



Gemeinde
Wildhaus-Alt St. Johann

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Änderung Überbauungsplan Ochsenwis Parz. Nr. 744

Sondernutzungsplan

Entwurf öffentliche Auflage

Impressum

Auftraggeber

Katholische Kirche Alt St. Johann
Kirchplatz 1
9656 Alt St.Johann

Kontaktperson der Kirchgemeinde

Katholische Kirche Alt St. Johann
Franziska Looser
kvrpraesident@sanktjohann.ch

Kontaktperson Gemeinde

Thomas Diezig, Gemeindepräsident
+41 58 228 71 23
thomas.diezig@wildhaus-altstjohann.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Denis Steckler, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 45
d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni – Juli 2024

Bearbeitungsstand

18. März 2025

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Umsetzung Räumliches Tourismus-Entwicklungskonzept (rTEK)	4
1.2	Ziele und Inhalte der Planung	5
2	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Verfahrensablauf	5
2.3	Gesetzgebung	6
2.4	Vorprüfung	6
2.5	Information und Mitwirkung	8
2.6	Öffentliche Auflage	9
3	Grundlage für die Sondernutzungsplanänderung	10
3.1	Übernachtungsmöglichkeit	10
3.2	Bedarfsnachweis und Vorprojekt – Thur Camping	10
4	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	13
4.1	Kantonaler Richtplan - Raumkonzept	13
4.2	Kantonaler Richtplan – Siedlungsgebiet	15
4.3	Kommunaler Richtplan und Innenentwicklungsstrategie	15
4.4	Rechtskräftiger Zonenplan	17
5	Grundlage der Planung	18
5.1	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	18
5.2	Gewässerraum	18
5.3	Umweltrechtliche Aspekte	19
5.4	Erschliessung / Parkierung	20
6	Sondernutzungsplanänderung	21
6.1	Zweck des Sondernutzungsplanes	21
6.2	Allgemeine Bestimmungen	21
6.3	Anpassung Sondernutzungsplan und besonderen Vorschriften	21
7	Abwägung der relevanten Interessen	23
8	Anhang	28

1 Anlass

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ist als Teil der Region Toggenburg eine Tourismusgemeinde. Die Parzelle Nr. 744A im Eigentum von der Katholische Kirchgemeinde Alt St. Johann wird von der Thur Camping AG bewirtschaftet. Der Campingplatz bietet am Thurufer beim Standort Ochsenwis Übernachtungsmöglichkeiten für Mobilhomes und Zelte an.

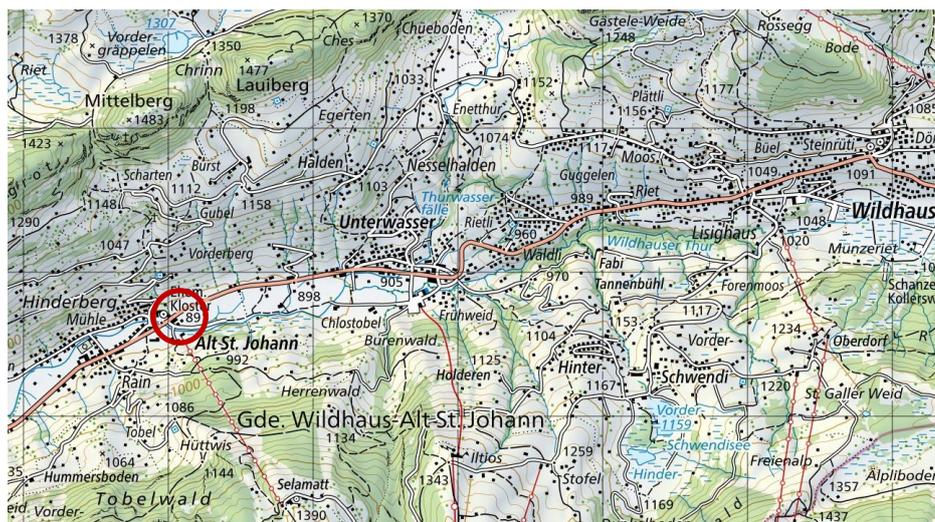


Abb. 1: Geographische Lage Thur Camping AG, Alt St. Johann

Aktuell ist auf der Parzelle Nr. 744A der «Überbauungsplan Ochsenwis Parz. Nr. 744» vom 10. März 2009 rechtskräftig. Dieser enthält einen Ganzjahrescamping- und einen Wintercampingbereich. Die Thur Camping AG beabsichtigt ihr Übernachtungsangebot zu erweitern bzw. den gesamten Campingplatz als Ganzjahrescamping zu nutzen. Dafür sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mittels eines Sondernutzungsplanänderungsverfahrens sollen die Bestimmungen des Überbauungsplans «Ochsenwis Parz. Nr. 744» (Plan und besonderen Vorschriften) so geändert werden, dass ein ganzjähriger Betrieb des Campingplatzes möglich wird.

1.1 Umsetzung Räumliches Tourismus-Entwicklungskonzept (rTEK)

Die Entwicklung bzw. die Standortförderung von Alt St. Johann ist Bestandteil des Tourismus-Entwicklungskonzepts Klang Toggenburg (rTEK). Vorliegende Planung ist mit der regionalen touristischen Entwicklungsstrategie abgestimmt (vgl. Kapitel 4.1 ff.).

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

Der «Überbauungsplan Ochsenwis Parz. Nr. 744» von 2009 entspricht nicht mehr den heutigen betrieblichen Anforderungen für den Betrieb. Mit der geplanten Sondernutzungsplanänderung sollen die Rahmenbedingungen für den Betrieb der Thur Camping AG und damit die entsprechenden notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Die planerischen Massnahmen basieren auf (konzeptionellen) Grundlagen seitens Campingbetreiber.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Kath. Gemeindekirche Wildhaus-Alt St. Johann hat das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Ausarbeitung der Sondernutzungsplanänderung des «Überbauungsplans Ochsenwis Parz. Nr. 744» beauftragt. Die Erarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann.

2.2 Verfahrensablauf

Termine / Zeitbedarf	Position
Juli - Oktober 2024	<ul style="list-style-type: none">- Erarbeitung Planungsmittel und Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)- Freigabe Gemeinderat
Ab November 2024	<ul style="list-style-type: none">- Vorprüfung durch AREG
Dez. / Jan 2024/5	<ul style="list-style-type: none">- Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG
März /April 2025	<ul style="list-style-type: none">- Öffentliche Auflage nach Art. 41 PBG- Behandlung Einsprachen Entscheid Gemeinderat- Einreichung Unterlagen zur Genehmigung durch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
Mai 2025	Genehmigung durch AREG

Die Inkraftsetzung der Planungsmittel erfolgt nach Genehmigung durch das AREG respektive nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren.

2.3 Gesetzgebung

Für die Erarbeitung der Planungsmittel sind folgende gesetzlichen Grundlagen von Bedeutung:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen vom 5. Juli 2016, insbesondere Art. 23ff. (Teilaufhebung Sondernutzungsplan) und Art. 34ff. (Planerlassverfahren).
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann vom 11. Juni 2014.

2.4 Vorprüfung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 6. November 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Mit den Vorprüfungsberichten vom 13. März 2025 des AREG wurden folgende wesentlichen Anmerkungen zur Vorlage angebracht:

Thema / Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
Mitwirkung (Ziffer 3.1.2) Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse der Mitwirkung sind im Planungsbericht auszuweisen.	Das Kapitel 2.5 des Planungs- und Mitwirkungsberichts wurde entsprechend ergänzt.
Verfahren (Ziffer 3.9) Das Genehmigungsverfahren des Sondernutzungsplans soll spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeschlossen sein.	Zur Kenntnisnahme.
Abstimmung übergeordnete Grundlagen (Ziffer 3.1.3) Das Planungsgebiet grenzt an das Ortsbildschutzgebiet von Alt St. Johann von kantonaler Bedeutung an. Sichtschutzmassnahmen zur Vermeidung der störenden Auswirkung des Campings sind im Sondernutzungsplan zu verankern.	Die dichte Bepflanzung wird zur Eingliederung leicht versetzt und stufig angelegt. Um die störende Wirkung des Campingplatzes am Ortseingang zu vermeiden, müssen Bäume und Sträucher zum Zeitpunkt der Pflanzung bereits eine Mindestgrösse von 1.50 m aufweisen (Art. 10 der besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan (besV)).

<p>Nutzungskonformität (Ziffer 3.2.1) Die Art der Campingnutzung wird durch die Zonierung geregelt. Auf die Erwähnung der Ganzjahresnutzung in den Bestimmungen des Sondernutzungsplanes soll verzichtet werden.</p>	<p>Auf die Erwähnung der Ganzjahresnutzung in den Bestimmungen des Sondernutzungsplanes wird verzichtet. Die für einen Ganzjahrescampingplatz erforderliche Anpassung des Zonenplans bzw. die Aufhebung der Bestimmung «Wintercamping» (Intensiverholungszone Camping - IE C)) auf der Parzelle Nr. 744A erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision.</p>
<p>Zweitwohnungen (Ziffer 3.2.2) Der Entstehung von nicht touristisch bewirtschafteten neuen Zweitwohnungen (wie auch Erstwohnungen) ist im Plangebiet vorzubeugen.</p>	<p>In Art. 7 der besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan wurden Beschränkungen für Fahrnisbauten sowie für die touristische Bewirtschaftung von dauerhaft angelegten Mobilhomes und dergleichen verankert.</p>
<p>Gewässerraum (Ziffer 3.4) Der alte Überbauungsplan Ochsenwis Parz. 744 hält den früheren ordentlichen Gewässerabstand von 10.00 m ein. Bei der Änderung des Sondernutzungsplanes sind die aktuellen rechtlichen Grundlagen der Gewässerschutzgesetzgebung zu berücksichtigen.</p>	<p>Bis zur Gewässerraumfestlegung der Thur sind die Übergangsrechtlichen Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) einzuhalten (Art. 12 besV). Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Übergangsrechtlichen Gewässerraums verfügen über die Bestandesgarantie.</p>
<p>Ökologische und landschaftliche Aspekte (Kap. 3.5) a) Die dichte Bepflanzung ist zur Eingliederung leicht versetzt und stufig anzulegen. b) Das Camping befindet sich am Gewässer und nahe an einem Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.</p>	<p>a) Im Art. 10 besV wird verankert, dass die dichte Bepflanzung zur Eingliederung leicht versetzt und stufig anzulegen. b) Gestalterische Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum werden im Sondernutzungsplan getroffen und unter Art. 13 «Beleuchtungen» der besV festgelegt.</p>
<p>Parkierung (Kap. 3.6.1) Aufgrund der neuen Parkplatzbewirtschaftung der umliegenden Gebiete und des Benützens des bestehenden Parkplatzes von mehreren Betrieben ist nachzuweisen, wie mit dem Parkplatzbedarf zukünftig umgegangen bzw. wie die Parkierungssituation geregelt wird. Der Nachweis, wo die Autos parkieren können, ist noch zu erbringen.</p>	<p>Dem Baugesuch ist ein Parkierungskonzept beizulegen (Art. 4 Abs. 4 besV).</p>

2.5 Information und Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 31. Januar 2025 bis am 28. Februar 2025. Die Mitwirkung diente der Orientierung sowie dem Miteinbezug der Betroffenen und Interessierten zu den vorgesehenen Änderungen. Damit wurde die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangten Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt. Während der öffentlichen Mitwirkung ging eine Eingabe ein. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens ist nachfolgend summarisch dargestellt:

a) Bestockung

Die Bepflanzung muss im Sondernutzungsplan festgehalten werden. Die Bestockung muss so hoch und dicht sein, dass der Campingplatz nicht direkt einsehbar ist. Dafür müssen die Sträucher bei der Setzung gemäss Rücksprache mit der Denkmalpflege mindestens 1.50 m hoch sein. Die Sträucher sind im Abstand von höchstens 1.50 m zu setzen und alle 10.00 m durch einen Baum (z.B. Linde, Birke, Vogelbeere oder Wildkirsche) zu ergänzen. Die beiden vorbestehenden Bäume (Baubereich A) müssen versetzt und an der Ostseite des neuen Gebäudes gesetzt werden.

Die Bestockung wird im Sondernutzungsplan entsprechend dem Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens eingetragen und damit entsprechend den oben genannten Anforderungen festgelegt. Die Verschiebung der bestehenden Bäume wird ebenfalls im Sondernutzungsplan festgehalten. Zudem wird unter Art. 10 «Umgebungsgestaltung / Begrünung» der Sondervorschriften folgendes festgehalten:

- Zum Zeitpunkt der Bepflanzung müssen Sträucher und Bäume bereits eine Mindestgrösse von 1.50 m aufweisen;
- Eingegangene Sträucher und Bäume sind umgehend durch gleichgrosse standortgerechte, einheimische Sträucher oder Bäume zu ersetzen.

b) Fahrnisbauten / Tinyhaus

Fahrnisbauten, welche im äusseren Erscheinungsbild einem Tinyhaus entsprechen, sind im Bereich «Dauerstandplätze» bzw. auf dem bestehenden Kiesplatz zu platzieren.

In Art. 7 besV zum Sondernutzungsplan wurden Beschränkungen für die Errichtung von Fahrnisbauten sowie für die touristische Bewirtschaftung von dauerhaft angelegten Mobilhomes und dergleichen verankert.

c) Kantonale Vorprüfung

Die Rückmeldung der kantonalen Vorprüfung bildet einen integralen Bestandteil der Mitwirkung.

2.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 41 PBG erfolgte vom TAG. Monat 2025 bis TAG. MONAT 2025. Gleichzeitig wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt. Während der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht.

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

3 Grundlage für die Sondernutzungsplanänderung

3.1 Übernachtungsmöglichkeit

Campings sind ein ergänzendes Angebot zu den «klassischen» Beherbergungen wie Resorts, Hotellerie oder Ferienwohnungen. Diese alternativen Beherbergungsmöglichkeiten sind für touristische Gebiete von grosser Bedeutung, da sie ein spezifisches Kundensegment anziehen. Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über einige Campingstandorte, welche die «klassische» Übernachtungsmöglichkeiten ergänzen. Die Campingplätze auf dem Gemeindegebiet Wildhaus-Alt St. Johann sind der Thur Camping (Alt St. Johann), der Campingplatz Schafbergblick (Wildhaus) und den Campingplatz Au (Unterwasser). Um gute Rahmenbedingungen für die Tourismuswirtschaft des Toggenburgs zu unterstützen, sind die Campingangebote zu erhalten und zeitgemäss zu entwickeln. In diesem Kontext ist eine Weiterentwicklung des aktuellen Angebots der Thur Camping AG gerechtfertigt. Zudem werden mit dieser Entwicklung die Strategie und die Ziele der touristischen Strategie (Kanton und Toggenburg) verfolgt (vgl. Kapitel 4).

3.2 Bedarfsnachweis und Vorprojekt – Thur Camping

Dank der Talstation der Sellamattbahn ist Alt St. Johann ein Einstiegsort in die Tourismusregion Toggenburg. Um der Tourismusstrategie des Toggenburgs dienen zu können, soll an diesem Standort ein entsprechendes Beherbergungsangebot geschaffen werden. Die privilegierte Lage des Thur Campings bzw. die Nähe zur Sellamattbahn rechtfertigt eine Weiterentwicklung des Campingplatzes selbst. Weiter ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Standplätzen oder Zeltplätzen auf dem Thur Camping in den letzten 10 Jahren stark zugenommen hat. 2012 wurden 518 Übernachtungsgäste gezählt, 2023 waren es bereits 3'095, also fast sechsmal so viele (vgl. Abbildung 2).

Thur Camping AG / Gäste Statistik ab 2012												
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Januar	0	13	75	40	21	39	86	106	155	111	270	100
Februar	0	44	75	102	134	137	90	156	77	307	366	254
März	0	22	44	69	63	30	64	65	40	90	165	85
April	4	4	6	13	7	4	34	20	6	136	42	19
Mai	83	37	25	24	166	56	169	54	0	300	217	304
Juni	17	10	77	42	24	74	93	163	240	454	422	443
Juli	123	126	68	166	100	163	143	275	718	446	554	639
August	147	137	94	123	231	141	189	239	508	572	509	507
September	68	102	74	56	94	69	132	197	436	385	240	467
Oktober	53	32	100	53	69	112	125	125	177	249	233	148
November	12	0	0	14	8	14	36	18	133	58	48	8
Dezember	11	95	78	105	40	122	100	122	250	257	184	121
Total Übernachtung pro Jahr	518	622	716	807	957	961	1261	1540	2740	3365	3250	3095

Abb. 2: Thur Camping AG: Gäste Statistik 2012-2023 (Quelle: Thur Camping AG)

Auch wenn 2022 – 2023 ein leichter Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen ist, zeigt die starke Zunahme der Nachfrage innerhalb der letzten 10 Jahre, dass eine Aufweitung des Campingangebots notwendig ist. Zudem zeigt der monatliche Durchschnitt der Übernachtungen 2012-2022, dass die Monate von Juni bis September die Hochsaison bilden (überdurchschnittliche Nachfrage während Juli und August, vgl. Abbildung 4).

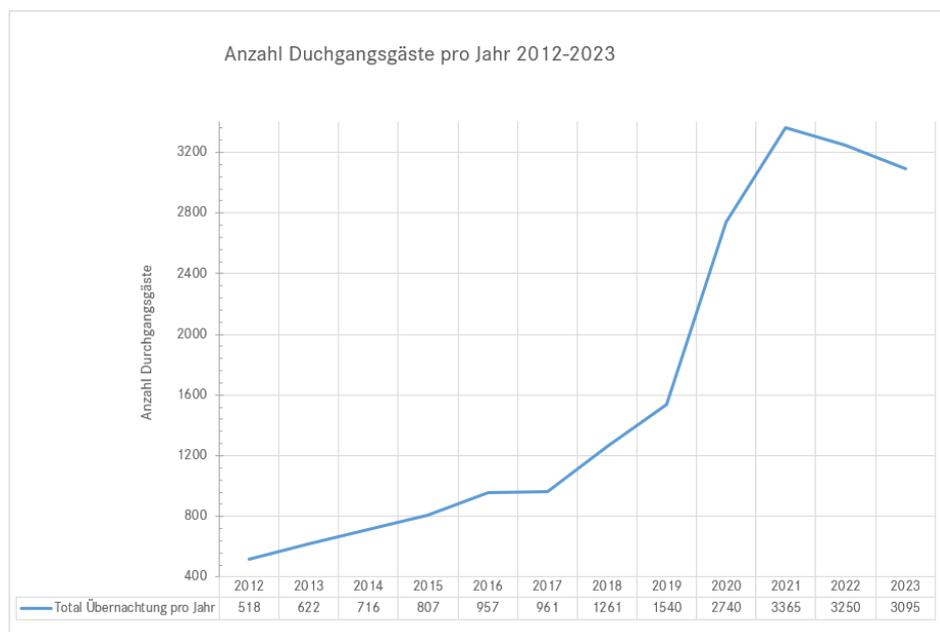


Abb. 3: Entwicklung der Anzahl von Durchgangsgästen der Thur Camping AG 2012-2023 (Quelle Thur Camping AG, eigene Darstellung)

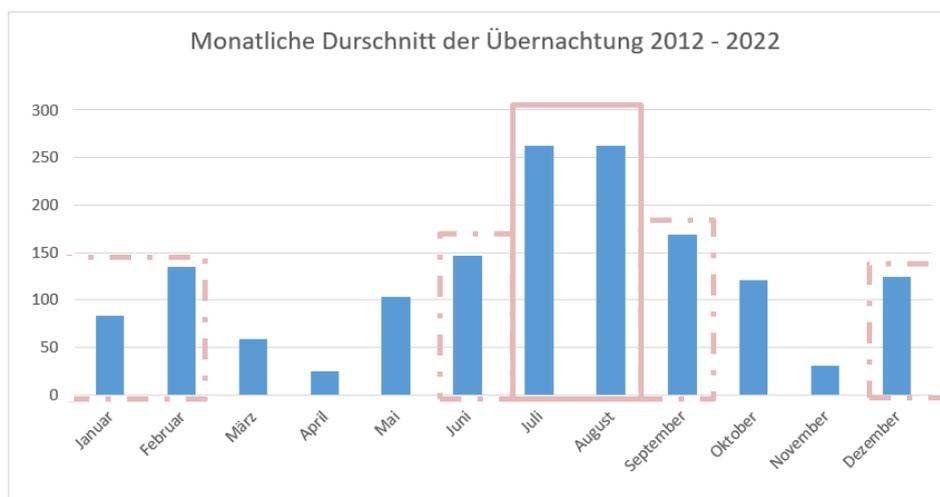


Abb. 4: Monatlicher Durchschnitt der Übernachtungen 2012-2022 beim Thur Camping (Quelle Thur Camping AG, eigene Darstellung)

Eine Erweiterung des Angebotes des Thur Campings zu einem Ganzjahrescamping ist nachfragebedingt gerechtfertigt und zweckmässig. Der Thur Camping ist derzeit gemäss rechtskräftigem «Überbauungsplan

Ochsenwies, Parzelle 744» mehrheitlich als Wintercamping (Campingbereich B2) festgelegt. Eine Anpassung des rechtskräftigen Sondernutzungsplans an die veränderten Rahmenbedingungen ist mit vorliegendem Bedarfsnachweis (Abstimmung Angebot-Nachfrage) gerechtfertigt und entspricht der touristischen Entwicklungsstrategie.

Bewirtschaftungskonzept

Aufgrund der Nachfrage und im Hinblick auf die Umstrukturierung des Thur Campings soll auch das Bewirtschaftungskonzept angepasst werden. Der östliche Teil des Campingplatzes soll zu einem Ganzjahrescampingplatz mit geeigneten Stellplätzen für Mobilhomes und Wohnwagen umgestaltet werden. Im Zuge dieser Neuordnung soll eine Zufahrt im Südosten realisiert werden. Zur Abgrenzung des Campingplatzes gegenüber der östlich gelegenen Wiese ist auf dem bestehenden Damm eine Trockenmauer mit Bepflanzung vorgesehen. Der nördliche Teil des Campingplatzes kann im Sommer als Zeltwiese genutzt werden. Im Winter wird diese Fläche für die Langlaufloipe freigehalten. Mit den geplanten Anpassungen soll die Übernachtungskapazität des Campingplatzes Thur erhöht werden.



Abb. 5: Betriebskonzept der Thur Camping AG (integriert in Sondernutzungsplan)

4 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

4.1 Kantonaler Richtplan - Raumkonzept

Das Toggenburg ist gemäss kantonalem Raumkonzept (R11, Kantonaler Richtplan (KRP)) ein touristisches Hauptgebiet. Als Raumtyp Tourismus werden im Raumkonzept nur diejenigen Gebiete dargestellt, in denen der Tourismus den dominierenden und landschaftsprägenden Wirtschaftszweig repräsentiert. Touristische Hauptgebiete sind das Toggenburg und das Sarganserland. Hier gilt es insbesondere Landschafts- und Naturschutz sowie Infrastrukturentwicklung und Siedlungsgestaltung gut aufeinander abzustimmen. Mit dem « rTEK-Tourismus-Entwicklungskonzept Klang Toggenburg» (rTEK) vom 22. Dezember 2022 wurden die Entwicklungsrichtlinien und -massnahmen für das Toggenburg verankert.

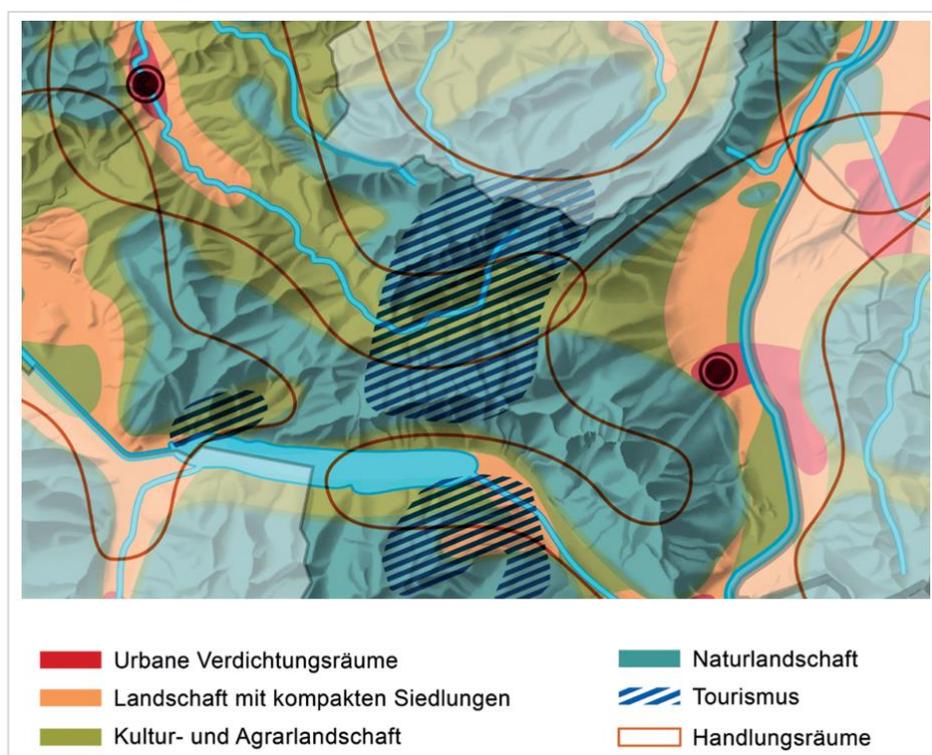


Abb. 6: Auszug Raumkonzept mit Tourismusraum Toggenburg (R11, KRP)

Der Kantonale Richtplan enthält folgende strategische Kernaussagen zu den Tourismusräumen (R11):

- Vorhandene Nutzungen landschaftsverträglich gestalten und touristisch stärker in Wert setzen;
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern und landschaftsverträglich entwickeln;
- Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen.

Bei den zusätzlichen (Sommer-)Beherbergungsangeboten der Thur Camping AG handelt es sich um vorhandene Nutzungen, die landschaftsverträglich aufgewertet werden sollen. Die Erhöhung der Übernachtungsmöglichkeiten in Alt St. Johann dient dem regionalen Tourismus des Toggenburgs. Die ideale Lage des Campingplatzes am Dorfrand von Alt St. Johann, jedoch 200 m vom Dorfzentrum entfernt, bietet einen freien Blick auf das umliegende Bergpanorama. Zudem liegt das Camping direkt an der Thur und gegenüber der Gondel-/Sesselbahn auf die Alp Sellamatt. Der Standort erlaubt einen einfachen Zugang zu den Skipisten und den Langlaufloipen im Winter und im Sommer zu der Klangschmiede und zum Wanderwegnetz im Toggenburg (siehe Abb. 7). Der Campingplatz verfügt über eine für ein ländliches Gebiet ausreichende öV-Gütekategorie D (geringe Erschliessung, ARE). Das Campingangebot entspricht einer gewissen Konzentration der vorhandenen Infrastrukturen und wirkt sich positiv auf die Abstimmung Siedlung - Verkehr – Freizeitaktivitäten aus (Klangschmiede, Gondel-/Sesselbahn Alp Sellamatt und Langlauf Loipe / Skipiste).

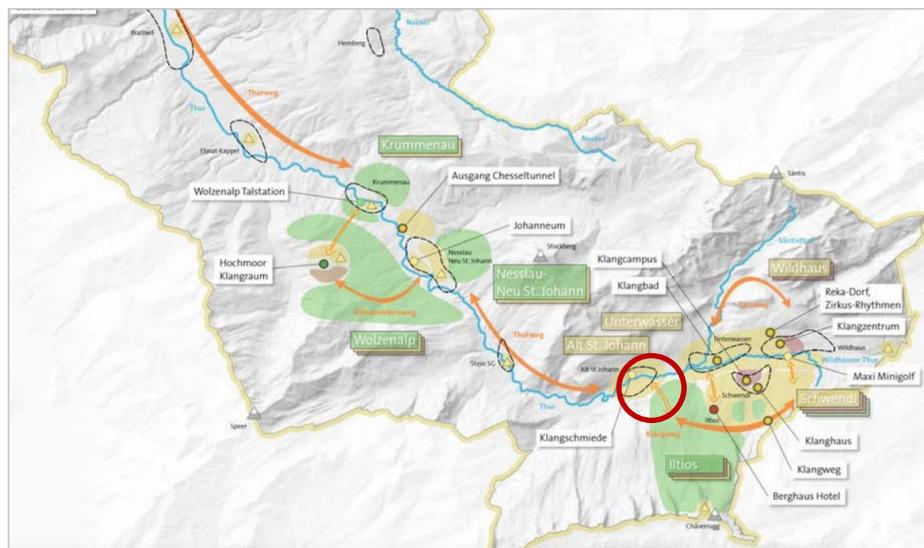


Abb.7: Leitbild aus dem rTEK - Klangschmiede - Alt St. Johann

Es ist festzustellen, dass ein Ganzjahresbetrieb der Camping Thur AG auf aufgrund der umliegenden vorhandenen Infrastruktur sinnvoll und zweckmässig ist. Die vorliegende Planung ist mit dem rTEK abgestimmt und entspricht die strategischen Ziele des kantonalen Raumkonzepts (R11, KRP).

4.2 Kantonaler Richtplan – Siedlungsgebiet

Der Planungssperimeter ist gemäss kantonalem Richtplan als Siedlungsgebiet für sonstige Nutzungen ausgeschieden. Es bestehen keine weiteren wichtigen Inhalte oder diese sind für vorliegende Planung nicht relevant.



Abb. 8: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Planungssperimeter rot umrandet

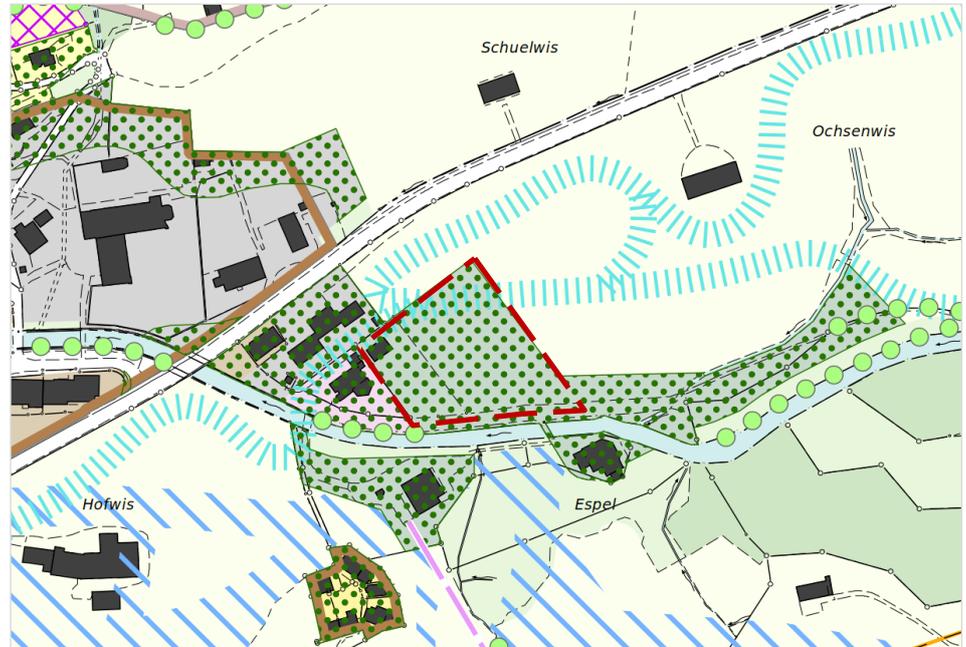
4.3 Kommunaler Richtplan und Innenentwicklungsstrategie

Der kommunale Richtplan Wildhaus - Alt St. Johann wird aktuell gesamthafte revidiert. Die Revisionsvorlage wurde zusammen mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgeprüft (Vorprüfungsbericht vom 5. Dezember 2023). Gemäss der Strategie Siedlungsentwicklung sind touristische Schwerpunktgebiete zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Die Infrastrukturen sind zu erneuern und in Richtung Ganzjahrestourismus / Schlechtwetterangebote zu ergänzen.

	S 3.8 Intensiverholungsgebiete	KS	ZH
Beschluss	Bestehende Intensiverholungsgebiete mit wichtigen Freizeit-, Tourismus- und Beherbergungsinfrastrukturen bleiben grundsätzlich erhalten bzw. werden gemäss Bedarf weiterentwickelt.	F	K – L

Beschluss des Richtplanblatts S 3.8, Richtplanentwurf (Stand Dezember 2022)

Der aktuelle Entwurf der Richtplankarte «Siedlung, Tourismus, Landschaft und Umwelt (Alt St. Johann, Starkenbach)» stellt das Gebiet des Campings mit der Strategie / Gestaltungsmassnahme «Gebiet Aufwerten» dar.



Richtplaninhalt		
Ausgangslage	Festlegung	
	1. Etappe	2. Etappe
Siedlung		
[Solid Brown]	[Solid Brown]	Kerngebiet
[Solid Yellow]	[Solid Yellow]	Ortsbilschutzgebiet
[Solid Yellow]	[Solid Yellow] with 'W' icon	Wohngebiet (mittlere Dichte) / Entwicklungsrichtung
[Solid Yellow]	[Solid Yellow]	Wohngebiet (mässige Dichte)
[Solid Purple]	[Solid Purple]	Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe)
[Solid Grey]	[Solid Grey]	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
[Solid Green]	[Solid Green]	Freihalte-/Erholungsgebiet innerhalb Baugebiet
	[Purple Cross-hatch]	Potential für Reduktion des Siedlungsgebiets
	[Green Dotted]	Gebiet Aufwerten
	[Orange Diagonal]	Gebiet Weiterentwickeln
	[Blue Cross-hatch]	Gebiet Umstrukturieren
Wirtschaft und Tourismus im speziellen		
[Solid Purple]	[Solid Purple] with 'A' icon	Arbeitsgebiet / Erweiterung
[Solid Green]	[Solid Green] with star icon	Tourismus-, Freizeit- oder Intensiverholungsgebiet / Erweiterung (Entwicklungs-)Standort Klang Toggenburg
[Five Orange Circles]		Klangweg
[Dashed Purple Line]		Trassee Seil- / Standseil- / Sesselbahn
[Blue Diagonal Lines]		Skiabfahrten
[Vertical Blue Lines]		Langlaufloipe

Abb. 9: Ausschnitt des kommunalen Richtplanentwurfs (Stand Dezember 2022)

4.4 Rechtskräftiger Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist im Bereich des Campingplatzes der westliche Teil der Parzelle Nr. 744A der Intensiverholungszone Camping (IE C) und der östliche Teil der Intensiverholungszone Camping Winter (IE C*, Art. 13 Baureglement) zugewiesen. Die restliche Parzellenfläche ist mehrheitlich der Landwirtschaftszone und teilweise der Intensiverholungszone Transportanlage zugewiesen. Für die Realisierung des vorliegenden Projekts ist keine Anpassung des kantonalen Richtplans erforderlich. Mit der vorgesehenen Sondernutzungsplanänderung und im Hinblick auf eine ganzjährige Nutzung des gesamten Campingplatzes soll der östliche Teil des Campingplatzes neu der Intensiverholungszone Camping (IE C) zugewiesen werden. Die notwendige Umzonung ist von untergeordneter Bedeutung und erfolgt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision. Aus diesem Grund und weil keine Siedlungserweiterung geplant ist, stellt die vorliegende Planung kein Präjudiz für die laufende Ortsplanungsrevision dar.



Abb. 10: Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans, Planungsperimeter rot umrandet

5 Grundlage der Planung

5.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

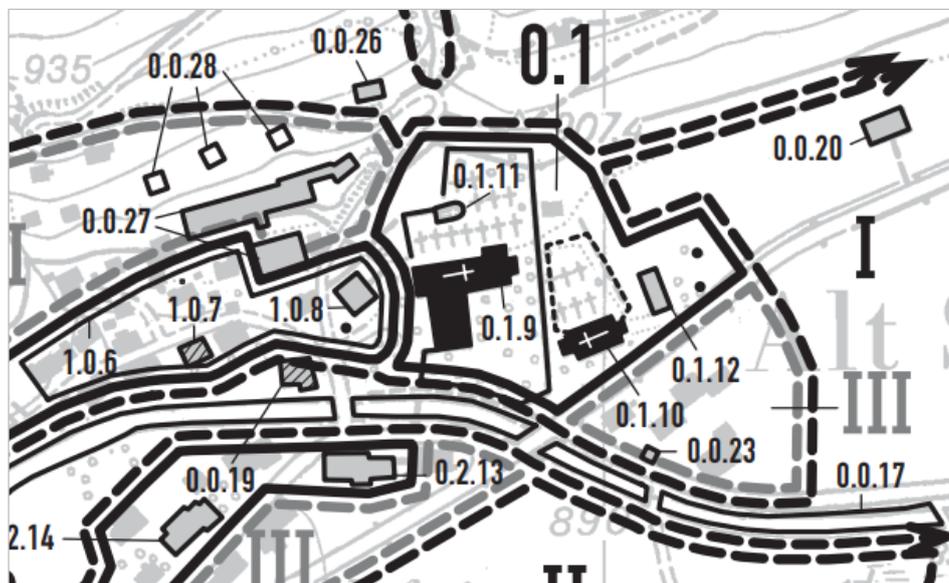


Abb.11: Ausschnitt der ISOS-Karte, Wildhaus-Alt St. Johann

Der Planungsumfang ist gemäss ISOS der Aufnahmekategorie b mit besonderer Qualität oder Bedeutung (Diverse Alt-, Neubauten und Parkplätze – kantonale Bedeutung). Besonders wichtig ist die Freihaltung der östlich vom Camping gelegenen Wiese. Da mit der vorliegenden Planung keine Campingvergrößerung vorgesehen ist, werden keine Schutzbestimmungen verletzt.

Aus raumplanerischer Sicht befindet sich der Planungsumfang in einer empfindlichen Umgebung, d.h. am Dorfeingang und beim Thurufer. Aus diesem Grund sind landschaftliche Aspekte bei der Planung Rechnung zu tragen (vgl. Kapitel 6.3 – Thema Trockenmauer und Bepflanzung).

5.2 Gewässerraum

Für den vom Planungsumfang betroffenen Abschnitt der Thur ist der Gewässerraum nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) noch nicht festgelegt. Im übergangsrechtlichen Gewässerraum der Thur innerhalb des Umfangs des Überbauungsplans Ochsenwis Parz. 744 (inkl. Änderung) gelten die Bestimmungen nach Art. 41c der GSchV. Die bestehenden Zu- und Wegfahrten des Campingplatzes sowie die Zufahrtsstrasse des Ganzjahrescampings nach Art. 4 der besV dürfen innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums nicht ausgebaut werden. Die Bestimmungen der GSchV gehen den übrigen Bestimmungen des Überbauungsplans Ochsenwis Parz. Nr. 744 (inkl. Änderung) vor.

Bis zur Festlegung des definitiven Gewässerraums des betroffenen Abschnitts der Thur sind die Übergangsbestimmungen der GSchV einzuhalten.

5.3 Umweltrechtliche Aspekte

Grundwasserschutzzone

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalen Grundlegekarten im überlagerten Gewässerschutzbereich Au und Ao. Mit der vorliegenden Planung sind keine Untergeschosse geplant (Mobilhomes und Zelt). Der Grundwasserspiegel wird somit nicht tangiert.

Lärm

Die Parzelle Nr. 744A ist mehrheitlich der Landwirtschaftszone mit Empfindlichkeitsstufe III und im Bereich des Campingplatzes der Intensiverholungszone Camping - Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Mit der vorliegenden Planung ergibt sich aus Sicht des Lärmschutzes keine (wesentliche) Änderung. Es sind daher keine weiteren Massnahmen erforderlich.

Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Restgefährdung und hauptsächlich in der geringen bis mittleren Gefährdung. Die Gefahr besteht aufgrund der Überflutung durch die Thur. Mit der Genehmigung des Überbauungsplans Ochsenwis von 2009 wurden Hochwasserschutzmassnahmen getroffen (Art. 9 der besonderen Vorschriften). Diese Massnahmen bestehen aus einer Geländeaufschüttung, einem Damm und einer Mulde. Diese wurden im südlichen und südöstlichen Bereich entlang des Campingperimeters realisiert (vgl. Abb.12 und Anhang A).

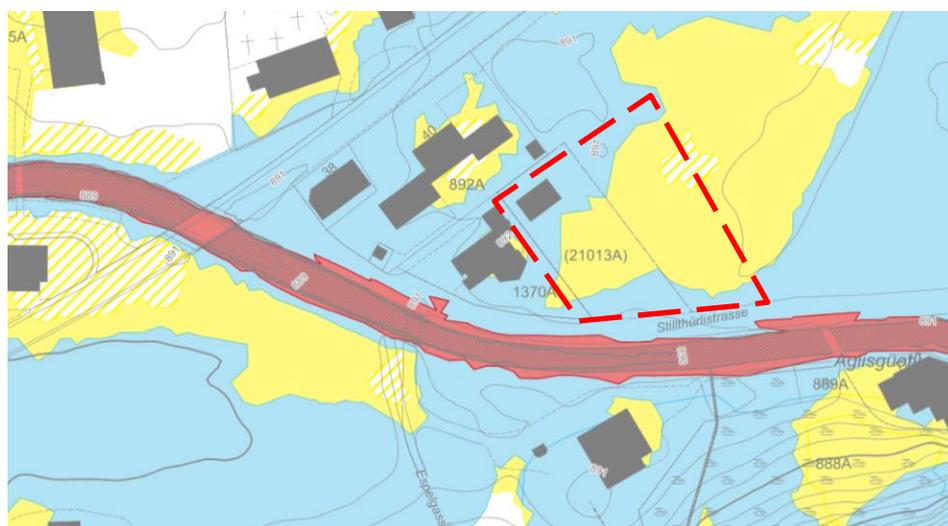


Abbildung 12: Ausschnitt Gefahrenkarte - Alt St. Johann

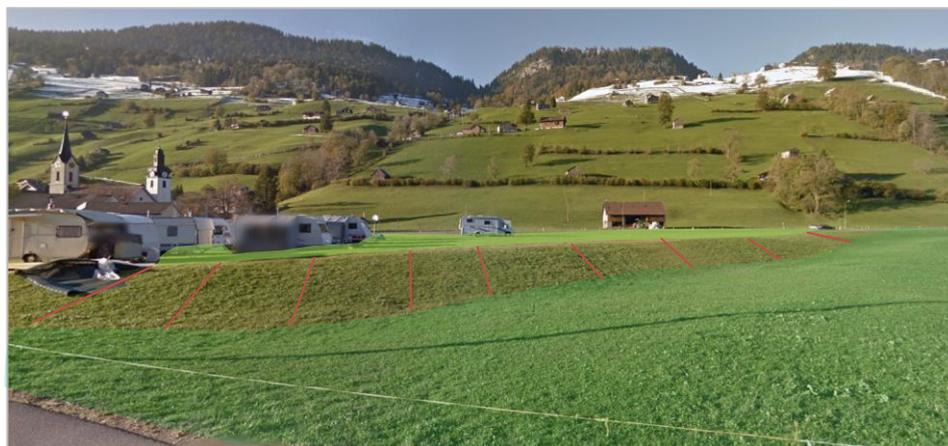


Abb. 13: Foto vom Thur Camping - Damm (Google Maps, eigene Darstellung)

Gemäss der Karte «Überflutung häufige Ereignisse (30.-j) Kt SG» besteht für das Planungsgebiet folgende Gefährdung: Eine Fliesstiefe von 0 cm bis 25 cm mit einer Fließgeschwindigkeit von 0 bis 1 m/s. Basierend auf diesen Daten sind keine zusätzlichen Hochwasserschutzmassnahmen vorzunehmen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Umgestaltung des Campingplatzes wird eine Interventionsplanung oder ein Notfallkonzept (Evakuierung) zu prüfen sein.

Beleuchtungen

Der Camping befindet sich am Gewässer und nahe an einem Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Die Lichtemissionen sind auf das Nötigste zu beschränken. Mit Art 13 besV werden die Prinzipien zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen berücksichtigt (vgl. Vollzugshilfe vom BAFU «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum»).

5.4 Erschliessung / Parkierung

Im Gebiet Ochsenwis sind bereits Parkieranlagen vorhanden. Die Parkplatzbewirtschaftung der umliegenden Gebiete und die Nutzung des bestehenden Parkplatzes durch mehrere Betreiber erfordern in Kombination mit der zusätzlichen Nutzungsintensivierung des Campingplatzes eine Neustrukturierung der Parkierungssituation. Deshalb wird ein Parkierungskonzept im Sinne von Art. 4 besV bzw. im Rahmen der vorliegenden Planung verlangt. Dieses Parkierungskonzept muss aufzeigen, wie mit dem Parkplatzbedarf in Zukunft umgegangen wird bzw. wie die Parkierungssituation geregelt werden soll.

6 Sondernutzungsplanänderung

6.1 Zweck des Sondernutzungsplanes

Der Sondernutzungsplan «Überbauungsplan Ochsenwis» von 2009 bezweckt für das Gebiet Ochsenwis einen vor Hochwasser geschützten sowie gestalterisch geordneten und zweckmässig erschlossenen Campingplatz. Im Einzelnen verfolgt der Sondernutzungsplan folgende Ziele:

- Regelung des Betriebs der Thur Campings AG (Bewirtschaftungskonzept);
- Regelung der Gestaltung (Ortsbild, Umgebungsgestaltung und Hochwasserschutzmassnahmen);
- Regelung der Erschliessung (u.a. Parkplätze und Abfallsammelstelle, Parkierungskonzept).

6.2 Allgemeine Bestimmungen

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festgelegten und hinweisenden bzw. richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die Bestimmungen der besonderen Vorschriften sowie die als Festlegung bezeichneten Plan-elemente im Sondernutzungsplan gelten als festgelegte Elemente. Die hinweisenden Elemente im Plan sowie das Campingkonzept dienen einerseits dem besseren Verständnis, andererseits geben sie die Richtung für die Gestaltung und Materialisierung vor.

6.3 Anpassung Sondernutzungsplan und besonderen Vorschriften

Zur Realisierung der geplanten Vorhaben erfolgen geringfügige Anpassungen des Sondernutzungsplans:

- Aufhebung der Unterscheidung zwischen Campingbereich B1 (Ganzjahrescamping) und B2 (Wintercamping). Ersetzt durch Campingbereich B «Stell- und Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile» (Ganzjahrescamping);
- Anpassung des Baubereichs A (Art. 6 besV);
- Festlegung des Campingbereiches C (Zeltwiese Sommercamping) (Art. 7 besV);
- Regelung Zweitwohnung / Tinyhaus (Art. 7 besV);
- Regelung der Bestockung / Umgebungsgestaltung (Art. 10 besV);
- Regelung Gewässerraum (Art. 12 besV);
- Regelung Lichtemissionen (art. 13 besV);

- Anpassung bzw. Aufhebungen und neue Festlegungen der Bestockung und Festsetzung einer Trockenmauer zur Abgrenzung des Campingplatzes auf dem Damm, Ostseite des Campingplatzes (Sichtschutz und Aufwertung Ortsbild beim Dorfeingang);
- Festlegung einer neuen Zufahrt für den östlichen Teil des Campingplatzes;
- Ergänzung und Anpassung der besonderen Vorschriften (Darstellung: **Anpassung / neu; Aufhebung**).

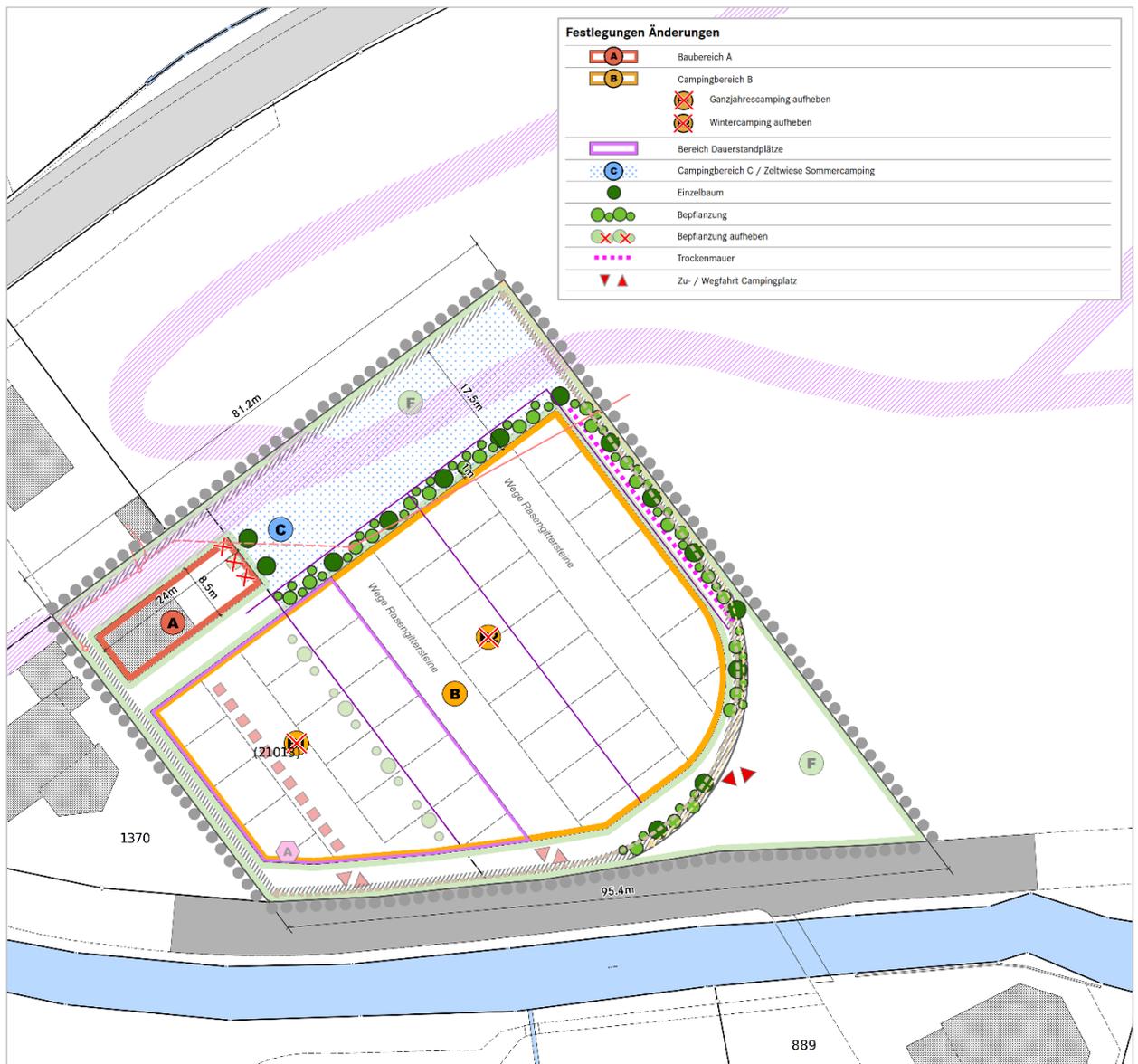


Abb. 14 Ausschnitt der Sondernutzungsplanänderung "Ochsenwis Parz. 744"

6.3.1 Bebauungs- und Gestaltungsbestimmungen

- Im Sondernutzungsplan wird das Plangebiet in einzelne Bereiche unterteilt. In den Campingbereichen sind Stell- und Standplätze für Wohnwagen und Mobilhomes zulässig, während der Freihaltebereich von oberirdischen Bebauungen freizuhalten ist. Im Baubereich A sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt eines Campingplatzes notwendig sind. Die vorgesehenen Bebauungen sowie Bauten und Anlagen richten sich nach dem Leitfaden «Bauentwurf im Ländlichen Raum – Leitfaden für das Toggenburg».
- Im Campingbereich C ist eine reine sommerliche Nutzung von Anfang April bis Ende Oktober für Zeltplätze zulässig. Die Bestockung und die Trockenmauer bezwecken einerseits die Abgrenzung des Campingplatzes, andererseits Sichtschutzwirkung und Aufwertung des Dorfeingangs.
- Die besonderen Bestimmungen enthalten im Weiteren Vorschriften zur ortsbaulichen Qualität sowie zur Einfügung in die Landschaft.

7 Abwägung der relevanten Interessen

Die eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt, dass die zuständigen Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben die relevanten Interessen gegeneinander abwägen, soweit hierzu Handlungsspielräume vorhanden sind (Art. 3 RPV). Die ermittelten Interessen sind aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend zu berücksichtigen.

Um beurteilen zu können, ob sich die vorliegende Planung bzw. Sondernutzungsplanänderung mit den übrigen Schutz- und Nutzungsinteressen vereinbaren lässt, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

- Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
- Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
- Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
<p>Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG) (national)</p>	<p>Vorliegende Planung bzw. der Planungssperimeter befindet sich bereits innerhalb des Siedlungsgebiets. Es handelt sich hier um eine Nutzungsintensivierung bzw. effizientere Nutzung der bestehenden Infrastrukturen.</p> <p>Besondere räumliche Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus - Alt St. Johann weist grossflächige, traditionelle Streubauweise auf (S52 KRP). Auch die Siedlungen entlang der Talachse verteilen sich auf mehrere einzelne, teilweise kleine Siedlungen. Aufgrund dieser räumlichen Ausgangslage ist eine räumliche Differenzierung zwischen «zentralen» und «dezentralen» Standorten nicht in der Masse vorhanden und ablesbar, wie dies in anderen Gemeinden oder Regionen der Fall ist. Insbesondere wenn es um die Frage der zentralen Standorte für touristische Nutzungen geht, ist aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen der Standort Ochsenwis als Einstiegsort in das Tourismusgebiet anzusehen. Die Gondel-/Sesselbahn Alp Sella matt, erschliesst den Klangweg bzw. das Toggenburger Wandergebiet. Bereits ganzjährig mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar, soll dieser Standort mit einem erweiterten touristischen Angebot gestärkt werden. Mit der Nutzungsintensivierung des Campings erfolgt keine Einzonung oder Siedlungserweiterung. Die Neugestaltung des Campingplatzes kann als Chance genutzt werden, einen ruhigen landschaftsverträglichen Siedlungsrand zu definieren.</p> <p>Standortgebundenheit der bisherigen, weitergeführten Nutzungen In unmittelbarer Umgebung der Thur Camping AG befinden sich verschiedene touristische Angebote und Infrastrukturen (Gondel-/Sesselbahn Alp Sellamatt, Klangschmiede). Zudem liegt der Campingplatz am Dorfrand von Alt St. Johann in unmittelbarer Nähe des Dorfzentrums und ca. 250 m von der Bushaltestelle entfernt. Aus touristischer Sicht ist die Lage des Campingplatzes besonders günstig. Der Standort ist ein wichtiger Ausgangs- und Endpunkt für Wanderungen im Sommer und Skifahren sowie Langlauf im Winter. Es ist sinnvoll, diese Nutzungen weiterhin am Standort Ochsenwis anzusiedeln, da hier die notwendigen Erschliessungsanlagen vorhanden sind und die touristische Infrastruktur im Sinne des Konzentrationsprinzips gebündelt wird.</p>

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Ortsbild (national)	<p>Für das Planungsgebiet bestehen keine Ortsbildbestimmungen von nationaler Bedeutung. Es ist jedoch zu beachten, dass sich der Campingplatz am Dorfeingang befindet. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Gestaltungsmaßnahmen ergriffen, um den Dorfeingang aufwerten zu können. Mit der Sondernutzungsplanänderung soll eine neue Bestockung sowie eine Trockenmauer an der östlichen Grenze des Campingplatzes realisiert werden. Die Bestockung soll auch als Sichtschutzmassnahme für die Campinggäste dienen. Für die Abgrenzung des Campingbereiches ist die Erstellung einer Trockenmauer vorgesehen. Im Talraum sind mehrere Trockenmauern als Schutzobjekte ausgewiesen. Die geplante Trockenmauer soll analog (Material und Form/Gestaltung) zu den bestehenden Trockenmauern in der Umgebung ausgeführt werden.</p> <p>Durch die vorgesehene Gestaltungsmaßnahme wird der Siedlungsrand bzw. der Ortseingang aufgewertet. Dies wirkt sich als Verbesserung des Ortsbildes gegenüber der heutigen Situation aus.</p>
Gewässerschutz (national)	<p>Die innerhalb des Übergangsrechtlichen Gewässerraums der Thur bereits bestehenden Infrastrukturen und Nutzungen verfügen über den Besitzstand. Die Planung sieht keine gestalterischen oder baulichen Massnahmen vor, die gegenüber dem heutigen Zustand zu einer erheblichen Vermehrung oder Verstärkung von Rechtswidrigkeiten führen.</p> <p>Im Übergangsrechtlichen Gewässerraum der Thur innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans Ochsenwis Parz. 744 (inkl. Änderung) gelten die Bestimmungen nach Art. 41c der GSchV. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen innerhalb des Übergangsrechtlichen Gewässerraums nicht ausgebaut werden. Bis zur Festlegung des definitiven Gewässerraums des betroffenen Abschnitts der Thur sind die Übergangsbestimmungen der GSchV einzuhalten. Die geplante Sondernutzungsplanänderung hat keinen negativen Einfluss auf die Belange des Gewässerschutzes.</p>
Schutz vor Naturgefahren (national)	<p>Der Campingplatz liegt in einem Bereich mit einer geringen bis mittleren Hochwassergefahr. Mit der Genehmigung des Überbauungsplans Ochsenwis Parz. 744 von 2009 wurden bereits Schutzmassnahmen festgelegt und realisiert (Damm und Mulde). Somit sind im Rahmen der Sondernutzungsplanänderung keine weiteren Massnahmen zu treffen.</p>

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
<p>Wirtschaft / Tourismus (kantonal / regional)</p>	<p>Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur</p> <p>Wie oben aufgezeigt, besteht auf der Grundlage des kantonalen Raumkonzepts und des rTEK generell ein Interesse an der Erneuerung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastrukturen und Angebote im Tourismusschwerpunktgebiet Toggenburg.</p> <p>Der Tourismus bildet in der Region einen Wirtschaftszweig von grosser Bedeutung. Daher besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Angebote und Infrastrukturen.</p> <p>Der Standort Ochsenwis wird bereits heute (intensiv) touristisch genutzt. Die vorliegende Planung bzw. das Projekt der Thur Campings AG stärkt das touristische Angebot mit zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten im Winter und vor allem im Sommer in der Region. Es entspricht den strategischen Stossrichtungen im Bereich Tourismus, insbesondere auch den Zielen und Strategien des rTEK.</p> <p>Standortgebundenheit und Bedarf der Angebotserweiterung</p> <p>Im Vergleich zur heutigen Situation stellt die Thur Camping AG im Rahmen des Beherbergungsangebotes der Region eine ergänzende Übernachtungsmöglichkeit als Alternative zur Hotellerie dar. Wie bereits im rTEK aufgezeigt, findet die touristische Entwicklung nicht primär im Tal, sondern zu einem grossen Teil auf dem Berg statt. Das Tal ist ebenfalls Teil des Tourismusgebietes und eine Stärkung des touristischen Angebotes ist auch hier anzustreben.</p> <p>Umfang und Art der Übernachtungsmöglichkeiten sind auf das erweiterte Gästesegment und das durch den Ganzjahresbetrieb des Campingplatzes erhöhte Gästeaufkommen ausgerichtet. Ziel ist ein ergänzendes Angebot, keine Konkurrenz zu bestehenden Beherbergungsbetrieben.</p>
<p>Landwirtschaft (kantonal)</p>	<p>Nutzungskonflikt zwischen Tourismus und Landwirtschaft</p> <p>Durch den geplanten Sommerbetrieb des Campingplatzes werden ca. 3'200 m² Landwirtschaftsfläche (Überbauungsplan Ochsenwis, Campingbereich B2) beansprucht. Diese Fläche im westlichen Teil des Campingplatzes kann heutzutage im Sommer landwirtschaftlich genutzt werden, da die Belegungsdauer im Campingbereich B2 auf die Zeit von Anfang Oktober bis Ende April beschränkt ist (Art. 7 besV, Überbauungsplan Ochsenwis, Parz. Nr. 744). Es ist festzuhalten, dass die Grundnutzung dieser Fläche der intensiven Erholungszone Camping zugeordnet ist. Zudem ist diese Fläche nicht als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG sind geeignete Kulturlandflächen für die Landwirtschaft zu erhalten. Der Sommerbetrieb des Campingplatzes würde dieser Bestimmung widersprechen.</p>

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
	<p>Der Verlust dieser Landwirtschaftsfläche ist im Zusammenhang mit der auf dem rTEK basierenden Gesamtentwicklung des Toggenburgs zu sehen. Die Nutzungsintensivierung der Thur Camping AG erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes (kantonale Richtplankarte) und stellt somit keine Siedlungserweiterung dar, sondern eine effizientere Nutzung der bestehenden Infrastruktur bzw. des Campingplatzes. Konkret wird mit der vorliegenden Planung keine Einzonung vorgenommen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ergibt sich aus einer Sondersituation, da die Grundnutzung eine intensive Erholungszone ist. Der Ausbau des Beherbergungsangebotes bzw. die Förderung der Beherbergung ist im Zusammenhang mit dem Tourismusgebiet «Toggenburg» zu bringen. Das strategische Ziel «bestehende Infrastrukturen zu erneuern und in Richtung Ganzjahrestourismus / Schlechtwetterangebote zu ergänzen» ist im rTEK verankert und stellt ein besonderes öffentliches Interesse dar. Vorliegende Planung dient dieser Strategie. Das Interesse an der Förderung des Tourismus im Toggenburg überwiegt den Verlust der verhältnismässig kleinen Fläche (ca. 3'200 m²) für die landwirtschaftliche Nutzung.</p>

Im dritten Schritt sind die ermittelten und bewerteten Interessen abzuwägen und im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV).

Unter Berücksichtigung der besonderen räumlichen Verhältnisse steht vorliegende Planung nicht im Widerspruch zum übergeordneten Raumplanungsgesetz hinsichtlich der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Das öffentliche Interesse an einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung der touristischen Nutzungen ist auf Basis der Strategien im kantonalen Richtplan, dem rTEK und dem in Erarbeitung befindlichen kommunalen Richtplan als relevant und wichtig einzustufen. Die Nutzungsintensivierung des Campings entspricht dieser strategischen Zielsetzung. Durch geeignete gestalterische Massnahmen bringt vorliegende Planung eine Verbesserung des Ortsbildes beim Dorfeingang von Alt St. Johann.

Insgesamt kann aus den ermittelten und bewerteten Belangen abgeleitet werden, dass es sich um eine gerechtfertigte Planung handelt. Hinsichtlich der durchgeführten Interessenabwägung ist festzustellen, dass keine öffentlichen Belange wesentlich berührt oder erheblich beeinträchtigt werden. Weitere öffentliche Interessen, die durch die vorgesehene Planung beeinträchtigt werden könnten, sind nicht ersichtlich. Ein Ausschlussgrund für die vorliegende Teilrevision liegt somit nicht vor.

Chur, 18. März 2025 / Stauffer & Studach Raumentwicklung

