



A-Post
Gemeinderat Bad Ragaz
Rathausplatz 2
7310 Bad Ragaz

8. Juni 2026

Geschäft Nr. 26-2223

Gemeinde Bad Ragaz: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)
folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Büntliweg**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage und Vorhaben

1. Der Sondernutzungsplan Büntliweg umfasst die Parzellen Nm. 351 und 352 sowie teilweise 347. Das zentral in der Gemeinde Bad Ragaz gelegene, noch unbebaute Areal ist der dreigeschossigen Wohnzone zugeordnet. Gemäss Art. 3 der besonderen Vorschriften (besV) bezweckt der Sondernutzungsplan die Erstellung einer Wohnüberbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität

2. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 14. Januar 2025 bis zum 12. Februar 2025 statt. Am 5. August 2025 hat der Gemeinderat den Sondernutzungsplan Büntliweg erlassen. Die öffentliche Auflage dauerte vom 19. August 2025 bis 17. September 2025. Innert Auf-
lagefrist sind drei Einsprachen eingegangen (davon eine Sammel-Einsprache). Mit Ent-
scheid vom 5. März 2026 hat der Gemeinderat alle Einsprachen abgewiesen.

2 Erwägungen

1. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zustän-
dige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Über-
einstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38
Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politi-
schen Gemeinde zu wahren.



2. Der Erlass ist am 3. Oktober 2024 ein zweites Mal vorgeprüft worden. Die Hinweise aus der Vorprüfung sind, soweit erforderlich, in die Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Erschliessung

1. Die aktuelle Fahrbahnbreite der Erschliessungsstrasse Büntliweg genügt für die Erschliessung des Areals noch nicht. Der notwendige Raum ist indes mit der rechtskräftigen Strassenklassierung bzw. dem Baulinienplan Büntliweg vom 30. Oktober 2019 sichergestellt. Mit Realisierung der Überbauung ist der Büntliweg, inklusive Einlenker an der Fläscherstrasse, rechtskonform auszubauen. Hierfür ist ein Strassenprojekt erforderlich.

2. Ein allfälliger Unterflurcontainer ist so zu positionieren, dass die Entleerung auf privatem Grund erfolgen kann. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden (kein Halten in Verzweigungsbereichen nach Art. 18. Abs. 2 der Verkehrsregelnverordnung (SR 741.11; abgekürzt VRV), Freihalten der Sichtzonen gemäss Norm VSS 40 273). Soweit notwendig, sind Verkehrsmassnahmen auf einem Signalisations- und Markierungsplan festzuhalten und frühzeitig mit der Kantonspolizei abzusprechen.

2.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

1. Ein Sondernutzungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität in Abweichung zur Rahmennutzungsplanung eine höhere bauliche Nutzung zulassen (Art. 25 PBG).

2. Mit dem Erlass des Sondernutzungsplans attestiert der Gemeinderat dem Projekt eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität. Der Sondernutzungsplan Büntliweg leiste einen hochwertigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung.

3. Das dem Sondernutzungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wurde mehrmals auch vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) bzw. von der Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen beurteilt. Nach einer abschliessenden Prüfung am 25. Januar 2025 werden die Anforderungen gemäss Art. 25 PBG aus Sicht des Kantons und in Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessens als erfüllt betrachtet.

2.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Gemäss den Projektunterlagen sowie der Übersicht im Planungsbericht (Ziff. 5.7) sind die im Sinne der Innenentwicklung getroffenen Abweichungen zur Regelbauweise in erster Linie nach innen gerichtet (v.a. geringere Gebäudeabstände). Die Dachgestaltung wie auch die an einem Punkt geringfügig überschrittene Firsthöhe sind aus Sicht der nachbarlichen Interessen nicht von wesentlicher Bedeutung. Dies umso mehr, als die Gebäudelängen – verglichen mit der Regelbauweise – teils deutlich unterschritten sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen kann, verglichen mit einer Überbauung nach Regelbauweise, nicht festgestellt werden.



2.4 Fazit

1. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.
2. Die vorliegende Planung gewährleistet eine Überbauung im Sinne von Art. 25 PBG und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Insgesamt werden nachbarliche Interessen durch den Planerlass nicht wesentlich beeinträchtigt.
3. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).
2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DeIV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Auflage genehmigt:
«Spätestens mit Realisierung der Überbauung ist der Büntliweg, inkl. Einlenker an der Fläscherstrasse, rechtskonform auszubauen.»
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 5'470.--.
(Geschäft Nr. 22-8708: Anteil AFU Fr. 140.--; Geschäft Nr. 24-4897: Anteil AFU Fr. 280.--)



Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass (zweifach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Mitteilung Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Strasseninspektorat
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik