



Balzers, 29. August 2025

Ausschreibung zum Referendum

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19. Mai 2024 folgenden Beschluss gefasst:

Rückkommen Gemeinderatsbeschluss in Sachen Teilrevision Zonenplan – Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig – Erweiterung Gewerbe- und Dienstleistungsanteil bis 100% vom 17. Januar 2024 Neubeschluss Teilrevision Zonenplan – Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig – Erweiterung Gewerbe- und Dienstleistungsanteil bis 100% (angepasst).

Beschluss (einstimmig)

Der Gemeinderat kommt auf seinen Beschluss vom 17. Januar 2024 in Sachen Teilrevision Zonenplan – Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig – Erweiterung Gewerbe- und Dienstleistungsanteil bis 100% zurück und hebt diesen auf.

Der Gemeinderat beschliesst die Zonenplanänderung mit den gegenüber dem Beschluss vom 17. Januar 2024 vorgenommenen Anpassungen für die Erweiterung des Gewerbe- und Dienstleistungsanteils bis 100% für den Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig der Grundstücke Nr. 1030, 1031, 1034, 1459, 1506, 1508, 1818, 1819, 4398, 4399, 4400, 4403 für eine erste Bautiefe von ca. 35 m vorbehaltlich allfälliger Einsprachen und erteilt die Freigabe zur öffentlichen Planauflage.

Der Gemeinderat beschliesst die Änderung von Art. 13 Abs. 2 (Wohnzone A, B) Die Änderung der Bauordnung ist nicht öffentlich aufzulegen.

*Gegen vorgenannten Beschluss des Gemeinderats kann nach Art. 41 Gemeindegesetz (LGBl. 1996 Nr. 76) das Referendumsbegehren gestellt werden. Referendumsbegehren sind spätestens 14 Tage nach Kundmachung des Beschlusses beim Gemeindevorsteher anzumelden (**12.09.2025**). Die Frist zur Einreichung der erforderlichen Unterschriften beträgt einen Monat ab Kundmachung des Beschlusses (**29.09.2025**).*

Das Referendum kommt zustande, wenn wenigstens ein Sechstel der Stimmberechtigten der Gemeinde Balzers ein begründetes schriftliches Begehren stellt.

Der Unterzeichnete bestätigt, vorgenannten Beschluss am 29. August 2025 kundgemacht zu haben.


Alexander Vogt
Stabsstelle Gemeindevorsteherung



GEMEINDEVERWALTUNG

Postfach 164
9496 Balzers
Fürstentum Liechtenstein
Telefon +423 388 05 05
Telefax +423 388 05 08
www.balzers.li



GR-Protokoll Nr. 21/24

der 21. Sitzung des Gemeinderates am Mittwoch, 19. Mai 2024

Protokollauszug

Rückkommen Gemeinderatsbeschluss in Sachen Teilrevision Zonenplan – Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig – Erweiterung Gewerbe- und Dienstleistungsanteil bis 100 % vom 17. Januar 2024 Neubeschluss Teilrevision Zonenplan – Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig – Erweiterung Gewerbe- und Dienstleistungsanteil bis 100 % (angepasst)

Die Gemeinde Balzers hat anlässlich der letzten Gesamtrevision die Möglichkeit geschaffen, in den Wohnzonen entlang von stark befahrenen Strassen den Pflichtanteil für Wohnen von 60 % der zulässigen Bruttogeschossfläche für eine erste Bautiefe von 35 m im Zonenplan aufzuheben (Bestimmung Gewerbe- und Dienstleistungsanteil bis 100 %). Von dieser Möglichkeit wurde namentlich im Bereich der Wohnzone A entlang der Landstrasse, Egerta und Gagoz Gebrauch gemacht. Diese Regelung hat sich seit ihrer Einführung in verschiedenen konkreten Fällen bewährt. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Festlegung zweckmässig.

Am 17. Januar 2024 hat der Gemeinderat (Traktandum 1) eine entsprechende Festlegung eines Gewerbe- und Dienstleistungsanteils bis 100 % auf weitere Gebiete in der Wohnzone A ausgeweitet. Diese Festlegung betraf Grundstücke entlang der Rietstrasse im Bereich Züghüsle sowie solche an der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig. Die Ausscheidung beschränkt sich auf diejenigen Abschnitte, die aufgrund der bestehenden Gebäudesubstanz und Baustruktur Nutzungsänderungen eher zu erwarten sind. Die Festlegung erfolgt daher auf die Grundstücke Nrn. 1030, 1031, 1034, 1459, 1506, 1508, 1818, 1819, 1856, 4398, 4399, 4400, 4403. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte für eine Dauer von 30 Tagen vom 26. Januar bis 25. Februar 2024.

Während der Auflagefrist gingen bei der Gemeinde vier Einsprachen ein. Die Einsprachen betrafen die Grundstücke Nrn. 1818, 1819 und 1856. Die Einsprechenden beanstanden insbesondere die mit der Änderung automatisch einhergehende Aufstufung von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, welche in der Wohnzone gilt, in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, welche z. B. in Kernzonen gilt. Eine weitere Einsprechende beanstandete, dass ihre Parzelle, welche in der zweiten Bautiefe liegt, ebenfalls von der Anpassung betroffen sei.

Aufgrund der Einsprachen wurden mit den gesprächsbereiten Einsprechenden Gespräche geführt. Dabei wurden die in der Einsprache geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der Lärmaufstufung bestätigt und ein Rückzug der Einsprache in Aussicht gestellt, wenn sich hinsichtlich der Zuweisung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES nichts ändere. Das Anliegen der Einsprechenden ist in diesem Sinne verständlich.

Die Berücksichtigung dieses Anliegens bedingt eine Anpassung von Art. 13 Abs. 2 der Bauordnung dahingehend, dass im Zusammenhang mit dieser Festlegung nicht automatisch eine Lärmaufstufung von einer ES II in eine ES III erfolgt. Abs. 2 wird dahingehend angepasst, dass Grundstücke trotz Aufhebung des Wohnpflichtanteils je nach Lage auch in einer ES II belassen werden können. Bei dieser Gelegenheit wird Abs. 2 weiter dahingehend angepasst, dass die Festlegung nicht zwingend fix 35 m betragen muss, sondern dass dies ein Maximalmass ist. Weiter wird der Begriff stark befahren durch stärker befahren ersetzt.

Mit der Berücksichtigung der Einsprachen wird der Zonenplan dahingehend angepasst, dass die Grundstücke entlang der Rietstrasse in der ES II verbleiben. Weiter wird er dahingehend angepasst, dass das Grundstück Nr. 1856 nicht mehr Gegenstand der Revision ist.

Beschluss (einstimmig)

Der Gemeinderat kommt auf seinen Beschluss vom 17. Januar 2024 in Sachen Teilrevision Zonenplan – Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig – Erweiterung Gewerbe- und Dienstleistungsanteil bis 100 % zurück und hebt diesen auf.

Der Gemeinderat beschliesst die Zonenplanänderung mit den gegenüber dem Beschluss vom 17. Januar 2024 vorgenommenen Anpassungen für die Erweiterung des Gewerbe- und Dienstleistungsanteils bis 100 % für den Abschnitt entlang der Rietstrasse und der Neuen Churerstrasse Richtung St. Luzisteig der Grundstücke Nrn. 1030, 1031, 1034, 1459, 1506, 1508, 1818, 1819, 4398, 4399, 4400, 4403 für eine erste Bautiefe von ca. 35 m vorbehaltlich allfälliger Einsprachen und erteilt die Freigabe zur öffentlichen Planaufgabe.

Der Gemeinderat beschliesst die Änderung von Art. 13 Abs. 2 (Wohnzone A, B). Die Änderung der Bauordnung ist nicht öffentlich aufzulegen.