



A-Post
Gemeinderat Quarten
Walenseestrasse 7
8882 Unterterzen

29.Mai 2012

Gemeinde Quarten: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung bzw. zur Kenntnisnahme eingereicht:

- **Zonenplan 1:5'000 mit den Ortsteilen: Murg, Quarten, Unterterzen, Oberterzen, Mols, Tannenboden und Quinten**
- **Zonenplan 1:10'000 ausserhalb der Ortsteile**
- **Änderungen des Baureglements: Art. 4, 10 und 16**
- **Richtplan 1:5'000 mit den Ortsteilen: Murg, Quarten, Unterterzen, Oberterzen, Mols, Tannenboden und Quinten**
- **Richtplan 1:10'000 ausserhalb der Ortsteile**
- **Abgrenzung Waldareal im Bereich von Neueinzonungen (Waldfeststellungen Detailpläne Nr. 2B und 15a)**

Das Baudepartement genehmigte am 20. Februar 1984 den Landwirtschaftszonenplan 1:10'000 sowie am 15. Dezember 1986 den Zonenplan 1 "Mols" 1:2'000. Das Baureglement sowie die im Massstab 1:2'000 erstellten Zonenpläne für die Ortsteile Mols (Anpassungen), Unterterzen/Quarten, Oberterzen, Tannenboden, Murg und Quinten wurden am 27. Januar 1993 genehmigt. Diese Zonenpläne wurden seither mit diversen Teilzonenplänen ergänzt. Gestützt auf Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) hat der Gemeinderat Quarten beschlossen, eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchzuführen.

Die Richtplankarte 1:5'000 wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 22. Februar 2008 vorgeprüft. Der Zonenplan 1:5'000 und die Ergänzungen des Baureglements wurden am 6. Juli 2009 vorgeprüft. Die eingereichten Genehmigungsunterlagen wurden kantonsintern mit den betroffenen Amtsstellen bilateral besprochen. Mit Schreiben vom 20. Februar 2012 wurde dem Gemeinderat Quarten im Grundsatz mitgeteilt: Die kommunale Richtplanung, umfassend die beiden Pläne 1:5'000 und 1:10'000 sowie den Bericht, kann zur Kenntnis genommen werden. Zudem können der Zonenplan, umfassend die Pläne 1:5'000 und 1:10'000 sowie die Änderungen des Baureglements genehmigt werden. Im Detail ergaben sich diverse Bemerkungen, zu welchen sich der Gemeinderat Quarten am 3. April 2012 im Sinn der Gewährung des rechtlichen Gehörs äusserte. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:



A. Kommunale Richtplanung

1. Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2005 betrug gemäss S. 8 des Planungsberichts 0.24 %. Ende 2005 zählte die Gemeinde Quarten 2'723 Einwohnerinnen und Einwohner (abgekürzt E). Der Stand per 31. Dezember 2010 betrug 2'740 E, was einer Zunahme um 17 E in fünf Jahren (+0.12 % pro Jahr) entspricht. Für die Bevölkerungsprognose sind zwei Szenarien dargestellt: Prognose mit 0.25 % Wachstum (2'777 E) und Prognose mit 1% Wachstum (3'097 E). Die Gemeinde Quarten strebt in den nächsten 10 Jahren laut Leitbild bzw. S. 17 des Berichts als politisches Ziel ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % pro Jahr an. Im Schreiben vom 3. April 2012 hat dies der Gemeinderat Quarten nochmals bestätigt. Angesichts der demografischen Entwicklung in der Schweiz und der bisherigen Entwicklung in der Gemeinde Quarten erachtet das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation dieses Bevölkerungswachstum als wenig realistisch. Wie bereits in der Vorprüfung vom 22. Februar 2008 erwähnt, scheint die Prognose mit einem Wachstum von 0.25 % wesentlich wahrscheinlicher zu sein.

2. Abstimmung Richtplanung und Zonenplanung

Der Inhalt des kommunalen Richtplans wurde nicht vollumfänglich auf die Zonenplanung abgestimmt. So wurde laut S. 13 des Berichts zum Richtplan langfristig noch die Ausschöpfung von 10 % des theoretischen inneren Verdichtungspotenzials angenommen. Im Bericht zum Zonenplan wurde die innere Verdichtung auf S. 10 unter Berücksichtigung der Vorprüfung vom 6. Juli 2009 mit 25 % beziffert. Zudem sind die Prioritäten der Siedlungsentwicklungsgebiete SE 5 und SE 16 im kommunalen Richtplan noch als mittel- bis langfristig eingetragen, obschon sie im Zonenplan neu einer Bauzone zugewiesen und damit die Priorität kurzfristig hätten erhalten sollen. Die Priorität des SE 13 wäre im kommunalen Richtplan mittel- bis langfristig, da es im Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet wurde. Zum SE 7 wurde in der Vorprüfung festgehalten, dass eine Erweiterung der Wohnzone aufgrund der ungenügenden öV-Erschliessung derzeit nicht in Frage kommt. Entsprechend wurde das SE 7 im überarbeiteten Richtplan bis auf die Parzelle Nr. 1275 als Reduktion Siedlungsgebiet bezeichnet. Einer Einzonung derselben kann das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation aber nach wie vor nicht zustimmen.

3. Archäologische Fundstellen

Im Bericht zum Richtplan ist die ehemalige Kapelle / Kirche St. Johannes der Täufer, Murg in der Liste der archäologischen Fundstellen aufgeführt. Der Eintrag im Richtplan fehlt hingegen.

4. Überbauungs- und Gestaltungspläne

Laut Legende des kommunalen Richtplans sind die bestehenden Überbauungs- und Gestaltungspläne eingetragen. Der Planeintrag ist jedoch nicht vollständig, da z.B. der Überbauungsplan Gosten, der Überbauungsplan Fabrikareal Spinnerei Murg sowie der Gestaltungsplan Park Walensee fehlen.

5. Skilift Cuncels

Heute wird der Skilift Cuncels lediglich von Skitourengehern genutzt. Aus dem Skigebiet erfolgt die Nutzung vom Leist her bis ca. in den Sattel bei Chrüzen auf Punkt 1907. Im kommunalen Richtplan 1:10'000 ist der geplante Skilift Cuncels nun eingetragen. Dieser würde eine neue Abfahrt ins Murgtal ermöglichen, was zu Konflikten mit einem im Kanto-



nalen Richtplan eingetragenen Lebensraumkerngebiet führen würde. Offenbar gibt es dort zwar bereits eine Skiabfahrtsroute. Diese weist jedoch keine Verbindung auf die Kammhöhe des Cuncels auf. Ein Lift auf den Cuncels könnte auch die Gebiete in nördlicher Richtung, d.h. östlich des Chli Güslen und damit Lebensräume von Birkwild und Schneehühnern betreffen. Eine stärkere Nutzung der Gebiete Geissberg-Altstafel, welche heute ebenfalls schon befahren werden können, würde wiederum einen im Kantonalen Richtplan eingetragenen Lebensraumschongebiet betreffen. Aus forstlicher Sicht als auch aus Sicht des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei sind zum geplanten Skilift erhebliche Bedenken anzubringen. Insbesondere werden negative Einflüsse auf den Lebensraum von Auerhuhn, Birkhuhn, Schneehuhn, Schneehase, Feldhase, Reh, Gämse, und Rotwild erwartet. Dem im kommunalen Richtplan eingetragenen Skilift stehen die betroffenen kantonalen Amtsstellen daher sehr kritisch gegenüber.

B. Zonenplan und Baureglement

1. Naturgefahren

Betreffend Naturgefahrensituation fanden im Anschluss an die Vorprüfungen Besprechungen zwischen der Gemeinde Quarten und der kantonalen Fachstelle statt. Der zur Genehmigung eingereichte Zonenplan wurde damals für in Ordnung befunden. Zwischenzeitlich wurde die umfassende Naturgefahrenabklärung für die Gemeinde Quarten erarbeitet. Hinsichtlich allenfalls zu treffenden raumplanerischen Massnahmen wird das Koordinationsblatt V41 des Kantonalen Richtplans zu berücksichtigen sein. Zudem ist Art. 14 des rechtskräftigen Baureglements hinsichtlich des Themas Naturgefahren bei nächster sich bietender Gelegenheit anzupassen. Der Gemeinderat Quarten nimmt diese Ausführungen gemäss Schreiben vom 3. April 2012 zur Kenntnis.

2. Gewässerschutzverordnung

Mit Schreiben vom 11. Juli 2011 wurden die Gemeinden über die Inkraftsetzung der revidierten Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, abgekürzt GSchV) per 1. Juni 2011 und die sich daraus ergebenden Konsequenzen orientiert. Gemäss der neuen Gesetzgebung haben die Kantone bis Ende 2018 die Gewässerräume für fliessende und stehende Gewässer (Art. 41a ff GSchV) grundeigentümergebunden festzulegen. Bis zur definitiven Festlegung der Gewässerräume gelten die Übergangsbestimmungen. Die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes betreffend den Gewässerabstand und die entsprechenden Regelungen in den kommunalen Baureglementen und in Sondernutzungsplänen bleiben weiterhin in Kraft, finden aber nur noch subsidiär Anwendung (s. Schreiben des Volkswirtschaftsdepartements und des Baudepartements vom 11. Juli 2011 bzw. 16. Mai 2012).

Die folgenden Neueinzonungen sind, wenn auch in unterschiedlichem Ausmass von der neuen GSchV betroffen: Nr. 1, 1c, 2a, 2b, 2c, 8 und 8a. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sind hier die Übergangsbestimmungen anzuwenden. Bei der konkreten Umsetzung der GSchV kann der Zonenplan allenfalls noch Anpassungen erfahren. Die Gemeinde Quarten ist gemäss Schreiben vom 3. April 2012 mit diesem Vorgehen einverstanden.

3. Baulinien für Bauten und Anlagen

In den rechtskräftigen Zonenplänen wurden Baulinien für Gewässer- und Waldabstand festgelegt. Mit den Zonenplananpassungen im Rahmen der Waldfeststellungen wurden diese Waldabstandslinien teilweise aufgehoben. In der Legende des vorgeprüften Zonenplans wurde der Punkt "Baulinien" unter Festlegungen eingetragen. Im Vorprüfungs-



schreiben vom 6. Juli 2009 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation empfohlen, diesen Legendenpunkt nochmals zu überprüfen, da nicht klar war, um welchen Inhalt es sich dabei konkret handelt. Im nun zur Genehmigung eingereichten Zonenplan 1:5'000 ist dieser Legendenpunkt zwar als Baulinie für Bauten und Anlagen konkretisiert. Allerdings ist er nicht mehr unter den Festlegungen, sondern unter den Hinweisen eingetragen. Wenn nun die rechtskräftigen Zonenpläne und damit die Baulinien für die reduzierten Gewässer- und Waldabstand vollständig aufgehoben werden, würden wiederum die baugesetzlichen Abstände nach Art. 58 und 59 BauG gelten. Im Schreiben vom 20. Februar 2012 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation dem Gemeinderat Quarten vorgeschlagen, die rechtskräftigen Zonenpläne bis auf die Festlegung der Baulinien für Gewässer- und Waldabstand aufzuheben. In einem zweiten Schritt wären die Gewässer- und Waldabstände mittels Baulinienplänen nach Art. 22 ff. BauG in einem geeigneteren Massstab als 1:5'000 festzulegen. Unter Hinweis auf die Umsetzung der Änderungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (vgl. oben) werden insbesondere auch die reduzierten Gewässerabstandslinien zu überprüfen und allenfalls anzupassen sein. Mit der Genehmigung der Baulinienpläne werden die "alten" Zonenpläne sodann ganz aufgehoben werden können. Betreffend der Übergangsbestimmungen der GSchV ist darauf hinzuweisen, dass diese auf jeden Fall so lange einzuhalten sind als die Gewässerräume noch nicht definitiv festgelegt sind. Der Gemeinderat Quarten teilt im Schreiben vom 3. April 2012 mit, dass er diesem Vorgehen zustimmt.

4. Einzonung Nr. 10 Parzelle Nr. 1240 und 2077, Mols (üG in W2)

Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten eingehalten werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das Plangebiet ist dem Autobahnlärm ausgesetzt. Damit trotzdem eine Einzonung erfolgen kann, ist im Zonenplan der Vermerk anzubringen, dass für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind. Der Gemeinderat Quarten ist laut Schreiben vom 3. April 2012 damit einverstanden.

5. Einzonung Nr. 11 Parzelle Nr. 2433, Murg (üG in GI)

Dieses Plangebiet ist dem Bahnlärm ausgesetzt. Damit trotzdem eine Einzonung erfolgen kann, ist im Zonenplan der Vermerk anzubringen, dass für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind. Die Einzonung liegt im Einflussbereich der SBB-Linie Sargans-Ziegelbrücke. Der Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes ist aus den eingereichten Unterlagen nicht ersichtlich. Im Zonenplan ist daher der Vermerk anzubringen, dass keine Orte empfindlicher Nutzungen (OMEN) erstellt werden dürfen. Der Gemeinderat Quarten ist laut Schreiben vom 3. April 2012 damit einverstanden.

6. Parzelle Nr. 1523 "Meierhof", Mols (üG in L)

Die am Siedlungsrand gelegene Parzelle Nr. 1523 wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Abgrenzung ist aus ortsplanerischer Sicht nachvollziehbar und entspricht den Planungsgrundsätzen gemäss RPG. Mit Protokollauszug vom 12. Oktober 2011 bzw. Eingabeschreiben der Zonenplanrevision zur Genehmigung vom 21. November 2011 stellt der Gemeinderat Quarten den Antrag, die Parzelle Nr. 1523 von der Genehmigung



zurückzustellen bis das hängige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen ist. Diesem Vorgehen kann das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zustimmen.

7. Grünzonen Naturschutz

Der Zonenplan 1:10'000 wurde nicht vorgeprüft. Die Überprüfung des zur Genehmigung eingereichten Zonenplans mit der bestehenden Schutzverordnung ergibt, dass die Abgrenzungen nicht überall identisch sind (Problematik Verwaltung). Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation sowie auch das Amt für Natur, Jagd und Fischerei empfehlen daher, in einem nächsten Schritt die Schutzverordnung zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten. Gestützt auf die überarbeitete Schutzverordnung erfährt auch der nun zur Genehmigung eingereichte Zonenplan allenfalls noch Anpassungen. Der Gemeinderat Quarten ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

8. Wald

Zum Zeitpunkt der Vorprüfung waren die Flächen auf den Grundstücken Nr. 1973 und 1238/2174 noch mit Wald bestockt. Zwischenzeitlich wurden die kantonalen Waldfeststellungsrichtlinien angepasst. Der Waldtatbestand ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr erfüllt, da die Flächen gemäss den neuen Richtlinien zu klein sind. Zu prüfen bleibt, ob die Bestockungen schutzwürdige Feldgehölze nach Art. 98 BauG sind oder nicht. Sofern es sich um schutzwürdige Bestockungen handeln sollte, wäre die Zuweisung dieser Flächen einer Grünzone Naturschutz zu prüfen. Ansonsten empfiehlt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, die betroffenen Flächen des Grundstücks Nr. 1973 der Wohnzone WE und diejenige der Grundstücke Nr. 1238 und 2174 der Grünzone Freihaltung (Stichwort: Gewässerraum) zuzuweisen. Die beiden "Waldfächen" werden von der Genehmigung zurückgestellt. Der Gemeinderat Quarten hat zusammen mit dem Amt für Natur, Jagd und Fischerei den Schutzstatus der beiden bestockten Flächen festzulegen und den Zonenplan in diesem Bereich entsprechend anzupassen. Hierfür ist ein Teilzonenplanverfahren durchzuführen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können unter Berücksichtigung obiger Ausführungen 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. Die Zonenpläne 1:5'000 und 1:10'000 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Änderungen des Baureglements werden genehmigt.
3. Die Richtpläne 1:5'000 und 1:10'000 werden im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis genommen.



4. Folgende (Teil)Zonenpläne werden vollständig aufgehoben:
- Landwirtschaftszonenplan 1:10'000 vom 20. Februar 1984
 - Teilzonenplan "Anpassungen an die Schutzverordnung sowie Ausdehnung der Skiabfahrtszone" 1:10'000 vom 7. Juli 1997
 - Zonenplananpassung "Mols (Waldfeststellung)" vom 19. November 1998
 - Teilzonenplan "Hofreite III Mols" 1:2'000 vom 5. August 1991
 - Teilzonenplan "Schulhaus Mols II" 1:1'000 vom 23. August 1988
 - Teilzonenplan "Schulhaus Mols III" 1:2'000 vom 26. Februar 1996
 - Teilzonenplan "Sportplatz Mols" 1:1'000 vom 19. November 2001
 - Zonenplananpassung "Unterterzen/Quarten (Waldfeststellung)" vom 19. November 1998
 - Teilzonenplan "Areal Gosten" 1:1'000 vom 8. Juni 2004
 - Änderung Teilzonenplan "Areal Gosten" 1:1'000 vom 5. Februar 2007
 - Teilzonenplan "Bünt/Zillen, Quarten" 1:2'000 vom 6. Juni 2001
 - Teilzonenplan "Eggli Parz. 790" 1:500 vom 28. November 2005
 - Teilzonenplan "Hinterlauri" 1:500 vom 31. Januar 2005
 - Teilzonenplan "Primarschulhaus Quarten" 1:2'000 vom 18. Mai 2004
 - Zonenplananpassung "Oberterzen (Waldfeststellung)" vom 19. November 1998
 - Teilzonenplan "Mittelstation Oberterzen" 1:1'000 vom 20. Januar 2004
 - Zonenplanänderung "Wetschlisacher" 1:1'000 vom 22. März 1999
 - Teilzonenplan "Glitten" 1:2'000 vom 8. August 1986
 - Zonenplananpassung "Tannenboden (Waldfeststellung)" vom 19. November 1998
 - Teilzonenplan "Bergstation Tannenboden" 1:1'000 vom 20. Januar 2004
 - Zonenplanänderung "Tannenboden Parzelle Nr. 1444, 1628, 1643, 1718, 1725 und 1757" 1:1'000 vom 12. Dezember 1995
 - Zonenplananpassung "Murg (Waldfeststellung)" vom 19. November 1998
 - Zonenplanänderung "Spinnerei Murg Parz. 198b" 1:2'000 vom 25. März 2003
 - Teilzonenplan "Camping Murg" 1:1'000 vom 25. Februar 2008.
 - Zonenplananpassung "Quinten (Waldfeststellung)" vom 19. November 1998.
 - Teilzonenplan "Dörfli, Quinten" 1:2'000 vom 21. Mai 1997.
5. Folgende (Teil)Zonenpläne werden im Sinne der Erwägungen aufgehoben:
- Zonenplan 1 "Mols" 1:2'000 vom 15. Dezember 1986
 - Teilzonenplan 1 "Mols (Anpassungen)" 1:2'000 vom 27. Januar 1993
 - Zonenplan 2 "Unterterzen/Quarten" 1:2'000 vom 27. Januar 1993
 - Zonenplan 3 "Oberterzen" 1:2'000 vom 27. Januar 1993
 - Zonenplan 4 "Tannenboden" 1:2'000 vom 27. Januar 1993
 - Zonenplan 5 "Murg" 1:2'000 vom 27. Januar 1993
 - Zonenplan 6 "Quinten" 1:2'000 vom 8. Juli 1986.
6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'900.--.

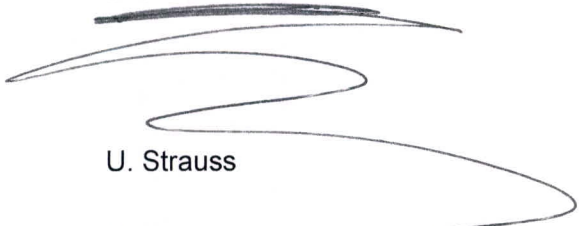
Die Zonenplanänderungen sind gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



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

- Genehmigte Erlass
- Einzahlungsschein
-

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (OP, KP und BaB)
- Amt für Kultur (Archäologie)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt und Energie
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt - Rechtsdienst