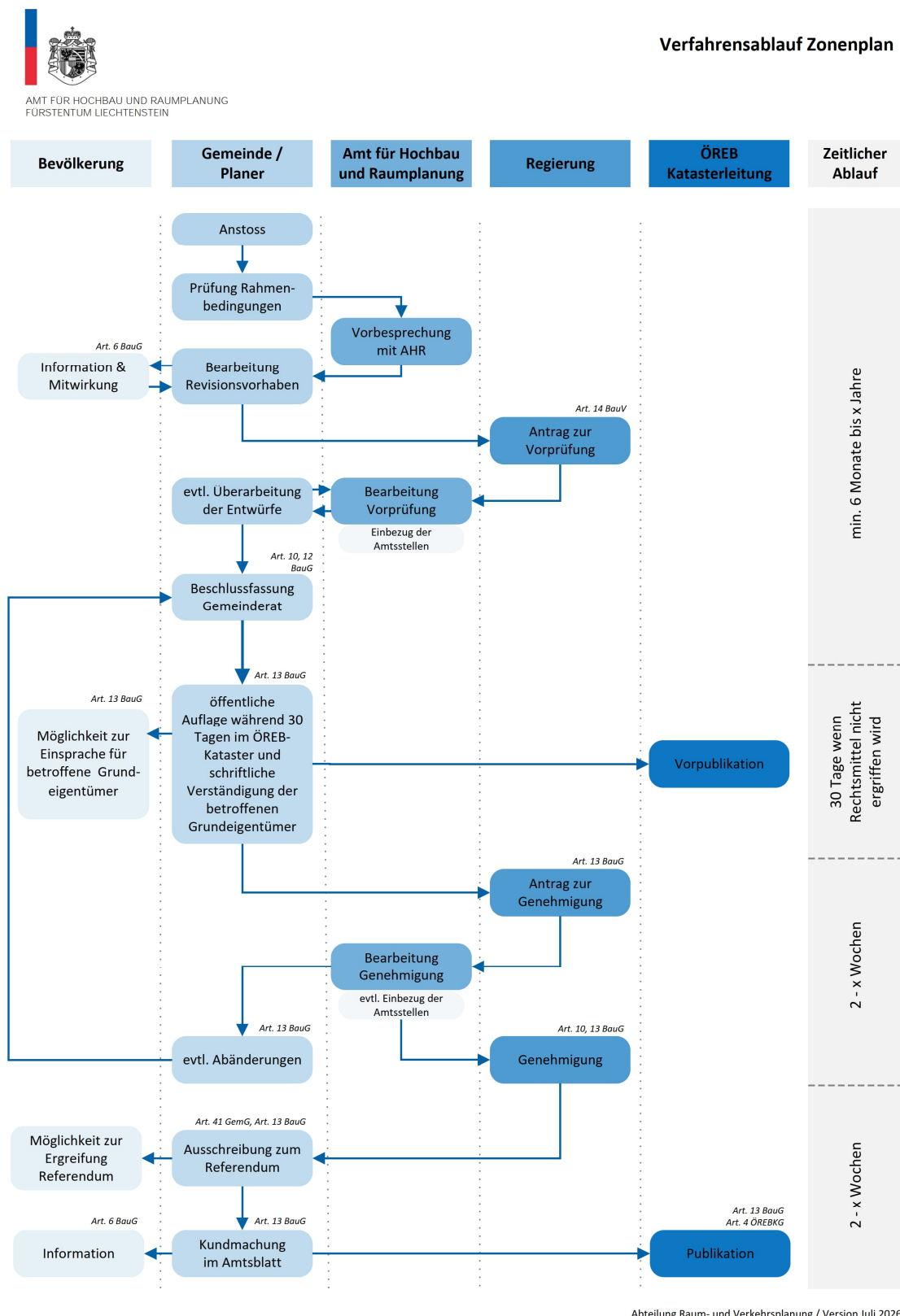


Abbildung 8: Verfahrensschema Zonenplan, Amt für Hochbau und Raumplanung

5.1 Vorprüfung

Die Teilrevision Zonenplan und Bauordnung Ruggell 2025 wurde am 28. Oktober 2025 beim Amt für Hochbau und Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 20. Februar 2026. Im Anschluss wurde die Ortsplanungsrevision gemäss den Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht überarbeitet und die Teilrevision der Ortsplanung Arbeitszone Nord der Teilrevision der Ortsplanung Zonenplan und Bauordnung Ruggell 2025 vorgezogen.

Die Anträge und Hinweise zur Arbeitszone Nord wurden wie in der Auswertungstabelle ausgeführt in der Überarbeitung berücksichtigt.

5.2 Beschluss

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

5.3 Öffentliche Auflage

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

5.4 Genehmigung

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

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