



A-Post
Gemeinderat Quarten
Walenseestrasse 7
8882 Unterterzen

11. März 2014

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; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Fischenzen, Unterterzen**

Die Gemeinde Quarten verfügt derzeit über kein eigenes Angebot an Pflege- und Betreuungsplätzen bzw. Alterswohnungen. Sie ist daher am regionalen Pflegeheim Sarganserland in Mels sowie am Alters- und Pflegeheim RIVA in Walenstadt beteiligt. Bei beiden Heimen stehen umfangreiche Sanierungen an, weshalb die Gemeinde Quarten grundsätzliche Überlegungen zur künftigen Ausgestaltung des Pflege- und Betreuungsangebotes anstellte. Die Gemeinde Quarten beabsichtigt, auf dem im Ortsteil Unterterzen gelegenen Grundstück Nr. 1466 die Erstellung eines eigenen Pflegeheims mit angegliederten Alterswohnungen. Entstehen würde ein Pflegeheim für 60 Personen inkl. dazugehöriger Infrastruktur sowie 20 altersgerechte Wohnungen, welche in das Gesamtkonzept integriert und somit die Infrastruktur und das Betreuungsangebot des Pflegeheims beanspruchen könnten. Zwischen Pflegezentrum und Alterswohnungen besteht somit ein enger, funktionaler Zusammenhang. Eine Fläche von ca. 1'100 m² der Parzelle Nr. 1466 liegt bereits heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und wird als Parkplatz benutzt. Die restliche im übrigen Gemeindegebiet gelegene Fläche des Grundstücks soll mit dem Teilzonenplan Fischenzen ebenfalls der ZöBA zugewiesen werden. Gleichzeitig ist eine Anpassung des kommunalen Richtplans vorgesehen.

Nach längerem Planungsprozess nahm das Baudepartement den kommunalen Richtplan der Gemeinde Quarten am 29. Mai 2012 zur Kenntnis. Gleichzeitig wurde der Zonenplan genehmigt. Damit wurde gestützt auf Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700) der Bauzonenbedarf (Fläche, Zonenarten, Standorte) für die nächsten 15 Jahre festgelegt. Bei nachträglichen Ein- und Umzonungsbegehren ist der Grundsatz der Planbeständigkeit, welcher sich aus Art. 21 RPG ergibt, von grosser Bedeutung und bei der Beurteilung mit zu berücksichtigen. Es gilt: Je neuer ein Plan, desto schwerwiegender müssen die Gründe sein, um ihn bereits nach derart kurzer Zeit wieder anzupassen. Ande-



rerseits ist auch Art. 32 Abs. 1 BauG zu berücksichtigen, wonach Zonenpläne geändert werden können, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Das Bundesgericht stellt zudem in der jüngeren Rechtsprechung bei der Beurteilung des Vorhandenseins ausreichender Gründe für eine Nutzungsplanänderung auch auf das Ausmass der Planänderung ab. In diesem Sinn lässt es bereits nach einer relativ kurzen Zeit seit der Planfestsetzung nachträgliche, geringfügige Änderungen zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint, d.h. die Grundsätze und Ziele der Ortsplanungsrevision nicht in Frage gestellt werden.

Gemäss Angaben im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wurde die vorgesehene Gröszenordnung des Projektes mit dem Amt für Soziales vorbesprochen und entspricht dem nachgewiesenen Bedarf. Bei der Ausarbeitung der Ortsplanungserlasse lag das nun eingereichte Projekt noch nicht vor, weshalb die Fläche im kommunalen Richtplan als mittel- bis langfristiges Siedlungsentwicklungsgebiet SE 4 "Wohnen/Wohn-Gewerbegebiet" und nicht als kurzfristiges SE 4 "öffentliche Nutzung" eingetragen wurde. Erste Gespräche zu diesem Vorhaben fanden im Frühjahr 2012 statt, so dass die Einzonung nicht mehr in die Zonenplanrevision einfliessen konnte und die Fläche daher im üG verblieb. Das Gebiet Fischenzen ist zentral gelegen und allseits von Bauzonen umgeben. Im Grundsatz entspricht eine Zuweisung zur Bauzone den Zielen der kommunalen Richtplanung. Da nun eine andere Nutzung vorgesehen ist, wird auch der kommunale Richtplan angepasst.

Der Teilzonenplan Fischenzen wurde am 10. September 2013 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die Planerlasse berücksichtigen die im Vorprüfungsscheiben gemachten Ausführungen bzw. die im Anschluss daran vorgenommenen Bereinigungen. Bezüglich der Erschliessung des Pflege- und Altersheims bzw. der Alterswohnungen sowie der Umgebungsgestaltung ist zu beachten, dass diese auf das Strassenbau-Projekt "LSA Bahnübergang Unterterzen, 2.007.018" abzustimmen sind.

Die Prüfung ergibt: Die Erlasse sind recht- und zweckmässig. Sie können genehmigt bzw. zur Kenntnis genommen werden.

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

Baudepartement:

1. Die Änderung des kommunalen Richtplans wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Teilzonenplan Fischenzen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 750.--.



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. 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

- Genehmigter und zur Kenntnis genommener Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation