



**A-Post**  
Gemeinderat Quarten  
Walenseestrasse 7  
8882 Unterterzen

16. März 2016

Geschäft Nr. 16-894

**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:

• **Überbauungsplan Eggli, Unterterzen**

Der Überbauungsplan Eggli umfasst die in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gelegene Parzelle Nr. 2414. Die Fläche beträgt 4'777 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Nähe des Bahnhofs Unterterzen. Das Plangebiet grenzt an überbaute W2-Flächen (u.a. Überbauungsplan Wohnpark Bodenrain vom 11. Januar 2012) sowie an das übrige Gemeindegebiet. Das Grundstück soll mit drei Mehrfamilienhäusern mit je drei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss überbaut werden. Die Überbauung verfügt über eine unterirdische Parkieranlage mit gemeinsamer Zufahrt. Mit dem Planerlass werden die Bebauung, die Erschliessung sowie die Umgebung planungsrechtlich gesichert.

Gegenüber der Regelbauweise laut Baureglement soll wie folgt abgewichen werden:

|                           | Regelbauweise            | Überbauungsplan                  |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 6'000                    | 4'777                            |
| Anzahl Vollgeschosse max. | 2                        | 3                                |
| Attikageschosse           | Ja, normale Geschosshöhe | Ja, Geschosshöhe bei 3.20 m      |
| Gebäudehöhe max. (m)      | 7.50                     | 10                               |
| Firsthöhe max. (m)        | 11.0                     | Gebäudehöhe plus 3.20 m (Attika) |
| Gebäudelänge max. (m)     | 25.0                     | 25.0                             |
| Kleiner Grenzabstand (m)  | 4.0                      | min. 6.50                        |
| Mehrlängenzuschlag 1.20 m |                          |                                  |
| Grosser Grenzabstand (m)  | 8.0                      | 7.0 bei A / 9.0 bei B und C      |
| Mehrlängenzuschlag 1.20 m |                          |                                  |
| Ausnützungsziffer         | 0.45                     | + 20 %                           |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | II                       | II                               |

Der Planerlass wurde am 12. Februar 2015 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind bis auf die Fläche des Überbauungsplangebiets berücksichtigt. Gemäss Art. 17 Bst. b Baureglement müssten Überbauungspläne in den übrigen Zonen eine Fläche von in der Regel 6'000 m<sup>2</sup> umfassen. Die Gemeinde Quarten erachtet den Erlass eines Überbau-



ungsplans trotz verhältnismässig kleiner Arealgrösse (unter 6'000 m<sup>2</sup>) als wichtig und zweckmässig.

Gestützt auf Art. 2ff BauG fällt es in die Sachkompetenz der politischen Gemeinde, einen Überbauungsplan zu erlassen. Dem Kanton steht die Rechts- und Ermessenskontrolle zu. Er hat bei der Beurteilung der Ortsplanung den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Prüfungsbehörde hat die Ortsplanung lediglich dann zu korrigieren, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt. Im Vorprüfungsverfahren wird mit den Ausführungen hinsichtlich der Zweckmässigkeit weiter gegangen als im Genehmigungsverfahren, wo lediglich völlig unzweckmässigen und damit nicht mehr rechtmässigen Lösungen die Genehmigung versagt werden kann.

Aus raumplanerischer Sicht liegen die Abweichungen von der Regelbauweise im üblichen Rahmen. Der Überbauungsplan Eggli ist geeignet, ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung zu verwirklichen. Die Interessen der Nachbarn werden nicht erheblich beeinträchtigt. Auch wenn die Fläche weniger als 6'000 m<sup>2</sup> beträgt, wird der Perimeter aus raumplanerischer Sicht weder als unzweckmässig erachtet noch widerspricht er den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung bzw. würde ihnen unzureichend Rechnung tragen. Bezüglich der Erschliessung ist noch festzuhalten, dass die Sichtzonen aus der Grundstückswegfahrt in die Quartnerstrasse zwingend nach VSS-Norm SN 640'273a einzuhalten sind. Die beiden Fusswegverbindungen entlang der Hauptfassade sind zudem so anzulegen, dass auf den querenden Motorfahrzeugverkehr der Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ausreichend Sicht gewährleistet werden kann.

Aus obigen Ausführungen ergibt sich, dass der Planerlass unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Quarten zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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 Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

#### **Baudepartement:**

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'340.--.

Aufteilung der Gebühren:

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Amt für Raumentwicklung und Geoinformation    | Fr. 1'200.--. |
| Amt für Umwelt und Energie (i.Z. mit 14-6591) | Fr. 140.--.   |



**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
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst