



28. August 2009

Gemeinderat Quarten
Walensee strasse 7
8882 Unterterzen

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	01. Sep. 2009
Bearb.	
Nr.	

041

Gemeinde Quarten: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Wohnüberbauung Gosten, Unterterzen**

Am 19. Februar 1993 genehmigte das Baudepartement den Gestaltungsplan "Park Walensee Unterterzen". Dieser bildete die planungsrechtliche Grundlage für eine Überbauung der in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 gelegenen Grundstücke Nr. 751, 2292 und 2294. Die Fläche westlich des Chammenbaches wurde gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans überbaut. Das als zweite Etappe ausgeschiedene Areal östlich des Gewässers ist noch unüberbaut. Anstatt 8 kleinere Gebäude zu realisieren, sind nun drei grössere Mehrfamilienhäuser geplant. Mit der Reduktion auf drei Baukörper kann eine grössere zusammenhängende Freifläche ausgeschieden werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan weisen die Bauten im Bereich der Einmündung des Chammenbaches in den Walensee neu auch einen grösseren Gewässerabstand auf. Es ist vorgesehen, den Gestaltungsplan im noch unüberbauten Bereich aufzuheben und durch den vorliegenden Überbauungsplan Gosten zu ersetzen.

Gegenüber der festgelegten Regelbauweise sind folgende Abweichungen vorgesehen:

- Ein zusätzliches Vollgeschoss
- Mehrausnützung von max. 20%; dies entspricht der bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan festgelegten anrechenbaren Geschossfläche von max. 2'955 m²
- Max. Gebäudehöhe 9.30 m (7.50 m gemäss Baureglement)
- Max. Firsthöhe 12.10 m (11.00 m gemäss Baureglement).

Der Überbauungsplan "Wohnüberbauung Gosten, Unterterzen" wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 11. Mai 2009 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Bemerkungen und Ausführungen sind berücksichtigt.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

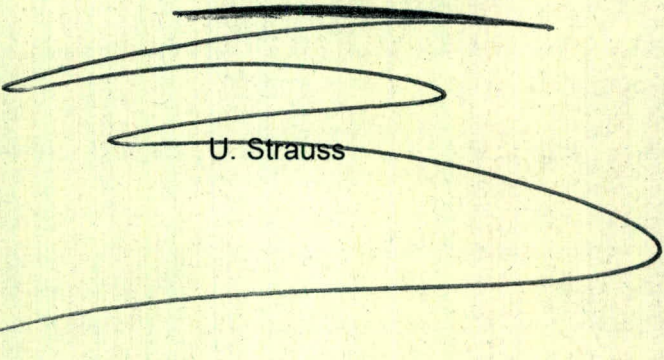
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan "Park Walensee Unterterzen" vom 19. Februar 1993 wird im Perimeter des angeführten Erlasses aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 900.--.

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

Mit freundlichen Grüßen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt-Wasserbau