



A-Post
Gemeinderat Quarten
Walenseestrasse 7
8882 Unterterzen

11. Januar 2012

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 Wohnpark Bodenrain

Die beiden in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gelegenen Grundstücke Nr. 2444 und 2445 umfassen zusammen eine Fläche von 3'578 m². Aufgrund der Geländeneigung sollen die beiden Hangparzellen mit einer Terrassensiedlung überbaut werden. Dieses Vorhaben lässt sich nur mit einem Überbauungsplan realisieren, da das Baureglement keine Vorschriften zu Terrassenbauten enthält. Mit dem Überbauungsplan ergeben sich gegenüber der Regelbauweise weitere Vorteile wie eine grössere zusammenhängende Frei- und Erholungsfläche zwischen den Baubereichen A und B, die Festlegung eines Erstwohnungsanteils sowie eine verdichtete Bauweise.

Der Überbauungsplan wurde am 11. Oktober 2010 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Was die ortsplanerischen Ausführungen betrifft, so wurde der Vorprüfungsbericht mit der Gemeinde Quarten besprochen. Hinsichtlich der durch die Kantonspolizei – Dienststelle Verkehrstechnik angebrachten Vorbehalte zur Erschliessung wurde vereinbart, dass die Gemeinde Quarten dies direkt mit der Verkehrspolizei bereinigen wird. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation wies darauf hin, dass die Verkehrspolizei im Genehmigungsverfahren nochmals zur Stellungnahme eingeladen wird. Der nun zur Genehmigung eingereichte Planerlass wurde geprüft. Mit Schreiben vom 11. Juli 2011 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation gestützt auf den Mitbericht der Verkehrspolizei eine Beurteilung abgegeben. Die in der Vorprüfung gemachten ortsplanerischen Ausführungen sind nebst der weiter unten erwähnten redaktionellen Änderung entsprechend berücksichtigt. Bezüglich Erschliessung sind jedoch noch Fragen offen. Gestützt auf dieses Schreiben wurde am 1. September 2011 eine Begehung durchgeführt, an welcher folgende Punkte besprochen und vereinbart wurden:

Freifläche: Im Situationsplan ist die Freifläche, welche über dem Baubereich für Einzelgaragen liegt als hellgrüne Fläche eingetragen. In der Legende ist die Freifläche jedoch



dunkelgrün festgelegt. Um spätere Auslegungskonflikte zu vermeiden, sind die Legende und der Planeintrag aufeinander abzustimmen. Diese Abstimmung ist eine redaktionelle Bereinigung und daher nicht mehr öffentlich aufzulegen.

Ausweichstelle Bodenrainstrasse: Die bestehende Bodenrainstrasse weist einen Querschnitt von durchschnittlich 3.60 m auf. Durch den geplanten Wohnpark Bodenrain erhält die Bodenrainstrasse entsprechenden Mehrverkehr. Aufgrund des bestehenden Strassenquerschnittes sind Begegnungsfälle zwischen zwei Personenwagen praktisch unmöglich und vorab auf privaten Vorplätzen entlang der Bodenrainstrasse durchzuführen. Deshalb ist eine entsprechende Ausweichstelle zu schaffen. Unter Hinweis auf Art. 22 Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700) kann die Baubewilligung erst erteilt werden, wenn die Erschliessungssituation in Ordnung ist. Die Anpassung der Bodenrainstrasse ist gemäss Rücksprache mit dem Tiefbauamt – Rechtsdienst im vereinfachten Verfahren nach Art. 41 Abs. 2 Strassengesetz (sGS 732.1) möglich.

Garagentrakt / Vorplätze: Aus Sicht der Verkehrspolizei sind an ausgewählten kritischen Standorten der Nachweis erforderlich, dass die Sichtzone eingehalten sind. Es sind spezielle Garagentore vorgesehen, bei welchen die Fahrzeuge bis ca. 5 cm herangefahren werden können. Der Vorplatzbereich ist laut Überbauungsplan 6.00 m tief. Gemäss Baureglement der Gemeinde Quarten ist ein minimaler Bereich von 5.50 m erforderlich. Es wurde vereinbart, dass 50 cm bis zur Bodenrainstrasse mit einer Pflasterung versehen werden.

Zugang zum Gebäude A1/A2: Der im Überbauungsplan eingetragene Zugang ist 1.50 m breit. Aus Sicht der Verkehrspolizei ist ein breiterer Eingangsbereich erforderlich inkl. der Nachweis, dass die Sichtzonen eingehalten werden können. Die Garage Nr. 4 kann um 50 cm verkleinert werden, damit der Zugang 2.00 m breit wird.

Besucherparkplätze: Entlang der Bodenrainstrasse ist ein Bereich für geplante Besucherparkplätze ausgeschieden. Die VSS-Norm 640 291a ist einzuhalten. Die Parkplätze sind um 50 cm, wenn nicht mehr möglich so zumindest um 30 cm in Richtung Hang zu verschieben.

Behindertenparkplätze: Die Parkfläche für Fahrzeuge von gehbehinderten Mitmenschen muss durch die Kantonspolizei, Dienststelle Verkehrstechnik, öffentlich-rechtlich verfügt werden. Allfällige Park- und/oder Fahrverbote auf privaten Grundstücken sind durch den Gemeinderat Quarten zu verfügen. Anschliessend erteilt die Kantonspolizei schriftliche Weisung zur Signalisation.

Gerichtliche Fahr- und Parkverbote: Gerichtliche Fahr- und Parkverbote sind beim zuständigen Kreisgericht zu beantragen.

Container: Im Überbauungsplan sind zwei Bereiche für Containerstandorte ausgeschieden. Die genauen Standorte der Container(ev. Molok) innerhalb dieser Bereiche sind so zu wählen, dass sie nicht in den Sichtzonenbereich fallen.

Die gestützt auf die Begehung vom 1. September 2011 durch das beauftragte Architekturbüro erarbeiteten Nachweise wurden der Verkehrspolizei zur Stellungnahme unterbreitet. Die Verkehrspolizei hält dazu fest, dass die vorgenommenen Optimierungen bezüglich der Verkehrsführung umgesetzt wurden. Einzig die Situation im Bereich der Wendemöglichkeit entspricht noch nicht den VSS-Normen. Der Behindertenparkplatz ist mit den



Massen 3.50 m x 5.00 m vorzusehen. Zudem ist die erforderliche Freifläche von 1.00 m zwischen Besucher- und Behindertenparkplatz sicherzustellen (VSS-Norm 640 052).

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Unter Berücksichtigung der obig genannten Ausführungen kann er genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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 im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'350.--.

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.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst