



A-Post
Gemeinderat Quarten
Walenseestrasse 7
8882 Unterterzen

25. Juni 2018

Geschäft Nr. 18-3619

Gemeinde Quarten: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des aufgehobenen Baugesetzes (sGS 731.1; aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Gamperdon (Zonenabtausch)**
- **Änderung Überbauungsplan Gamperdon vom 29. April 1993**

Ausgangslage

Die Hälfte der Parzelle Nr. 217 ist der dreigeschossigen Kernzone K3 zugewiesen, die andere Hälfte liegt im Waldareal. Im Zonenplan Tannenboden vom 27. Januar 1993 ist auf dem Grundstück eine auf 10 m reduzierte Waldabstandslinie festgelegt. Der Bauzonenanteil liegt zudem im Überbauungsplangebiet Gamperdon vom 29. April 1993. Das Grundstück ist mit der über 100-jährigen Hotelanlage Churfürstenblick überbaut und weist derzeit gemäss Angaben im Planungsbericht 19 Parkplätze auf. Sowohl die Hotelanlage als auch die Parkplätze liegen teilweise innerhalb des reduzierten Waldabstandsbereichs. Die Gesuchstellenden haben das Hotel vor einigen Jahren übernommen und in den letzten Jahren in die Gebäudeinfrastruktur investiert.

Die Böschung am nördlichen Parkplatzrand ist sehr steil und seit einiger Zeit in Bewegung. Die erheblichen Setzungsrisse auf der Parkierungsfläche wirken sich destabilisierend aus, weshalb der Parkplatz saniert werden muss. Gleichzeitig möchte die Bauherrschaft mit einer unterirdischen Parkgarage für 12 Plätze auch die Parkplatzanzahl erhöhen. Die Tiefgarage würde hauptsächlich innerhalb der K3 zu liegen kommen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse soll eine Fläche von 200 m² gerodet und der K3 zugewiesen werden. Zudem ist eine flächengleiche Kompensation von 200 m² von der K3 in die Grünzone Freihaltung innerhalb Baugebiet GF1 vorgesehen.

Nebst den Zonenanpassungen sind mit dem Teilzonenplan auch die Aufhebung der bisherigen Stock und Waldgrenze, die Festlegung der neuen Stock- und Waldgrenze sowie die Aufhebung der bisherigen auf 10 m reduzierten Waldabstandslinie geplant. Eine Änderung des Überbauungsplans ist ebenfalls erforderlich (Anpassung Gebiet B, Festsetzung reduzierte Waldabstandslinie, Aufhebung Bereich Schneeablagerungsplatz, Festlegung Ein- und Ausfahrt Tiefgarage). Die besonderen Vorschriften werden geringfügig ergänzt. Mit den Planerlassen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit der Parkplatz mit Tiefgarage als zonenkonformes Bauvorhaben bewilligt werden kann.



Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 16. Juni 2017 vorgeprüft. Die vorliegenden Planerlasse berücksichtigen die wichtigsten im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen.

Erwägungen

Die einzuzonende Fläche ist im Kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Laut Koordinationsblatt S11 „Siedlungsgebiet“ des Kantonalen Richtplans kann das Siedlungsgebiet bei flächengleichen Verschiebungen, die einer Arrondierung gleichkommen mittels Fortschreibung erweitert werden.

Einzonungen haben laut Koordinationsblatt S14 „Abstimmung Siedlung und Verkehr“ prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Für Kleinstarrondierungen kann von den im Kantonalen Richtplan festgelegten Regeln für die Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen abgewichen werden.

Die im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) dargelegte Begründung für die Planerlasse ist transparent, nachvollzieh- und vertretbar. Die bisherige Parkierungssituation ist ungenügend. Eine Verbesserung der Situation mit einer ausreichenden Anzahl Parkplätze sowie verkehrs- und bautechnisch sicheren Parkfeldern ist angezeigt.

Der konkrete Bedarf für den Zonenabtausch ist ausgewiesen und ein öffentliches Interesse an einer Bereinigung der Zonierung für einen geordneten Parkierungsbetrieb wird anerkannt. Übergeordnete Vorgaben, welche einer Ein- bzw. Umzonung entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Voraussetzungen gemäss Art. 15 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) sind erfüllt.

Die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone bedarf nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0) einer Rodungsbewilligung. Das Kantonsforstamt hat diese am 14. Juni 2018 erteilt.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können genehmigt werden. Voraussetzung für das Inkrafttreten der vorliegenden Verfügung ist die Rechtskraft der Rodungsbewilligung vom 14. Juni 2018.

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 i.V. mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 900.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 1'540.--



Aufteilung der Gesamtgebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 18-3619 und Nr. 18-3620

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 900.--

Amt für Umwelt i.Z. mit 17-2688 Fr. 140.--

Rodungsbewilligung

Kantonsforstamt Fr. 500.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG; Art. 31 Abs. 2 aBauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rodungsbewilligung vom 14. Juni 2018
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation - OP (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation - KP (inkl. Kopie Teilzonenplan)
- Amt für Umwelt – Triage Planbeurteilung
- Amt für Umwelt – KOBA i.Z. mit Baugesuch 16-5785
- Kantonsforstamt
- Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung Wald, 3003 Bern (inkl. Kopie Rodungsbewilligung i.S. Entscheideröffnung)
- Juhui Ferienlagerhäuser AG, Hostet 13, 9050 Appenzell (inkl. Kopie Rodungsbewilligung i.S. Entscheideröffnung)