



Kanton St. Gallen  
**Gemeinde Quarten**

# Planungs- und Mitwirkungsbericht

## Revision Ortsplanung

- Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen
- Kommunaler Richtplan
- Rahmennutzungsplanung

Öffentliche Auflage | Mai 2026

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Quarten, CH-8882 Unterterzen

**Kontaktperson**

Erich Zoller, Gemeindepräsident

+41 81 720 33 33

erich.zoller@quarten.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Dominik Rüegg

+41 81 258 34 78

[d.rueegg@stauffer-studach.ch](mailto:d.rueegg@stauffer-studach.ch)

Denis Steckler

+41 81 258 34 44

[d.steckler@stauffer-studach.ch](mailto:d.steckler@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Ab Oktober 2023

**Bearbeitungsstand**

4. Mai 2026

# Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Anlass</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen                     | 1         |
| 1.2 Rechtskräftige Ortsplanung Gemeinde Quarten                  | 1         |
| 1.3 Schutzverordnung   | 1         |
| 1.4 Planungsprozess  | 2         |
| 1.5 Ziele der Revision Nutzungsplanung                           | 3         |
| 1.6 Aufbau Planungs- und Mitwirkungsbericht                      | 4         |
| <b>2 Organisation und Verfahren</b>                              | <b>4</b>  |
| 2.1 Organisation des Planungsträgers                             | 4         |
| 2.2 Ablauf / Termine   | 5         |
| 2.3 Kantonale Vorprüfung   | 6         |
| 2.4 Mitwirkung der Bevölkerung                                   | 6         |
| 2.5 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens                         | 6         |
| 2.6 Öffentliche Auflage  | 7         |
| <b>3 Übergeordnete Grundlagen und Nachweise</b>                  | <b>8</b>  |
| 3.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)                     | 8         |
| 3.2 Kantonalplanung  | 8         |
| 3.3 Dimensionierung Siedlungsgebiet / Bauzonen (WMZ)             | 12        |
| 3.4 Koordination mit Massnahmenkonzept Naturgefahren             | 13        |
| <b>4 Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen</b>               | <b>14</b> |
| <b>5 Kommunalen Richtplan</b>                                    | <b>14</b> |
| <b>6 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen</b>           | <b>16</b> |
| 6.1 Übersicht Innenentwicklungsmassnahmen                        | 16        |
| 6.2 Gebietsbezogene Massnahmen bei Innenentwicklungsgebieten     | 19        |
| 6.3 Weitere Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzonenreserven | 32        |
| <b>7 Bauzonenverlagerungen</b>                                   | <b>33</b> |
| 7.1 Überprüfung der Lage und Eignung der Bauzonenreserven        | 33        |
| 7.2 Bauzonenverlagerung – Gesamträumliches Konzept               | 36        |
| <b>8 Gebiete für touristische Nutzungen</b>                      | <b>47</b> |
| 8.1 Intensiverholungszone  | 47        |
| 8.2 Touristisches Schwerpunktgebiet Tannenboden                  | 48        |
| 8.3 Intensiverholungszone Beherbergung, Quinten Au               | 54        |
| <b>9 Arbeitsgebiete</b>  | <b>55</b> |
| 9.1 Übersicht Standorte Arbeitsgebiete                           | 56        |
| 9.2 Arbeitsgebiet Schluchen, Mols (Bestand)                      | 56        |
| 9.3 Arbeitsgebiet Röhrl, Unterterzen (Bestand)                   | 57        |
| 9.4 Arbeitsgebiet Autobahnzubringer Murg (Neu)                   | 58        |
| 9.5 Gebiet Bränneli – Hafen, Quinten                             | 58        |
| <b>10 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen</b>             | <b>60</b> |
| 10.1 Überprüfung bestehende Zonen für öff. Bauten und Anlagen    | 60        |
| 10.2 Zone für öffentliche Bauten nach Art. 18 RPG -Nichtbauzone  | 61        |
| 10.3 Projekt «Letzter Hafen», Quinten Schilt                     | 62        |
| <b>11 Formelle und technische Anpassungen im Zonenplan</b>       | <b>63</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| 11.1 Allgemeines                             | 63        |
| 11.2 Verkehrsfläche                          | 63        |
| 11.3 Baulinien                               | 63        |
| 11.4 Abstimmung mit Basiswald                | 64        |
| 11.5 Waldfeststellungsverfahren              | 64        |
| 11.6 Neue Zonenbezeichnungen                 | 65        |
| 11.7 Freihaltezone Natur -und Heimatschutz   | 65        |
| 11.8 Ablösung «Übriges Gemeindegebiet»       | 65        |
| 11.9 Erschliessungsprogramm                  | 66        |
| <b>12 Baureglement</b>                       | <b>66</b> |
| 12.1 Grundsatz                               | 66        |
| 12.2 Verwendete Grundlagen                   | 66        |
| 12.3 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen | 66        |
| <b>13 Schlussfolgerungen</b>                 | <b>71</b> |

## **Anhänge**

Anhang 1: Waldfeststellung – Detailerläuterungen

Anhang 2: Sondernutzungsplan Baulinien – Detailerläuterungen

Anhang 3: Zusammenfassung Ergebnisse Vorprüfung Rahmennutzungsplan

Anhang 4: Zusammenfassung Ergebnisse Vorprüfung Kommunalen Richtplan

## **Beilagen**

Beilage A: Ergebnisse der Mitwirkung Ortsplanung

Beilage B: Ergebnisse der Mitwirkung Teil LUFAG-Areal Unterterzen /Tannenboden

Beilage C: Übersicht Flächen Ein-, Um- und Auszonungen

Beilage D: Studie Arealentwicklung Unterterzen

Beilage E: Studie Tannenboden

Beilage F: Erläuterungsbericht zum Projekt „letzter Hafen, Quinten“

## 1 Anlass

### 1.1 Veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) von 2014 massgeblich verändert: Die Gemeinden werden zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtet. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Bildung neuer räumlicher Qualitäten. Das RPG definiert dabei klare Ziele und Vorgaben zur Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie zu einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse.

Der Kanton St. Gallen hat auf Grundlage des revidierten RPG den kantonalen Richtplan Teil Siedlung überarbeitet (Genehmigung durch Bundesrat am 1. November 2017) und das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) erlassen (Inkrafttreten am 1. Oktober 2017). Die Gemeinden sind gefordert, ihre Richt- und Nutzungsplanung innert 10 Jahren nach Inkrafttreten des PBG (d.h. bis Ende September 2027) nach neuem Recht gesamthaft zu überarbeiten. Als Grundlage dazu verlangt der kantonale Richtplan von den Gemeinden zudem einen «Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen» (inkl. Baulandmobilisierungsmassnahmen).

### 1.2 Rechtskräftige Ortsplanung Gemeinde Quarten

Die rechtskräftigen Zonenpläne der Gemeinde Quarten wurden im Wesentlichen am 27. August 2009 vom Gemeinderat erlassen und am 29. Mai 2012 vom Baudepartement genehmigt. Das Baureglement der Gemeinde Quarten wurde am 19. April 1990 vom Gemeinderat erlassen und am 27. Januar 1993 vom Baudepartement genehmigt. Seither haben mehrere Änderungen des Baureglement stattgefunden. Die Ortsplanung der Gemeinde Quarten entspricht somit nicht mehr den revidierten gesetzlichen Anforderungen. Es besteht damit folgender Handlungsbedarf:

- Erarbeitung Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
- Erarbeitung kommunaler Richtplan
- Anpassung Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement)

### 1.3 Schutzverordnung

Die Überprüfung und Überarbeitung der Schutzverordnung, insbesondere der Teil Kulturgüterschutz, erfolgt im Rahmen eines separaten Verfahrens. Die entsprechenden Inventarisierungsarbeiten sind erfolgt und die Vorlage befindet sich im Vorprüfungsverfahren (Stand April 2026). Die Schutzverordnung Teil Landschafts- und Naturschutz (SVO) der Gemeinde Quarten wurde am 7. Juli 1997 vom Baudepartement genehmigt. Für den Teil Natur und Landschaft hat der Gemeinderat Quarten eine Schutzverordnung erarbeitet und die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen. Die Schutzverordnung wurde vom Gemeinderat am 17. Mai 2018 erlas-

sen. Mit Erlass vom 1. März 2021 hat das Bau- und Umweltdepartement folgende Bereiche des Natur- und Landschaftsschutzes genehmigt:

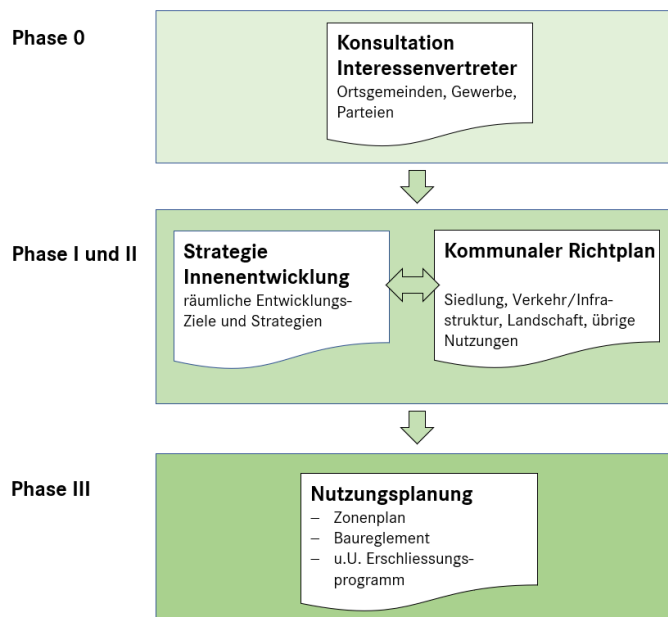
- Geotopschutzgebiet und Geotope
- Landschaftsschutzgebiet;
- Kulturlandschaftsschutz gebiet;
- Lebensraum Schongebiet;
- Lebensraum Gewässer
- Lebensraum Kerngebiet
- Trockenmauern Naturobjekte;
- Einzelbau, Baumgruppe, Gehölz;
- Wildruhezone

Die am 1. März 2021 genehmigte Schutzverordnung ersetzt die entsprechenden Bereiche der Schutzverordnung vom 1. Juli 1997. Die Genehmigung für den Teil Naturschutz im engeren Sinne (Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Naturschutzgebiete) wurde zur Überarbeitung zurückgestellt. Für diese Bereiche des Natur- und Landschaftsschutzes gilt weiterhin die SVO von 1997. Eine Aktualisierung der folgenden Bereiche wurde bereits vorgenommen und öffentlich aufgelegt (Stand April 2026). Mit der Genehmigung der Änderung der Schutzverordnung Teil Landschafts- und Naturschutz (gemäss Verfügung vom AREG vom 1. März 2021) wird die Schutzverordnung von 1997 vollständig ersetzt werden.

#### **1.4 Planungsprozess**

Die Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung Quarten erfolgt in folgenden Phasen:

- Phase 0: Im Hinblick auf die Erarbeitung der Strategie Innenentwicklung wurden mit den Ortsgemeinden, der Alpkorporation Mols sowie Eigentümern von strategisch wichtigen Grundstücken Gespräche geführt. Diese dienten der Ermittlung der vorhandenen Interessen und Entwicklungsabsichten, damit diese frühzeitig in der Ortsplanung berücksichtigt werden konnten.
- Phase I: In einem ersten Schritt erarbeitete die Gemeinde Quarten die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Der Entwurf der Strategie wurde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens mit der Bevölkerung diskutiert. Diese frühe Mitwirkungsphase ermöglichte es, die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung zu konsolidieren.
- Phase 2: Die Inhalte der Strategie Innenentwicklung sind anschliessend in die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung eingeflossen.
- Phase 3: Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Richtplaninhalte erfolgt mit der Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement).



Die vorliegende Vorlage umfasst die Strategie Innenentwicklung sowie die konkrete Umsetzung in Richt- und Nutzungsplanung. Die gesamthafte Bearbeitung dieser Planungsinstrumente hat aus Sicht der Gemeinde folgende Vorteile:

- Optimale Abstimmung der Planungsinstrumente untereinander.
- Transparenz gegenüber den Grundeigentümern, indem die konkrete eigentümergebundene Umsetzung von Strategien direkt ersichtlich ist.
- Vermeiden von kurzfristigen Anpassungen im kommunalen Richtplan aufgrund von vertieften Erkenntnissen im Rahmen der Nutzungsplanung.

### 1.5 Ziele der Revision Nutzungsplanung

Mit vorliegender Revision der Ortsplanung werden die Inhalte der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen im Kommunalen Richtplan (Planungshorizont 25 Jahre) und in der Nutzungsplanung (Planungshorizont von 15 Jahre) umgesetzt. Damit werden folgende Ortsplanungsinstrumente an übergeordnete Vorgaben (RPG, kantonaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz) angepasst:

- Kommunaler Richtplan
- Zonenplan
- Baureglement

Die zugrundeliegenden kommunalen Planungsinstrumente haben folgenden Zweck:

- Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen analysiert die Potentiale der Innenentwicklung, hält die angestrebte längerfristige räumliche Entwicklung der

Gemeinde fest und identifiziert die Schwerpunktegebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen.

- Der kommunale Richtplan konkretisiert die Inhalte der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und deckt zudem weitere Themen ab. Gemäss Art. 5 PBG dient der Richtplan der Gemeinde dazu, Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie den geplanten Infrastrukturausbau in ihrem Gebiet für einen längeren Zeitraum aufeinander abzustimmen. Der kommunale Richtplan ist für die Gemeinde Quarten als Planungsträgerin damit ein zentrales strategisches Führungs- und Koordinationsinstrument, das die angestrebte räumliche Entwicklung für die nächsten 25 Jahre aufzeigt.

### **1.6 Aufbau Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV). Grundsätzlich beschränkt sich der Bericht dabei auf Informationen, die über die Inhalte der kommunalen Planungsinstrumente (Baureglement, Zonenplan, Richtplan, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen) hinausgehen bzw. diese in wesentlichen Punkten erläutern. Grundlagen und Analysen, die insbesondere in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen enthalten sind, werden in diesem Bericht nicht wiederholt.

## **2 Organisation und Verfahren**

### **2.1 Organisation des Planungsträgers**

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Kommission mit folgenden Mitgliedern eingesetzt:

- Erich Zoller, Gemeindepräsident
- Thomas Pfiffner, Gemeinderat
- Albin Gätzi, Gemeinderatsschreiber
- Hans Näf, Leiter Bauverwaltung
- Raumplanung (Stauffer & Studach Raumentwicklung, Dominik Rüegg)

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung mit der fachlichen Begleitung der Ortsplanungsrevision. Zur Bearbeitung des Studienauftrages «Zentrum Murg», welcher ebenfalls in die Ortsplanungsrevision eingeflossen ist, wurde Ueli Strauss, Strauss Raumentwicklung, beigezogen.

## 2.2 Ablauf / Termine

| <i>Termin</i>                                    | <i>Arbeitsschritt</i>                                    |
|--|--|
| <b>Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen</b> |  |
| 2020 / 2021                                      | Analyse- und Grundlagenphase                             |
| 2020 / 2021                                      | Erarbeitung Entwurf und Konsultation Interessenvertreter |
| Dez. 2021/Jan. 2022                              | Mitwirkung der Bevölkerung zur Strategie (E-Mitwirkung)  |
| Jan. – Juni 2022                                 | Bereinigung und Abschluss Strategie                      |

### **Kommunaler Richtplan und Rahmennutzungsplan**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Juli 22 – Sept. 2023 | Erarbeitung Entwürfe (Kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) und Planungs- und Mitwirkungsbericht  |
| Okt./Nov. 2023       | Bereinigung, Planungs- und Mitwirkungsbericht  |
| Dez. 23 – Juli 2024  | Vorprüfung durch das AREG nach Art. 35 PBG   |
| Juli – Dez. 2024     | Bereinigung nach Vorprüfung und Erarbeitung weitere Planungsgrundlagen;  |
| Feb. – März 2025     | Anhörungs- und Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG <ul style="list-style-type: none"> <li>– Information sowie öffentliche Publikation</li> <li>– Möglichkeit zur Stellungnahme durch Interessierte</li> </ul>  |
| April – Dez. 2025    | Auswertung und Behandlung der Mitwirkungseingaben<br>Überarbeitung der Vorlage nach der Mitwirkung   |
| Jan. –März 2026      | Anhörungs- und Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG betreffend LUFAG-Areal und Tannenboden <ul style="list-style-type: none"> <li>– Information sowie öffentliche Publikation</li> <li>– Möglichkeit zur Stellungnahme durch Interessierte</li> <li>– Auswertung und Behandlung der Mitwirkungen</li> </ul> |
| Mai 2026             | Erlass Gemeinderat / Auflageverfahren nach Art. 42 PBG <ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentliche Auflage</li> <li>– Behandlung der Einsprachen / Bereinigung</li> </ul>   |
| 2. Quartal 2026      | Referendumsauflage nach Art. 36 und 37 PBG   |
| 3. Quartal 2026      | Einreichung zum Genehmigungsverfahren an AREG  |

### **2.3 Kantonale Vorprüfung**

Die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) im Dezember 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 12. Juli 2024 (Geschäft Nr. 24-50) hat das AREG Anmerkungen zur Vorlage angebracht. Diese sind im Anhang summarisch zusammengefasst.

### **2.4 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Mitwirkung dient der Orientierung sowie dem Einbezug von Betroffenen und Interessierten zu den vorgesehenen Planungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangten Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt. Der Gemeinde Quarten ist ein früher Einbezug der Bevölkerung wichtig. Daher wurde bereits vor der kantonalen Vorprüfung, im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen, eine Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt.

Die Mitwirkung im Rahmen des Erarbeitungsprozesses erfolgte frühzeitig durch Einbezug wichtiger Körperschaften (Ortsgemeinden, Alpkorporation Mols, Tourismusverein, Gewerbeverein, politische Parteien) sowie Eigentümerschaften strategisch wichtiger Grundstücke. In der Zeit von Ende 2021 bis anfangs 2022 erfolgte die Mitwirkungsaufgabe zur Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Mitwirkung wurde elektronisch über die Plattform «E-Mitwirkung» durchgeführt. Während der Mitwirkungsphase sind mehrere Dutzend Stellungnahmen eingegangen, welche durch den Gemeinderat behandelt und beantwortet wurden. Auf Basis der Mitwirkungsergebnisse wurde die Strategie bereinigt und finalisiert.

Zur Richt- und Nutzungsplanung fand am 27. November 2023 eine erste öffentliche Orientierungsveranstaltung statt. Anlässlich der Gewerbeausstellung in Unterterzen vom 1. – 3. Dezember 2023 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich am Infostand der Gemeinde Quarten über den aktuellen Stand der Ortsplanung zu informieren. Die Mitwirkungsaufgabe von Richt- und Nutzungsplanung erfolgte ab Mitte Februar 2025. Zu Beginn der Mitwirkungsaufgabe erfolgte am 18. Februar 2025 eine Informationsveranstaltung. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 19. Februar 2025 bis 20. März 2025 (30 Tage). Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Interessierte und Betroffene via E-Mitwirkung oder schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeinderat richten.

### **2.5 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens**

Während der Frist gingen insgesamt 76 Anträge ein. Die Planungsbehörde hat die Vorschläge und Einwendungen geprüft, beurteilt und mit separatem Schreiben an die Mitwirkenden beantwortet. Zwecks Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt. Die Anträge sowie die Entscheide der Gemeinde sind im Beilage A aufgeführt.

Für die Arealentwicklung der Gebiete « Parkplatz LUFAG, Unterterzen» und «Touristisches Schwerpunktgebiet Tannenboden» fand am 20. Januar 2026 eine Informationsveranstaltung statt. Das entsprechende Mitwirkungsverfahren mit Auflage der Pläne, Vorschriften und Grundlagen erfolgte vom 21. Januar 2026 bis zum 13. Februar 2026. Während der Frist gingen insgesamt elf Stellungnahmen ein. Die Planungsbehörde hat die Vorschläge und Einwendungen geprüft, beurteilt und mit separatem Schreiben an die Mitwirkenden beantwortet. Zwecks Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt. Die Anträge sowie die Entscheidungen der Gemeinde sind im Beilage B aufgeführt.

## **2.6 Öffentliche Auflage**

Der Gemeinderat Quarten hat am 7. Mai 2026 die Rahmennutzungsplanung unter Berücksichtigung der Mitwirkung und in Anwendung von Art. 7 und Art. 34 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) erlassen. Ebenfalls am 7. Mai 2026 hat der Gemeinderat Quarten den kommunalen Richtplan sowie die Sondernutzungspläne Baulinien (Baulinien Waldabstand und Baulinien Zentrumsentwicklung Murg) erlassen.

Die Waldfeststellungen (Waldgrenzen) wurden durch das Kantonsforstamt St. Gallen in Anwendung von Art. 10 und 13 des eidgenössischen Waldgesetzes (SR 921.0; abgekürzt WaG) erlassen und damit ebenfalls für die öffentliche Auflage freigegeben.

### 3 Übergeordnete Grundlagen und Nachweise

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt die übergeordneten nationalen und kantonalen Planungen. Folgend werden für die Gemeinde Quarten relevante Vorgaben sowie deren Berücksichtigung aufgezeigt.

#### 3.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Diese definierten Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

#### 3.2 Kantonalplanung

##### 3.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) trat am 1. Oktober 2017 in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Seit Inkrafttreten erfolgten bis dato drei Nachträge. Das PBG setzt den neuen bundesrechtlichen Rahmen auf kantonalen Gesetzesebene um und ist damit Grundlage für die Erarbeitung der Ortsplanungsinstrumente. Das PBG schafft z.B. mit dem gesetzlichen Kaufrecht auf brachliegendem eingezontem Bauland neue Instrumente für die Innenentwicklung bzw. zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit. Änderungen ergeben sich v.a. auch im Bereich der Zonenarten und der dazugehörigen Massvorschriften. Die Regelbauvorschriften werden stärker vereinheitlicht, der kommunale Regelungsrahmen entsprechend reduziert.

### 3.2.2 Raumkonzept St. Gallen

Der kantonale Richtplan zeigt im Raumkonzept (RKSG) eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St. Gallen. Das RKSG definiert verschiedene Raumtypen sowie funktionale Handlungsräume und hält dazu Zielsetzungen und Handlungsbedarf fest.

Die Gemeinde Quarten gehört gemäss RKSG zum Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft» bzw. «Tourismusgebiet». Die Siedlungsstrukturen in den Kultur- und Agrarlandschaften sind locker, bestehend aus ausgedehnten Streusiedlungsgebieten der voralpinen Hügellandschaft oder Weilern und kleindörflichen Siedlungen in tiefer gelegenen Gebieten. Sie sind historisch gewachsen und haben durch ihren prägenden Charakter eine wichtige Identifikationsfunktion. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen.
- Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren.
- Touristische Potenziale stärker in Wert setzen und infrastrukturellen Ausbau landschaftsverträglich gestalten.

Weiter nennt das RKSG u.a. folgenden Handlungsbedarf:

- Unverbaute Landschaftskammern bzw. landschaftliche Qualitäten und Naturwerte erhalten und vernetzen.
- Qualitäten und kulturelle Werte der Siedlungen erhalten, Gebäude in schlechtem Zustand falls möglich umnutzen, andernfalls rückbauen.
- Wertschöpfung über die Abstimmung von Erholung/Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft erhöhen.
- Schnelle ÖV-Anbindung von Ballungsräumen zu touristischen Orten sicherstellen.

Als Raumtyp Tourismus werden im Raumkonzept nur diejenigen Gebiete dargestellt, in denen der Tourismus den dominierenden und landschaftsprägenden Wirtschaftszweig repräsentiert. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Vorhandene Nutzungen landschaftsverträglich gestalten und touristisch stärker in Wert setzen.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern und landschaftsverträglich entwickeln.
- Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen.

Aufgrund der Lage im Handlungsraum Werdenberg-Liechtenstein-Sarganserland ergibt sich folgender weiterer Handlungsbedarf:

- Angebot des grenzüberschreitenden Verkehrs verbessern mit Kapazitätsausbauten Richtung Zürich.
- Kultur- und Naturlandschaften der Hanglagen und Talebene verknüpfen und schützen.

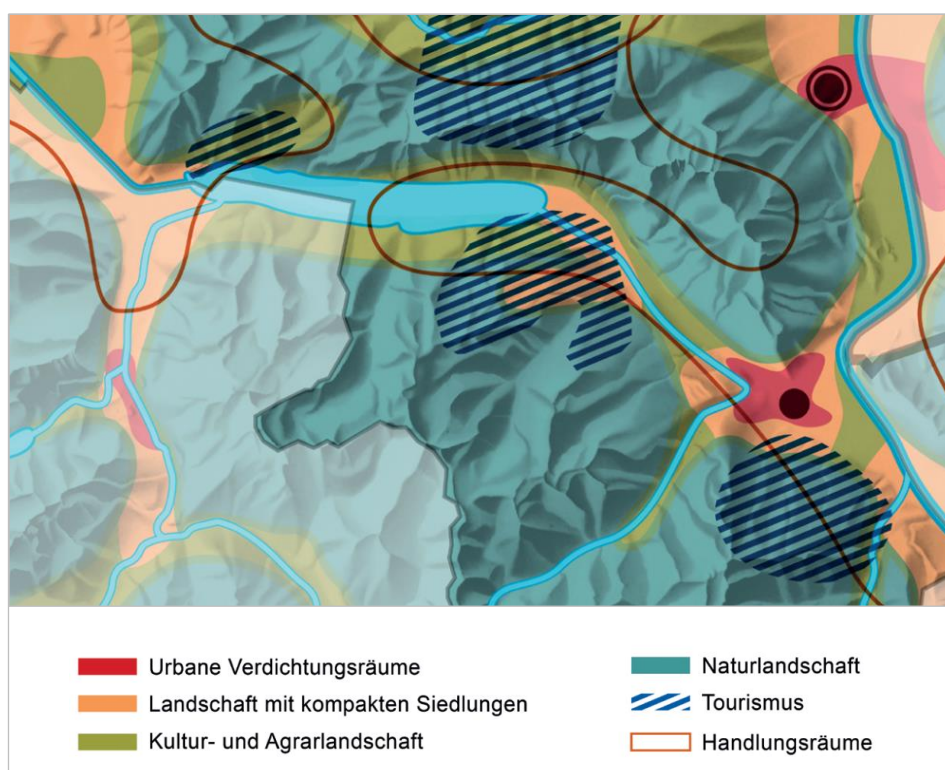


Abbildung 1: Auszug kantonales Raumkonzept.

### 3.2.3 Kantonaler Richtplan

Weiter hat der Kanton St. Gallen zwischen 2017 und 2023 seine Richtplanung in den Bereichen Siedlung und Mobilität an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind folgende Festlegungen insbesondere des Kapitels Siedlung von besonderer Bedeutung:

#### Siedlungsentwicklung nach innen (Koordinationsblatt S13)

- Innere Reserven sollen konsequent mobilisiert werden. Dies bedeutet, zuerst unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen sowie das überbaute Gebiet nach Möglichkeit effizienter zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter Berücksichtigung von Siedlungs- und Wohnqualität erfolgen.
- Die Gemeinde setzt diese Vorgaben mit verschiedenen Massnahmen um (vgl. Kap. 6).

#### Wohn-, Misch- und Kernzonen WMZ (Koordinationsblätter S12 und S14)

- Umzonungen in WMZ sind nur möglich, wenn die Voraussetzungen gemäss Richtplan erfüllt sind (gesamträumliche Überlegungen, Verfügbarkeit, angemessene Dichte, ÖV-Erschliessung, keine Auslösung von Ersatzeinzonungen am Siedlungsrand).
- Bei Umzonungen in WMZ ist im Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft», zu dem Quarten gehört, mindestens die ÖV-Güteklasse D zu erreichen.
- Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sind Bauzonenverschiebungen vorgesehen. Diese sind zulässig, soweit sie raumplanerisch sinnvoll sind und zu keiner Vergrösserung der Bauzone führen.

#### Arbeitszonen (Koordinationsblätter S21 und S14)

- Die Gemeinde Quarten ist gemäss kantonalem Richtplan kein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Im Vordergrund steht damit ein allfälliger Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf von ortsansässigen Betrieben.
- Einzonungen von Arbeitsplatzgebieten sind nur möglich, wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt oder in der Standortgemeinde bzw. in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen. Die weiteren Anforderungen sind zu erfüllen (Nachweis konkreter Bedarf, haushälterischer Umgang mit Boden, ÖV-Erschliessung, gute ortsbauliche Gestaltung).
- Neueinzonungen von Arbeitsplatzgebieten von kommunaler Bedeutung müssen über eine angemessene ÖV-Erschliessung verfügen. Bei Betrieben ohne erhebliche Vergrösserung der Arbeitsplatzzahl sind Ausnahmen möglich.
- Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sieht zwei Einzonungen von Arbeitsgebieten vor.

#### Veränderung Siedlungsgebiet / Richtplanverfahren (Koordinationsblatt S11)

- Touristische Nutzungen: Der kommunale Richtplan und der Zonenplan enthalten die Siedlungsgebiets-Erweiterung Tannenboden. Diese Erweiterung ist im kantonalen Richtplan bereits festgelegt.
- Wohn- und Mischnutzungen: Der kommunale Richtplan enthält die Siedlungsgebiets-Erweiterungen in Quarten und Unterterzen.
- Arbeitsnutzungen: Der kommunale Richtplan sieht Siedlungsgebiets-Erweiterungen beim Autobahnzubringer Murg vor.

Das Siedlungsgebiet lässt sich i.R. der jährlichen Anpassung oder über eine Fortschreibung ändern. Die obgenannten Siedlungsgebietserweiterungen sind im passenden Verfahren im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan nachzuführen.

### 3.3 Dimensionierung Siedlungsgebiet / Bauzonen (WMZ)

Gemäss Vorgabe Kanton ist das «St. Galler Modell zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets bzw. der Bauzonen» anzuwenden. Für die Gemeinden bestehen dazu folgende Grundlagen:

- Gemeindeporträt zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets (Zeithorizont 25 Jahre)
- Bauzonendimensionierungs-Tool sowie diverse Grundlagen / Hilfsmittel zur Dimensionierung der Bauzone (Zeithorizont 15 Jahre)

Das «St. Galler Modell zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets bzw. der Bauzonen» stellt die erwartete Bevölkerungsentwicklung (Bedarf) den bestehenden Kapazitätsreserven (bebaute wie unbebaute Bauzonenflächen) gegenüber. Der Bedarf entspricht der erwarteten Bevölkerungszunahme für die nächsten 15 Jahre (Bauzone) bzw. für die nächsten 25 Jahre (Siedlungsgebiet / kommunaler Richtplan). Die Kapazitätsreserven werden nach der Methode Raum<sup>+</sup> ermittelt.

Der Kanton prognostiziert für die Gemeinde Quarten eine Bevölkerungszunahme von durchschnittlich + 24 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) pro Jahr, was über dem Wachstum der letzten 20 Jahre liegt. Wie in Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und im kommunalen Richtplan festgehalten, strebt die Gemeinde ein moderates Bevölkerungswachstum an.

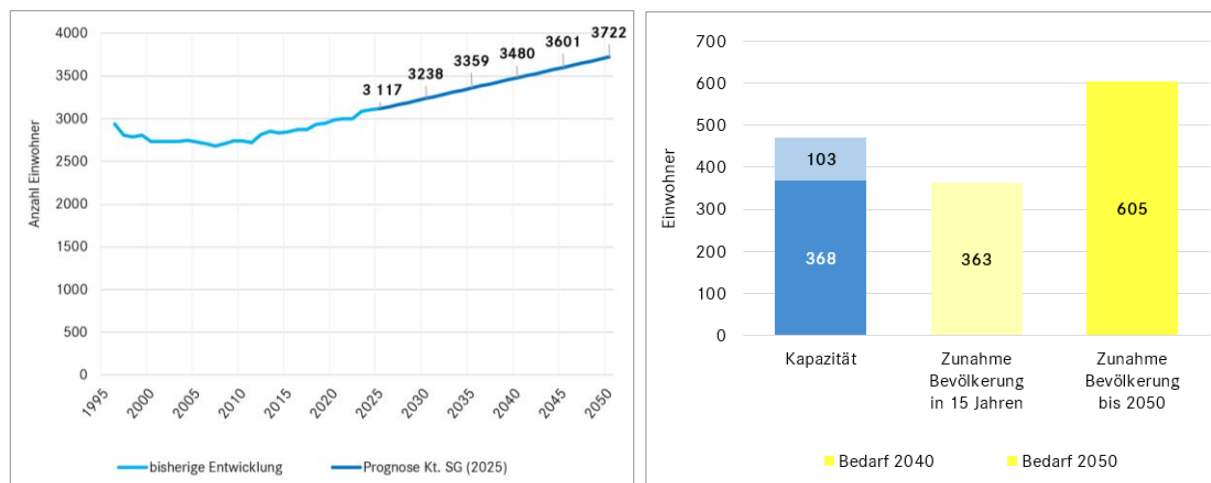


Abbildung 2: Bisherige und künftige Bevölkerungsentwicklung (links) und Kapazitäten (Stand: Gemeindeportrait) und Bedarf (Wachstum gemäss Kanton).

#### 3.3.1 Dimensionierung Siedlungsgebiet

Das vom Kanton 2017 erstellte Gemeindeporträt geht davon aus, dass die Bevölkerung Quartens bis 2040 um 410 EW anwächst. Gleichzeitig stellt das Gemeindeporträt in bebauten wie unbebauten Bauzonen Kapazitäten für zusätzliche 438 EW fest. Daraus ergibt sich ein Kapazitätsindex von - 1.2 %. Der Spielraum für Siedlungserweiterungen ist damit sehr eingeschränkt und beträgt höchstens 0.7 ha.

### 3.3.2 Dimensionierung Bauzone (Horizont 15 Jahre)

Der Kanton prognostiziert für die Gemeinde Quarten für die nächsten 15 Jahre ein Bevölkerungswachstum von + 363 EW. Demgegenüber bestehen gemäss Raum+ (Stand Aktualisierung 2025) Nutzungsreserven für zusätzliche knapp 471 EW. Daraus ergibt sich ein Kapazitätsindex von -4.2% (2021: - 9.3 %). Einzonungen im Sinne von Vergrösserungen des Siedlungsgebietes sind ab einem Index von -2% möglich. Das mutmassliche bzw. angestrebte Bevölkerungswachstum lässt sich innerhalb der bestehenden Bauzonen aufnehmen. Trotz dieser Kapazität ist die Gemeinde Quarten gestützt auf den kantonalen Richtplan nicht zu Auszonungen verpflichtet. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sind auch die Lage und Eignung der bestehenden Bauzonen zu überprüfen. Aufgrund dieser Überprüfung hat sich gezeigt, dass verschiedene Bauzonenreserven bestehen, welche nicht oder nur sehr eingeschränkt für eine bauliche Nutzung geeignet sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden daher Bauzonenverlagerungen vorgesehen (vgl. Kap. 7). Gesamthaft erfolgt keine Vergrösserung des Siedlungsgebietes bzw. der Bauzone.

### 3.4 Koordination mit Massnahmenkonzept Naturgefahren

Im Jahr 2015 erarbeitete die Gemeinde Quarten ein Massnahmenkonzept Naturgefahren. Im Bereich der raumplanerischen Massnahmen sind zwei Massnahmen vorgesehen:

- Ausscheidung Freihaltegebiet / Auszonung im Ortsteil Laui in Quinten. Die Gefährdung besteht v.a. aufgrund drohender Sturzereignisse (Stein- / Blockschlag) und in geringerem Umfang durch Hochwasser, Rutschungen und Lawinen. Das von der vorgeschlagenen Massnahme betroffene Areal ist grösstenteils der Landwirtschaftszone und teilweise der Wohnzone zugewiesen.
- Auszonung eines Teils der Parz. Nr. 1825 im Gebiet Annabach in Oberterzen. Die Gefährdung besteht aufgrund drohender Ufererosion. Der betroffene Parzellenteil liegt in der Wohnzone und ist bebaut.

Weiter nennt das Massnahmenkonzept Objektschutz- und Flächenschutzmassnahmen, die in konkreten Projekten umgesetzt werden. Die betroffene Fläche in Quinten (nicht überbaute Wohnzone) wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision aus der Bauzone entlassen. Die Parzelle Nr. 1825 wird unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Wohnzone belassen.

## 4 Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

In einer «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» sind gemäss kantonaler Vorgabe die Gebiete im bebauten Bestand festzulegen, die sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei sind Kriterien wie die raumplanerische Eignung, orts- und städtebauliche Situation, Anliegen des Ortsbildschutzes und der Freiraumqualität zu berücksichtigen sowie Anstrengungen zur Mobilisierung untergenutzten Flächen und Gebäude aufzuzeigen. Die vorliegende Strategie besteht aus einem Analyse- sowie einem Strategieteil mit folgenden Inhalten:

- Analyseteil: Herleitung von Handlungsbedarf und Potentialen der Innenentwicklung (u.a. mit Analysen zu Demografie, Wirtschaft, Verkehr, Kapazitätsreserven, Siedlungsentwicklung und -bestand, Bedarf Wohnen und Arbeiten). Gebiets- und Quartieranalysen halten insbesondere räumlich verortete Innenentwicklungspotentiale fest.
- Strategieteil / räumliches Konzept: Basierend auf den Analysen zeigt das *Konzept der räumlichen Entwicklung* in Text und Plan, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 – 25 Jahren grundsätzlich entwickeln soll.
- Strategieteil / Innenentwicklung: Auf Grundlage des räumlichen Konzepts identifizieren die *Strategiepläne* die Schwerpunktgebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen mit den Strategieansätzen «Bewahren», «Aufwerten», «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» gemäss kantonaler Wegleitung. Aufgezeigt werden weiter v.a. auch die bereits ergriffenen bzw. geplanten Baulandmobilisierungsmassnahmen der Gemeinde sowie das vorgesehene Controlling-System Innenentwicklung.

Auf eine Darstellung weiterer, detaillierter Inhalte des Analyse- und Strategieteils wird an dieser Stelle verzichtet und stattdessen direkt auf die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen verwiesen.

## 5 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan hat eine strategische, koordinierende Funktion. Er dient der Abstimmung von Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und geplantem Infrastrukturausbau. Grundsätzlich werden im Richtplan nur jene Themenfelder aufgenommen und behandelt, die Handlungsbedarf aufweisen. Die Richtplanaussagen beschränken sich dabei gemäss dem strategischen Richtplancharakter auf wesentliche, konzeptionelle raumrelevante Aspekte. Um den Ermessens- und Handlungsspielraum auf Umsetzungsebene zu wahren, wird auf detaillierte Aussagen verzichtet.

Der kommunale Richtplan Quarten besteht aus

- Richtplankarten und Richtplantext (wegleitend)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (erläuternd)

Der Richtplan ist gegliedert in die Sachbereiche «Siedlung», «Landschaft und Umwelt», «Verkehr» sowie «Infrastruktur und übrige Nutzungen». Der Richtplandtext enthält die Richtplangeschäfte bzw. Handlungsfelder mit jeweiliger Erwähnung von Ausgangslage, Zielsetzung, Richtplanbeschluss sowie von allfälligen Massnahmen, Grundlagen und Verweisen. Wegleitend ist jeweils der grau hinterlegte Richtplanbeschluss mit Angabe von Koordinationsstand und Umsetzungshorizont. Weitergehende einleitende Informationen sind im Richtplan-Kapitel Einleitung enthalten.

### **Siedlung**

Das Richtplankapitel Siedlung ist in folgende Teile gegliedert:

- Konzept räumliche Entwicklung
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Generelle und quartierbezogene Nutzungsfestlegungen
- Siedlungsqualität

Folgend werden dazu ausgewählte wesentliche Punkte aufgeführt. Für die detaillierten Informationen und Beschlussinhalte wird auf den Richtplandtext verwiesen.

### **Konzept räumliche Entwicklung**

Die Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungskonzepts, das i.R. der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet wurde, werden behördenwegleitend festgelegt und sind in den strategischen und operativen Entscheiden der Gemeinde entsprechend zu berücksichtigen.

### **Siedlungsentwicklung nach innen**

Die Gemeinde legt die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen und die dazu einzusetzenden formellen und informellen Instrumente fest. Zentrale Massnahme ist die Baulandmobilisierung. Mit einem Monitoring-/Controllingsystem werden die Massnahmenumsetzung und die Erreichung der strategischen Ziele überprüft, um bei Bedarf Korrekturmassnahmen ergreifen zu können.

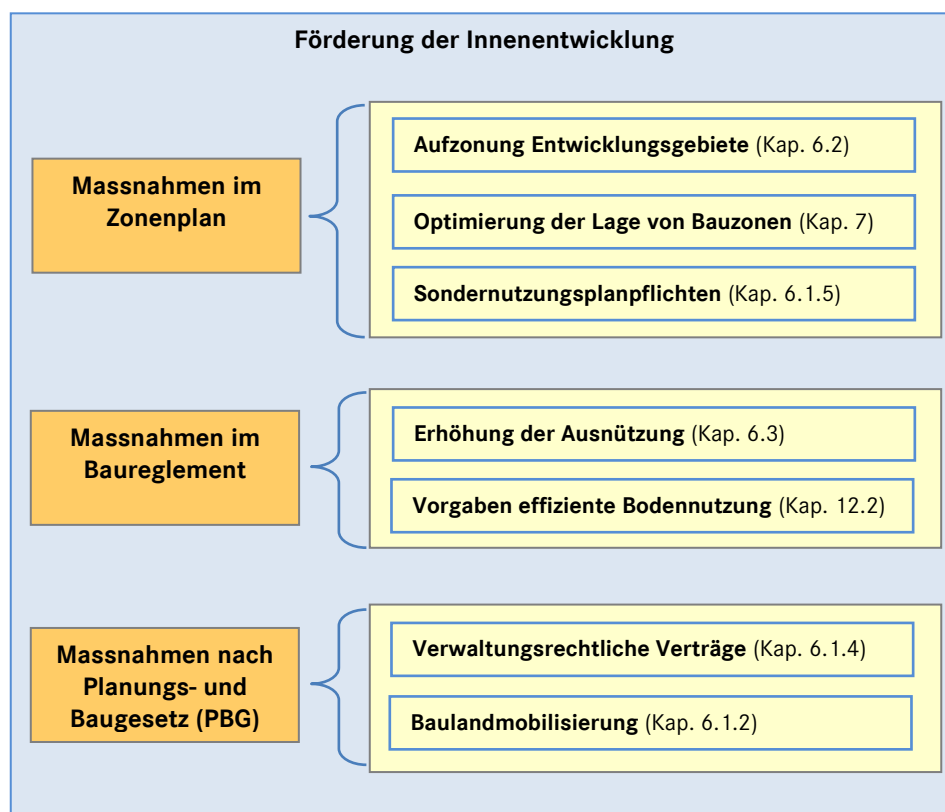
### **Generelle und quartierbezogene Nutzungsfestlegungen**

Für die verschiedenen Nutzungen (Kern-, Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Arbeitsgebiete, Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen, Intensiverholungsgebiete) werden allgemeine sowie teils quartierbezogene Ziele festgehalten. Gebiete mit Innenentwicklungspotential werden den Strategieansätzen «Umstrukturieren», «Weiterentwickeln», «Aufwerten» bzw. «Bewahren» mit gebietsspezifischen Massnahmen zugeordnet.

## 6 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

### 6.1 Übersicht Innenentwicklungsmassnahmen

Art. 1 RPG verlangt, dass Gemeinden Massnahmen ergreifen, welche die Siedlungsentwicklung nach innen lenken und dabei eine angemessene Wohnqualität berücksichtigen. Der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt S13) versteht diese Siedlungsentwicklung nach innen umfassend im Sinne der Siedlungsbegrenzung, -Verdichtung und -Erneuerung sowie der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort. Die Gemeinde Quarten setzt die Siedlungsentwicklung nach innen u.a. mit folgenden planerischen Massnahmen um.



#### 6.1.1 Um- und Aufzonungen an strategischen Entwicklungsgebieten

Durch gezielte Um- und Aufzonungen (vgl. Kap. 6.2) werden die planerischen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Nutzung und damit eine höhere Einwohnerkapazität an zentralen Lagen geschaffen. Die Gemeinde verfolgt den Ansatz einer gezielten Aufzoning von strategischen Arealen anstelle einer generellen höheren baulichen Nutzung.

#### 6.1.2 Baulandmobilisierungsmassnahmen

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. An der be-

stimmungsgemässen Nutzung der Bauzone (d.h. deren Überbauung) besteht ein hohes öffentliches Interesse. Für die Entwicklung der Gemeinde ist verfügbares Bauland zur Schaffung von Wohnraum wichtig.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht diverse formelle Instrumente zur Mobilisierung von bestehendem und von neu eingezontem Bauland vor, insbesondere in Artikel 8 und 9 PBG mit Bestimmungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit sowie zum gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinde.

Die Gemeinde Quarten sichert die Verfügbarkeit von bestehendem Bauland in erster Linie über Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Gespräche mit Grundeigentümern und vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern. Falls der erwünschte Mobilisierungseffekt dennoch nicht eintritt, prüft die Gemeinde bei ausgewiesenem Bedarf weitergehende, im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgesehene Schritte (Ansetzen Überbauungsfrist, Nachfrist, Ausübung Kaufrecht). Bei der Baulandmobilisierung wird jede Ortschaft separat betrachtet. Es wird sichergestellt, dass in jeder Ortschaft verfügbares Bauland besteht.

### **6.1.3 Optimierung der Lage der Bauzonenreserven**

Bestehende Bauzonenreserven befinden sich teilweise an ungeeigneten oder sehr eingeschränkt geeigneten Lagen. Dies führt in mehrfacher Hinsicht zu unerwünschten Auswirkungen:

- Eine Überbauung bleibt in der Regel aus, da die Eignung kaum gegeben ist.
- Die Bauzonen befinden sich an peripherer Lage, was der Lenkung der Siedlungsentwicklung an zentralere Standorte entgegensteht.
- Die Standorte eignen sich nicht für eine höhere bauliche Ausnützung im Sinne der Innenentwicklung.
- Die Überbauung führt in der Regel zu einer Ausdehnung des Siedlungsgebietes an peripherer Lage.

Mit den vorgesehenen Bauzonenverlagerungen an geeignete und zentralere Standorte wird die Siedlungsentwicklung aktiv gelenkt.

### **6.1.4 Verwaltungsrechtliche Verträge bei Ein-, Auf- und Umzonungen**

Der kommunale Richtplan sieht bei wesentlichen Ein-, Auf- und Umzonungen eine Sicherung der Baulandverfügbarkeit vor. Dazu werden mit der Grundeigentümerschaft verwaltungsrechtliche Verträge mit Überbauungsfristen abgeschlossen. Im Rahmen der verwaltungsrechtlichen Verträge werden auch Regelungen zum Mehrwertausch geprüft. Die Gemeinde sieht vor, wesentliche Mehrwerte durch planerische Massnahmen auf kommunaler Stufe in moderatem Umfang abzuschöpfen.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Quarten mit zahlreichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. In den Verträgen werden Überbauungsfristen und im Falle einer Nichterfüllung ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde festgelegt. Die Verträge betreffen Einzonungsflächen, wesentliche Umzonungen sowie weitere Baulandreserven, für welche bei fehlender Überbauungsabsicht auch eine Zuweisung zur Nichtbauzone in Frage kommen würde. Die Gemeinde behält sich vor, bei gegebenem Bedarf gestützt auf das PBG weitere Überbauungsfristen zu einem späteren Zeitpunkt zu verfügen.

#### **6.1.5 Festlegung Sondernutzungsplanpflichten**

Für wichtige Innenentwicklungsgebiete sowie für die Einzonungen werden Sondernutzungsplanpflichten festgelegt, um eine effiziente Nutzung (Bebauung) und Erschliessung sicherzustellen.

#### **6.1.6 Anpassungen Baureglement**

Die Regelbauvorschriften im Baureglement wurden überprüft und an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst (vgl. Kap. 10). Das PBG verlangt zwingend die Festlegung von Massangaben zu Gesamthöhen und Grenzabstand für Hauptbauten. Es können fakultativ weitere Massangaben festgelegt werden (u.a. Gebäudelänge und -breite, Gebäudehöhe und Winkelmass für Dachraum, Fassadenhöhe, Baumassenziffer, Grünflächenziffer, Gebäudeabstand).

Die Gemeinde Quarten führt eine Baumassenziffer ein, um weiterhin eine angemessene Lenkung des Bauvolumens und eine Einordnung in die vorhandene Siedlungsstruktur sicherzustellen. Die bisher maximal mögliche bauliche Nutzung bleibt erhalten bzw. wird moderat erhöht. Gemäss Vorgabe PBG entfällt die bisherige Regelung der möglichen Vollgeschosse. Die Gemeinde macht zudem Gebrauch von der Möglichkeit der Festlegung eines grossen Grenzabstands. Mit dem neuen Baureglement erhöht sich die maximal mögliche bauliche Nutzung moderat.



### **Qualitätssicherung durch Studienauftrag**

Im Rahmen des Studienauftrages wurde eine umfassende Betrachtung der ortsbau-lich relevanten Aspekte wie Einordnung der Bauvolumen in die bestehende Sied- lungsstruktur, qualitätsvolle Frei- und Aussenräume, effiziente Erschliessung sowie gemeinschaftliche Parkierung vorgenommen. Das Siegerkonzept der Eckhaus AG erfüllt zusammen mit der im Herbst 2023 durchgeführten Vertiefung diese Anfor- derungen (vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums). Vor diesem Hintergrund verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht innerhalb des Perimeters des Studienauftrages.

### **Umsetzung im Zonenplan**

Aus dem Ergebnis des Studienauftrages ergeben sich folgende, für die Nutzungs- planung relevanten Erkenntnisse:

- Am Bahnhof wird ein neuer Dorfplatz geschaffen, welcher sich zwischen dem vorgesehenen Standort des neuen Ortsgemeindehauses und dem Dorfladen aufspannt.
- Im Dreieck zwischen Hirschenstrasse und Rütistrasse nimmt die Neubebauung Bezug zum Strassenraum (Fluchten). Die Parkierung wird gemeinschaftlich ge- löst.
- Entlang der alten Staatsstrasse wird im Sinne der Innenentwicklung bergseitig ein zusätzliches Geschoss ermöglicht und eine geschlossene Bauweise vorge- sehen.
- Die heutige Stationsstrasse wird aufgehoben.

Um die beabsichtigten Nutzungen mit Verkaufsflächen, Ortsgemeindehaus und Wohnungen zu ermöglichen, wird die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anla- gen auf Parzelle Nr. 2433 teilweise der Kernzone zugewiesen. Entlang der alten Staatsstrasse wird bergseitig eine Aufzonung von der zweigeschossigen Kernzone (heute DK2) in die Kernzone 15 mit geschlossener Bauweise vorgenommen. Damit werden dreigeschossige Bauten ermöglicht. Der gegenüber dem neuen Dorfplatz befindliche Teil der heutigen Lagerhalle wird von der heutigen Gewerbe- Industriezone neu der Kernzone 15 zugewiesen. Damit werden die Voraussetzungen für eine Umnutzung dieses Gebäudeteils im Sinne der Empfehlungen des Studien- auftrages geschaffen.

Die für eine Aufhebung vorgesehene Stationsstrasse wird nicht mehr der Verkehrs- fläche, sondern neu der Kernzone zugewiesen. Die Festlegung der Lage der Bauten im Zentrum erfolgt mittels separatem Baulinienplan.

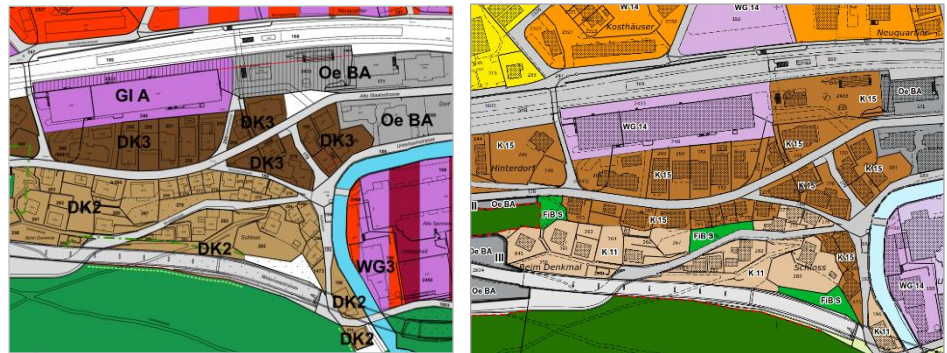


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

### Umsetzung im Sondernutzungsplan – Baulinie nach Art. 29 PBG

Im Rahmen des Studienauftrages wurden Anbau- und Abstandslinien als planerische Präzisierung entwickelt. Die verschiedenen Strassenfluchten sowie die Minderabstände zu den Parzellengrenzen sind gemäss Studienauftrag ortsbaulich wichtige Aspekte für die Zentrumsentwicklung Murg bzw. für die Erneuerung des Zentrums. Um die Lage und Anordnung der Baukörper im Rahmen einer Erneuerung des Zentrums sicherzustellen, werden diese Anbau- und Abstandslinien eigentümerverschreiblich mit Baulinien nach Art. 29 PBG in einem Sondernutzungsplan verankert.



Abbildung 5: Planerische Präzisierung – Anbau- und Abstandslinie (Studienauftrag Ortsbauliche Entwicklung Murg, Bericht des Beurteilungsgremiums)

Die gemäss Baulinienplan Zentrum Murg festgelegten Baulinien definieren die maximale Ausdehnung der Baukörper. Bei der Erneuerung des Zentrums Murg gewährleisten sie eine harmonische Bebauung der Fronten, indem sie die Strassenflucht und den Minderabstand zu Parzellengrenze festlegen und somit sichern.

Der Sondernutzungsplan beinhaltet Baulinien sowie Pflichtbaulinien. Die Pflichtbaulinien definieren das Verhältnis zwischen den Bauten und dem öffentlichen Raum. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Entwicklung der bebauten Struktur, um den gewünschten und erforderlichen Raum für die Strassen und Plätze zu schaffen.

Die im Zonenplan festgelegte Dichte definiert die Bauvolumen gegenüber dem öffentlichen Strassen- und Platzraum und die Pflichtbaulinien definieren ergänzend die künftige Lage der Bauten. Mit dieser Massnahme werden die gewünschten ortsbaulichen Qualitäten verbindlich festgelegt. Die Baulinien und Pflichtbaulinien sind in Form von Baufeldern und mit einer geschlossenen Bauweise festgelegt, was die erwünschte Innenentwicklung entlang der alten Staatsstrasse fördert.

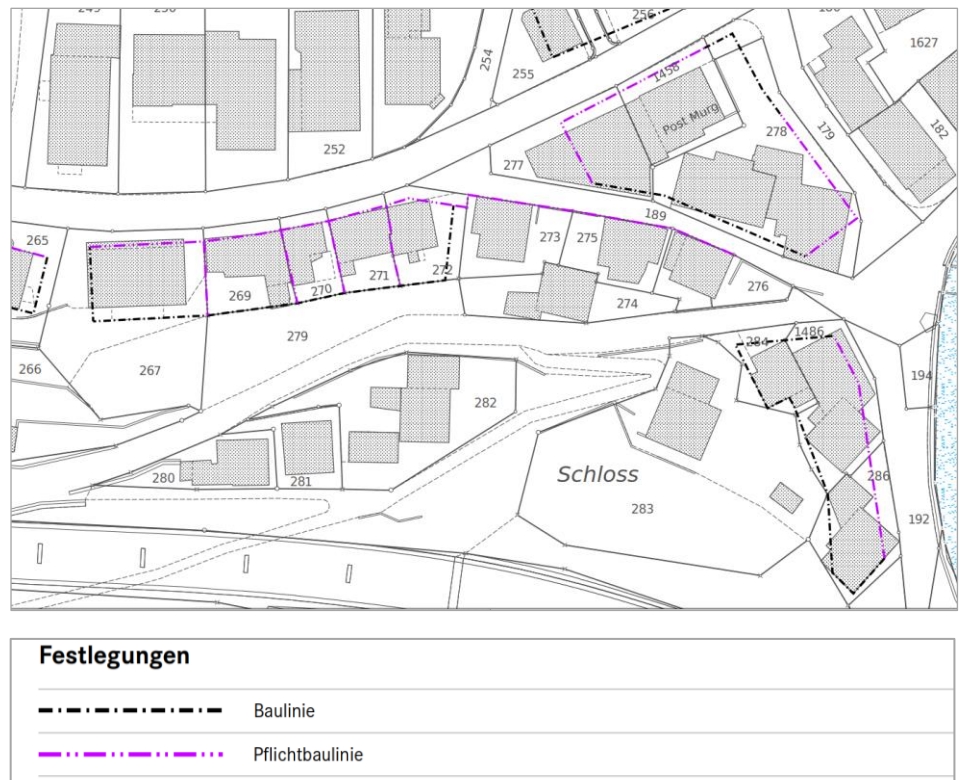


Abbildung 6 Ausschnitt Sondernutzungsplan "Baulinienplan Zentrum Murg" (Stand April 2026)

### Zweck und Begründung des Baulinienplans «Zentrum Murg»

Murg weist sehr gute Standorteigenschaften insbesondere für Wohnen auf und verfügt über gute öV-Verbindungen mit den wirtschaftlichen Schwerpunkten Zürich und Chur. Weiter bietet die Lage am See und die Nähe zum Flumserberg ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten. Die Ortschaft stellt somit gute Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung bzw. für eine Erneuerung und Verdichtung dar. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen des Studienauftrags «Ortsbauliche Ent-

wicklung Murg» untersucht, wie sich Murg qualitativ weiterentwickeln und erneuern kann und welche planerischen Voraussetzungen hierzu erforderlich sind.

Die durch einen Sondernutzungsplan vorgesehene Festlegung von Baulinien ist eine Planungsmassnahme, welche zu der Umsetzung der langfristigen Entwicklungsvisi- on bzw. Erneuerung von Murg gemäss Studienauftrag beiträgt. Im Sinne einer Inte- ressenabwägung ist Folgendes festzustellen:

- Für die qualitativ geplante Erneuerung und Verdichtung des Zentrums Murg bestehen öffentliche Interessen. Die zentral gelegene Ortschaft ist gut mit dem öffentlichen Verkehr verbunden.
- Der Studienauftrag ist ein qualitätssicherndes Verfahren. Mit dem Studien- auftrag wurde eine umfassende Betrachtung der ortsbaulich relevanten Aspekte, wie die Einordnung der Bauvolumen in die bestehende Siedlungs- struktur, die Schaffung qualitativvoller Freiflächen, eine effiziente Erschlie- ßung sowie gemeinschaftliche Parkierung, erreicht. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen und Ausführungen des Studienauftrags wird eine har- monische und für die gesamte Ortschaft abgestimmte Entwicklung bzw. Erneuerung des Zentrums von Murg erreicht.

Mit dem Sondernutzungsplan «Baulinienplan Zentrum Murg» werden Planungs- massnahmen zur Optimierung der bestehenden Bauzone von Murg festgelegt. Die- se tragen dazu bei, die ortsbaulichen Aspekte für eine qualitative Erneuerung des Zentrums Murg zu berücksichtigen. Der Baulinienplan Zentrum Murg entspricht den übergeordneten Vorgaben und ist gerechtfertigt. Weitere öffentliche Interessen, die entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

### **Baulinienplans «Zentrum Murg» - Verfahren**

Der Sondernutzungsplan, der Baulinienplan «Zentrum Murg» wird von der Ortspla- nungsrevision getrennt erlassen, jedoch das Verfahren koordiniert durchgeführt. Die entsprechenden Planungsmittels sind während der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision vom 19. Februar 2025 bis 20. März 2025 gleichzeitig aufge- legt worden (Ergebnis Mitwirkungsverfahren vgl. Anhang). Der Sondernutzungsplan «Baulinienplan Zentrum Murg» wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision öf- fentlich aufgelegt und gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

### **6.2.2 Gebiet Parkplatz Schifffahrt, Mols**

Das Gebiet befindet sich direkt im Zentrum von Mols an der Kantonsstrasse und ist damit bestens erschlossen. Das Gebiet liegt heute grösstenteils in der Wohn- Gewerbezone WG2 und wird als Parkplatz genutzt. Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage verfügt das Gebiet über grosses Potential für eine Wohnnutzung mit hoher baulicher Dichte.

### Überbauungsstudie als Grundlage

Im Rahmen einer Bebauungsstudie wurden die Nutzungsmöglichkeiten auf dem heutigen Parkplatzareal untersucht und aufgezeigt. Auf Basis der Studie kann festgestellt werden, dass das Areal erhebliches Potenzial zur Schaffung von Wohnraum bietet. Durch eine gemeinsame unterirdische Parkierung können Grün- und Freiräume geschaffen werden, welche durch die Bauten vom motorisierten Verkehr abgeschirmt werden. Im Sinne der effizienten Bodennutzung sind Mehrfamilienhäuser vorzusehen.

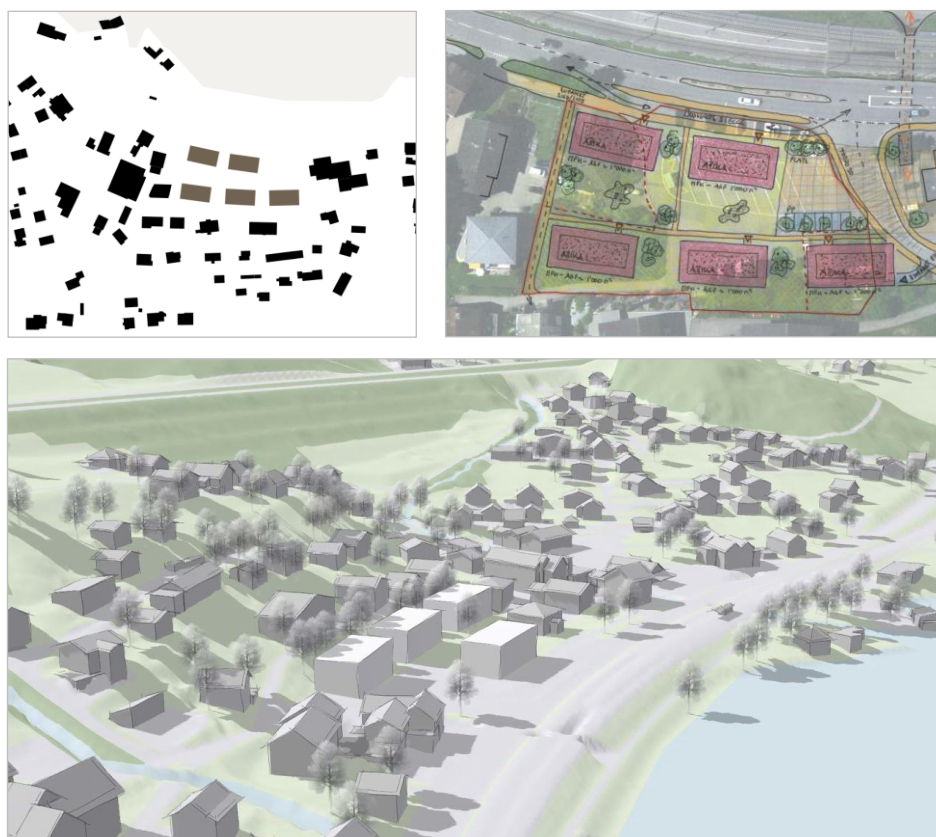


Abbildung 7: Auszug Bebauungsstudie Parkplatz Schiffahrt.

### Qualitätssicherung im Rahmen einer Sondernutzungsplanung

Um eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, ist eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen. Damit kann eine Gesamtbetrachtung des Gebietes sichergestellt werden, was insbesondere zur Gewährleistung der Parkierung und Aussenraumgestaltung von hoher Bedeutung ist.

### Massnahmen in der Nutzungsplanung

Die Parzellen Nr. 2000, 1472 und 2004 werden von der heutigen 2-geschossigen Wohnzone neu der W14 zugewiesen. Die Aufzoning wird mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

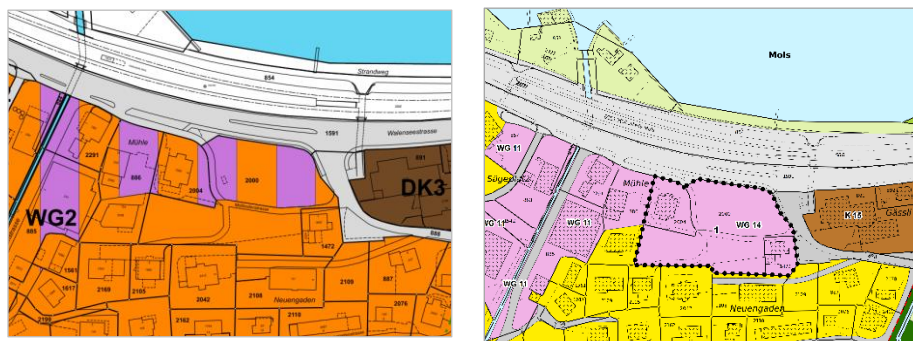


Abbildung 8: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

#### 6.2.3 Gebiet Parkplatz LUFAG, Unterterzen

Im Zentrum von Unterterzen, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Gehdistanz zum Walensee, befindet sich die Talstation der Gondelbahn Unterterzen – Oberterzen – Flumserberg Tannenboden. Die Bahn wird von der Luftseilbahn Unterterzen Flumserberg AG (LUFAG) betrieben. Das Gebiet um die Talstation wird heute hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Somit besteht grundsätzlich hohes und bisher ungenutztes Verdichtungspotential an zentraler und attraktiver Lage. Es handelt sich um den zentralsten Standort innerhalb der Gemeinde Quarten, dies insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

- Verkehr: Direkter Anschluss an die SBB und die Regionalbuslinien (öV) und die Walenseestrasse (MIV)
- Tourismus: Unmittelbare Nähe zur Talstation LUFAG und zum Walensee/Schifffahrt
- Versorgung: Lage direkt am bestehenden und künftigen Schulstandort, kurze Distanz zu den Versorgungseinrichtungen im Dorf Unterterzen

Aufgrund dieser Ausgangslage sollen sowohl eine hohe bauliche Dichte als auch eine hohe Qualität für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen angestrebt werden. Dazu sind Parkieranlagen unterirdisch zu planen und allfällige Synergien mit dem Verkehr zu nutzen. Weiter ist die Gebietsentwicklung mit den angrenzenden öffentlichen Nutzungen bzw. mit der Schulraumplanung zu koordinieren. Konkret ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Die Nutzungsreserven werden für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen mit hoher baulicher Dichte mobilisiert.

- Die Gebietsentwicklung erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts (Überbauung/Erschliessung) sowie in Koordination mit den angrenzenden öffentlichen Nutzungen und der Schulraumplanung.
- Für das Gebiet ist eine unterirdische Parkierung anzustreben und Synergien im Bereich Verkehr (z.B. Buserschliessung) zu prüfen.

Das Gebiet Zentrum Unterterzen wird als Umstrukturierungsgebiet für Wohn- und Dienstleistungsnutzung mit hoher Dichte festgelegt. Das Gebiet wird nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung), unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht sowie in Koordination mit den angrenzenden öffentlichen Nutzungen (inkl. Schulraumplanung) entwickelt.

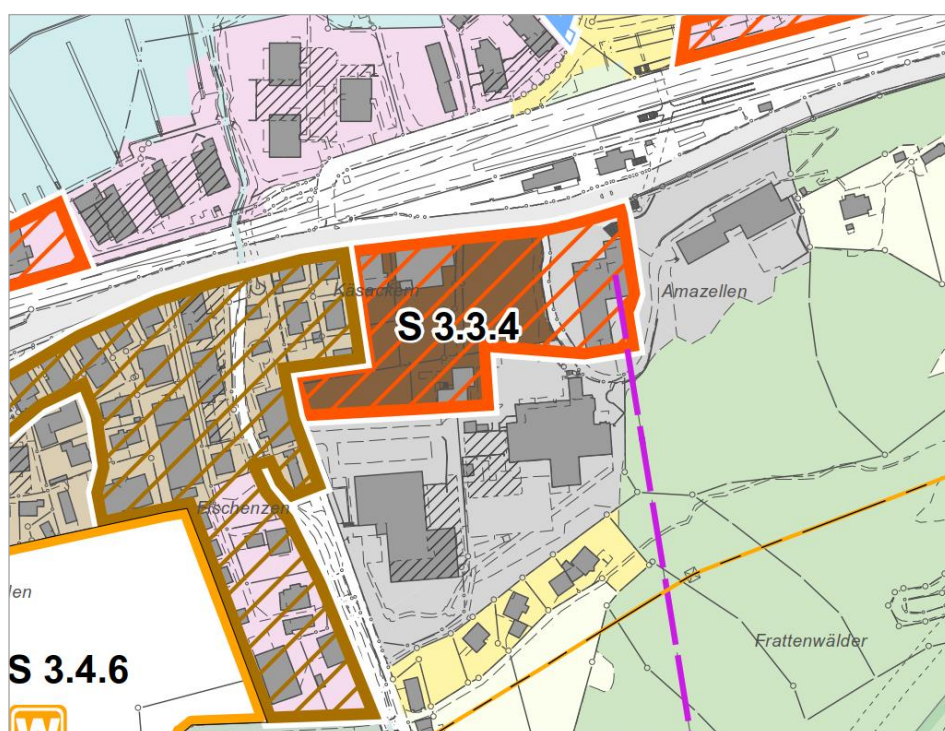


Abbildung 9 Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung, Tourismus, Landschaft und Umwelt (Stand 2026)

### Richtprojekt – Bisherige Verfahrensschritte und Arealstudie

Die private Eigentümerschaft des heutigen Parkplatzes hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine Arealstudie in Auftrag gegeben und damit die Gebietsentwicklung initiiert. Die Studie wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens unter Einbezug der Eigentümerschaft, der Gemeinde sowie von Fachbüros bzw. Fachexperten erarbeitet. Im Rahmen der Arealstudie wurde festgestellt, dass im Bereich des heutigen Parkplatzes grossvolumige Bauten mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen möglich sind. Auf Basis der ersten Ergebnisse der Arealstudie wurden für die Entwicklung des Gebiets Zielsetzungen und Richtlinien im kommunalen Richtplan verankert (vgl. Kapitel 3.1).

Die überarbeitete Arealstudie und das entsprechende Richtkonzept Zentrum Unterterzen vom 11. April 2025 dienen der Sicherstellung der höheren städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität der Planung. Die Ausgestaltung dieser Zone hinsichtlich Abgrenzung und Vorschriften wird auf Basis des städtebaulichen Konzeptes im Zonenplan und Baureglement konkretisiert. Das laufende Verfahren bildet die Planungsgrundlagen für eine künftige Umsetzung des Überbauungskonzept mit einem Sondernutzungsplan (inkl. besonderen Vorschriften).

### **Aufwertung des Raumes**

Die Talstation der Gondelbahn Unterterzen – Oberterzen – Flumserberg Tannenboden befindet sich im östlichen Bereich des Umstrukturierungsgebiets. Die angrenzende Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die Erneuerung des Gebiets sieht eine unterirdische Parkierung vor. Dadurch ist die Gestaltung eines attraktiven Begegnungsbereichs im Sinne eines öffentlichen Platzes ermöglicht. Für diesen Teil des Umstrukturierungsgebiets ist eine publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosses vorgesehen, wodurch eine Reaktivierung und bessere Belebung des Ortes erreicht werden sollen. Angrenzend an die Talstation ist ein Standort für ein Hochhaus vorgesehen. Die Gemeinde erachtet diesen Standort als richtig und geeignet für einen solchen städtebaulichen Akzent. Der westliche Teil des Umstrukturierungsgebiets soll ein diversifiziertes und attraktives Wohnraumangebot schaffen. Dank des einfachen und schnellen Zugangs zur Talstation der Gondelbahn für Freizeitaktivitäten sowie zum Bahnhof für Pendler bietet das Umstrukturierungsgebiet im Zentrum von Unterterzen sehr gute Voraussetzungen als Wohn- und Arbeitsstandort. Die vorgesehene Entwicklung bzw. die vielfältigen Nutzungen sind aus raumplanerischer Sicht zweckmässig.



Abbildung 10 Visualisierung - Richtprojekt Workshopverfahren Zentrumsentwicklung Unterterzen, Ritter Schumacher AG, Chur (September 2025)

### **Abstimmung mit dem Bestand sowie mit der Schulraumplanung**

Südlich des Umstrukturierungsgebiets befindet sich eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die weiterhin für öffentliche Zwecke Mehrzweckhalle und der vorgesehene Standort des Neubaus für die Oberstufe verbleiben in dieser Zone. Die vorgesehene Bebauung kann mit dem zusätzlichen Schulraumbedarf koordiniert werden, indem ein separater Baustandort für die Schule vorgesehen wird.

Im Rahmen der kommunalen Schulraumplanung sind am Standort Unterterzen zusätzliche Schulräume vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Entscheide zur Schulraumplanung sind am Standort Unterterzen folgende Angebote unterzubringen:

- Oberstufe (Bestand hat Defizite bei einigen Räumlichkeiten)
- Zyklus 1 (Kindergarten, 1. und 2. Primarstufe)
- Doppelturnhalle
- Räumlichkeiten Tagesstruktur (KITA für 20 -24 Kinder)

Aufgrund der bisherigen Variantenabklärungen im Rahmen der Schulraumplanung wird von einem Neubau eines Oberstufenschulhauses (3. Zyklus) ausgegangen. Die bestehende Mehrzweckhalle bleibt erhalten. Der Standort des Neubaus ist im Bereich zwischen Mehrzweckhalle und Altersheim Tertianum vorgesehen. Damit kann die Ergänzung der Schulräumlichkeiten weitgehend unabhängig von der privaten Arealüberbauung erfolgen. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich der Korrekturen der Liegenschaftsgrenzen.

### **Umsetzung in der Nutzungsplanung**

Für das Umstrukturierungsgebiet des Zentrums Unterterzen ist eine Umzonung von der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Schwerpunktzone SPZ U vorgesehen. Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Quarten. Die Sicherstellung der räumlichen Qualitäten innerhalb der Schwerpunktzone erfolgt über die gestützt auf Art. 19 Abs. 3 PBG unbefristete Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplanes. In Art. 16 des revidierten Baureglements der Gemeinde Quarten (BauR) werden die Bestimmungen und Anforderungen für die Entwicklung der Schwerpunktzone Unterterzen (SPZ U) werden im Artikel 16 verankert (vgl. Kapitel 12.3).

Die weiterhin für öffentliche Zwecke vorgesehene Mehrzweckhalle und der Standort des Neubaus für die Oberstufe verbleiben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Sicherstellung der räumlichen Qualitäten innerhalb der Schwerpunktzone erfolgt über die gestützt auf Art. 19 Abs. 3 PBG unbefristete Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplanes.

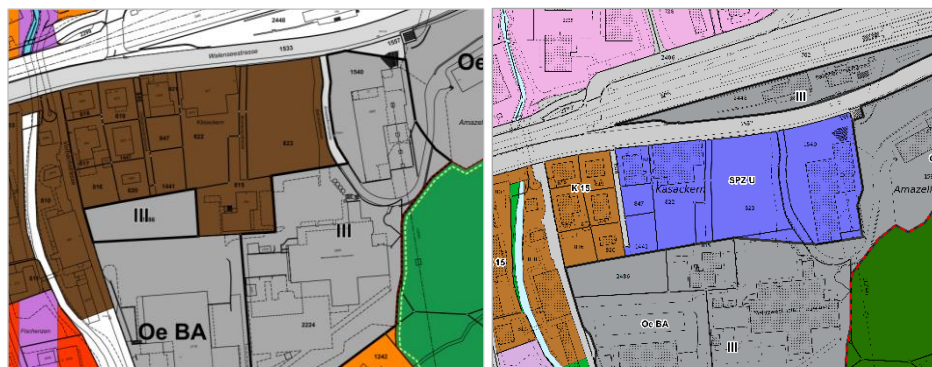


Abbildung 11 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

### Abwägung der Interessen

Unter Berücksichtigung der besonderen räumlichen Verhältnisse stimmt vorliegende Planung mit den übergeordneten Zielsetzungen und Strategien der Raumplanung überein. Die Optimierung und Umstrukturierung/Erneuerung einer bestehenden Bauzone entspricht den Zielen der Innenentwicklungsstrategie sowie einer qualitativen Verdichtung (inkl. Abstimmung Siedlung und Verkehr). Ebenso entspricht die vorliegende Planung den strategischen Zielsetzungen der Gemeinde für ihre kurz- bis langfristige Entwicklung. Die Umstrukturierung des Zentrums Unterterzen bildet eine Optimierung der bestehenden Bauzone und trägt dazu einer Aufwertung und Reaktivierung eines zentralen Ortes der Gemeinde Quarten. Die vorgesehenen vielfältigen Nutzungen des Umstrukturierungsgebiets (Wohnen, Arbeiten und öffentlicher Raum) ergänzen die südlich vom Umstrukturierungsgebiet erhaltenen öffentlichen Nutzungen (Schule, Mehrzweckhalle und Altersheim) stärken das Zentrum von Unterterzen als Anziehungspunkt. Durch die Sondernutzungsplanpflicht werden die architektonischen, städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der Planung sichergestellt. Das öffentliche Interesse an einer zukunftsgerichteten Umstrukturierung des Zentrums von Unterterzen für Freizeit-, Wohn-, und Arbeitsnutzungen ist aufgrund der Strategien im kantonalen Richtplan und in der revidierten kommunalen Richtplanung als relevant und wichtig einzustufen. Die Umstrukturierung des Zentrums von Unterterzen entspricht dieser strategischen Zielsetzung.

Insgesamt kann aus den ermittelten und bewerteten Belangen abgeleitet werden, dass es sich um eine zweckmässige und verhältnismässige Planung handelt. Hinsichtlich der durchgeführten Interessenabwägung ist festzustellen, dass keine öffentlichen Interessen erheblich beeinträchtigt werden. Weitere öffentliche Interessen, die durch die vorgesehene Planung beeinträchtigt werden könnten, sind nicht ersichtlich. Ein Ausschlussgrund für die vorliegende Planung liegt somit nicht vor.

### 6.2.4 Umzonung Vorlauri, Quarten

Am Dorfeingang von Quarten liegt das Zentrum Neu-Schönstatt. Das Areal umfasst das Hotel, Seminarräumlichkeiten, Restaurant, das Provinzhaus sowie Umgebungsgestaltungen mit Spielflächen usw. Direkt angrenzend befinden sich die katholische Kirche und das Pfarrhaus (Parzelle Nr. 708).

Das Grundstück Nr. 708 ist nebst dem Pfarrhaus sowie Verkehrsflächen nicht überbaut und heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Das Pfarrhaus wird für seinen ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt. Die restliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird nicht für öffentliche Zwecke benötigt. Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage der Fläche erfolgt eine Umzonung in die Wohnzone und die Kernzone. Damit werden die Voraussetzungen für eine bessere Nutzung der heutigen Parkierungs- und Aussenflächen geschaffen. Die unmittelbare Umgebung der Kirche wird in Berücksichtigung des Ansichtsschutzes in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen.

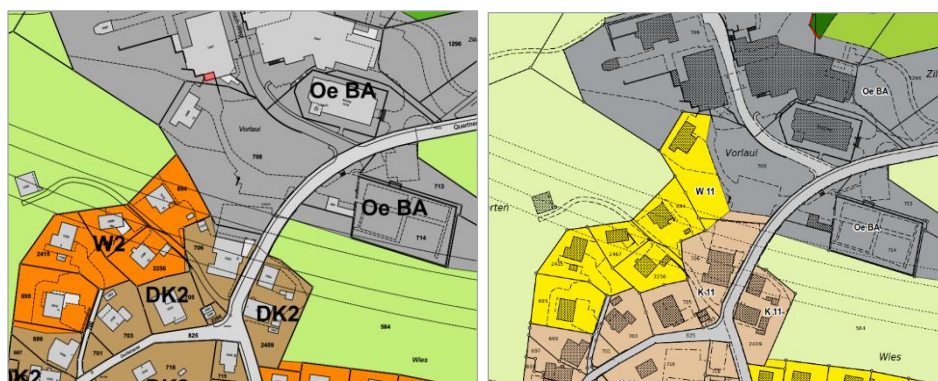


Abbildung 12: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Die zur Umzonung vorgesehene Teilparzelle befindet sich innerhalb der öV-Gütekategorie D und erfüllt damit die richtplanerischen Anforderungen hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Aufgrund der angrenzenden Bebauung der Wohn- und Kernzone sowie des Zentrums Neu-Schönstatt liegt die Umzonungsfläche zudem innerhalb des weitgehend erschlossenen und überbauten Gebietes. Die Eignung als Bauzone ist auch unter diesem Aspekt gegeben.

### 6.2.5 Dorfkern Quarten

Der Dorfkern von Quarten ist aktuell unternutzt und weist Innenentwicklungspotenzial auf. Aufgrund der Zentrumslage bestehen hohe Anforderungen an eine bauliche Verdichtung. Zur Optimierung der ÖV-Erschliessung wird derzeit eine Bushaltestelle im Dorfkern geprüft. Mit einer Neugestaltung der Aussenräume (Brunnenplatz) und publikumsorientierten Nutzungen wie Café kann die Aufenthaltsqualität im Dorfkern massgeblich aufgewertet werden.



Abbildung 13: Skizze Aufwertung Dorfkern Quarten.

Die vorgesehenen Massnahmen dienen der qualitätsvollen Innenentwicklung. Die nutzungsplanerischen Grundlagen bestehen mit der vorhandenen Kernzone bereits. Es sind keine nutzungsplanerischen Anpassungen erforderlich. Derzeit werden unter Miteinbezug der Grundeigentümer verschiedene Möglichkeiten der Dorfkerngestaltung geprüft.

### 6.2.6 Umzonung Campingareal Oberterzen

Die bestehende Wohnzone 2 in Oberterzen wird seit Jahren zu Campingzwecken genutzt. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten wird die Wohnzone in die Intensiverholungszone Camping umgezont. Die Parzelle Nr. 1985 verbleibt in der Wohnzone, um entsprechende Nutzungsmöglichkeiten zu Wohnzwecken zu wahren.

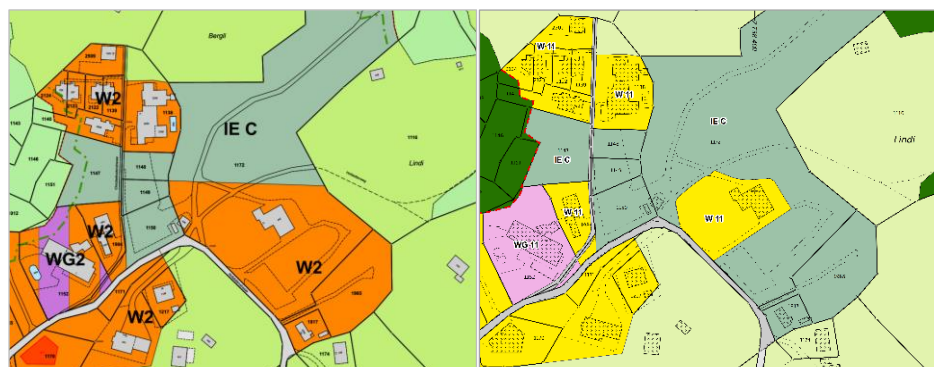


Abbildung 14: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

### 6.2.7 Zonenanpassung Parzelle Nr. 745, Unterterzen

Aus Grundstück Nr. 745 befindet sich ein gut erhaltenes, grossvolumiges Ökonomie- und Wohngebäude. Die Baute befindet sich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der Grünzone Erholung innerhalb Bauzone. Um die Voraussetzungen für einen Ausbau zu Wohnzwecken zu schaffen, ist eine Zuweisung des Hauptgebäudevolumens zur Wohnzone vorgesehen. Der nördliche Teil des Grundstückes Nr. 7445 (angrenzend an den Walensee) wird der Freihaltezone Siedlungsgliederung (FiB S) zugewiesen. Aufgrund der teilweisen Lage innerhalb des Gewässerraumes kommt nur eine Umnutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens in Frage.



Abbildung 15: Ökonomie- und Wohngebäude, Parzelle Nr. 745, Unterterzen

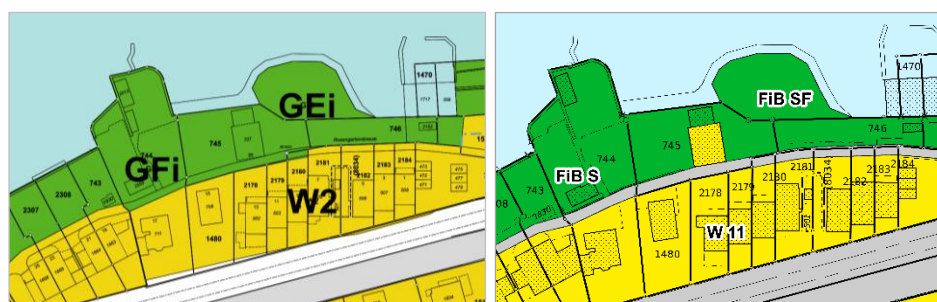


Abbildung 16: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

## 6.3 Weitere Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzonenreserven

### 6.3.1 Allgemeines zu Um- und Aufzonungen

Die Innenentwicklungspotenziale durch Aufzonung oder Umzonung innerhalb von Wohn- und Mischzonen werden bei der Kapazitätsberechnung nicht zusätzlich zur generellen Anrechnung von 4 Prozent in der überbauten Bauzone berücksichtigt. Die raumplanerische Zweckmässigkeit muss indes nachgewiesen sein. Dies erfolgt nachstehend.

### 6.3.2 Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten in der bestehenden Bauzone

Die zentralen Lagen der Gemeinde Quarten befinden sich entlang der Erschliessungsachse Mols – Unterterzen/Quarten – Murg. Die Wohngebiete befinden sich in der Regel am Nordhang mit Blick auf den See. Diese besondere Lagevoraussetzun-

gen sind bei der Änderung der Zonenzuweisung besonders zu beachten. Die Beson-  
nung der Wohnbauten erfolgt an der Bergseite (Süden). Die Gewährleistung einer  
genügenden Sonneneinstrahlung bergseits ist daher für die Wohnqualität wichtig,  
unabhängig von der Seesicht Richtung Norden. Aufgrund dieser Ausgangslage wird  
auf grossflächige Aufzonungen in Form höherer Bauten bzw. zusätzlichen Geschos-  
sen verzichtet, da dies erhebliche Nachteile hinsichtlich der Wohnqualität mit sich  
bringen kann. Stattdessen wird gezielt innerhalb der vorstehend in Kap. 6.2 aufge-  
zeigten Innenentwicklungsgebieten eine Aufzonung vorgesehen.

Dennoch soll an gut erschlossenen Lagen eine möglichst optimale Ausnützung  
gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird innerhalb der Wohnzone eine mode-  
rat höhere Ausnützung in Form einer höheren Baumassenziffer (bei gleicher Ge-  
samthöhe) vorgesehen. Damit wird beispielsweise bei Ersatzneubauten oder Erwei-  
terungen bestehender Bauten der Spielraum für die Bauherrschaft erhöht und die  
Voraussetzung für mehr Wohnraum geschaffen.


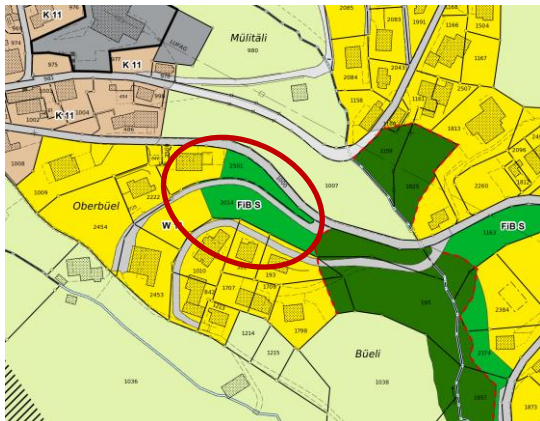
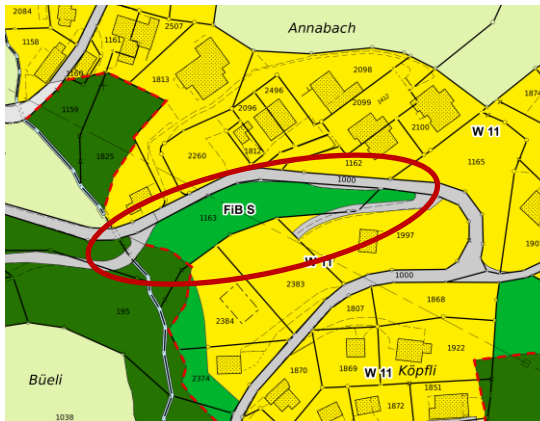
## **7 Bauzonenverlagerungen**

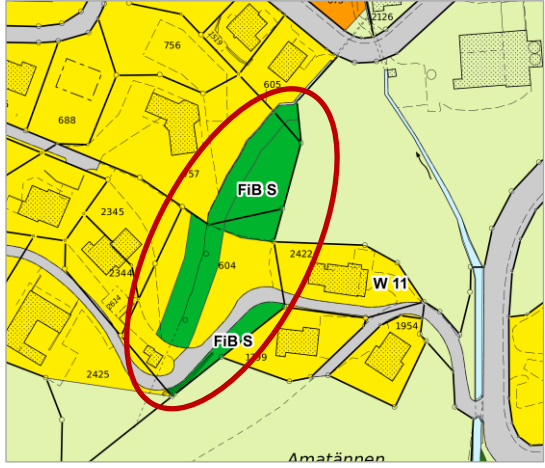

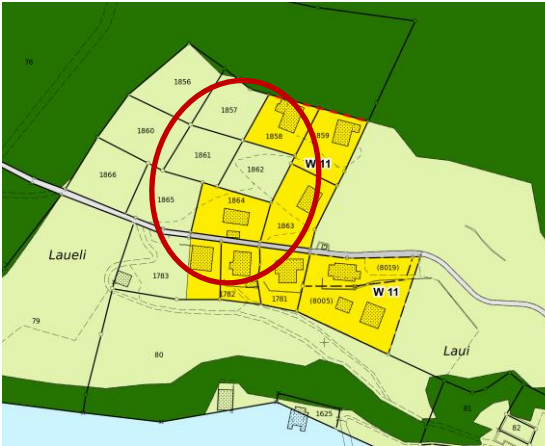
### **7.1 Überprüfung der Lage und Eignung der Bauzonenreserven**

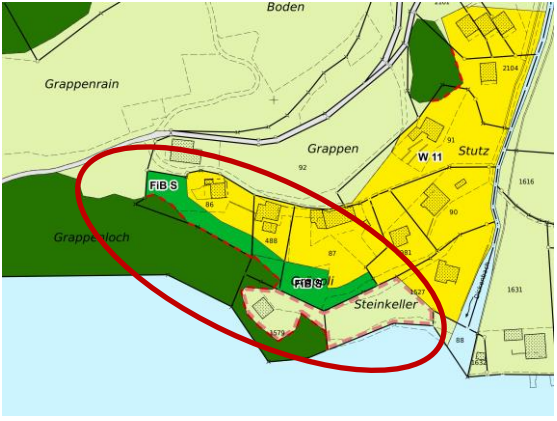

Die Gemeinde Quarten verfügt gemäss Gemeindeportrait über einen Kapazitätsin-  
dex von -1.2 (Horizont 25 Jahre) bzw. einen Index von rund - 4.2 bezogen auf den  
Planungshorizont von 15 Jahren (Stand Juni 2025). Damit ist sie keine Auszonungs-  
gemeinde, es besteht jedoch derzeit auch kaum Spielraum für Siedlungserwei-  
terungen bzw. Vergrösserungen der Bauzone. Nebst den vorstehend aufgezeigten  
Innenentwicklungspotenzialen ist daher eine geeignete Lage der vorhandenen  
Bauzonenreserven für die Entwicklung der Gemeinde von hoher Bedeutung. Im  
Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurde daher eine gesamthafte Überprü-  
fung der Lage und Eignung der vorhandenen Reserven im Bereich der Wohn-,  
Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorgenommen. Die Überprüfung der Eignung als  
Bauzone erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Lage und Zentralität der Bauzone
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Topografische Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung
- Naturgefahrensituation
- Weitere Bebauungshemmnisse (Bauabstände, Abstände zu Wald, Konflikte mit Hochspannungsleitungen etc.)

Folgende Gebiete werden aufgrund der fehlenden oder eingeschränkten Eignung gestützt auf vorstehende Kriterien aus der Bauzone entlassen:

| Gebiet (Ausschnitte neuer Zonenplan)   | Bemerkungen  |
|--|--|
|    | <p><b>Grundstücke der Wohnzone niedriger Dichte Glitten/Wiesen, Oberterzen</b></p> <p>Die Bauzonen liegen peripher und verfügen über keinen Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Einige Flächen sind aufgrund der Topografie, der Waldabstände und der Hochspannungsleitung kaum für eine Überbauung geeignet.</p> |
|   | <p><b>Grundstücke in der Wohnzone Oberbüel und Annabach, Oberterzen</b></p> <p>Die Bauzone ist aufgrund der vorhandenen Erschliessungsanlagen und der sehr steilen Hanglage nicht für eine Überbauung geeignet. Es erfolgt eine Zuweisung zur Freihaltezone.</p>   |
|  | <p><b>Grundstücke in der Wohnzone Annabach, Oberterzen</b></p> <p>Die Bauzone ist aufgrund der Seilbahntrasse und der sehr steilen Hanglage für eine Überbauung nicht geeignet. Es erfolgt eine Zuweisung zur Freihaltezone</p>  |

| Gebiet (Ausschnitte neuer Zonenplan)   | Bemerkungen  |
|--|--|
|    | <p><b>Wohnzone Amatannen, Unterterzen</b></p> <p>Die Bauzone befindet sich an steiler Hanglage in einer Muldensituation, welches von einem Kleingewässer durchflossen wird. Aufgrund der topografischen Situation und dem Konflikt mit dem Gewässer ist die Eignung als Bauzone stark eingeschränkt. Es erfolgt eine Zuweisung zur Freihaltezone.</p>                      |
|   | <p><b>Wohnzone im Gebiet Murgwald, Murg</b></p> <p>Die Grundstücke liegen an peripherer Lage und verfügen über keinen Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die Bebaubarkeit wird durch den Waldabstand, die über das Areal führende Hochspannungsleitung und die weitgehend fehlende Erschließung wesentlich erschwert. Es erfolgt eine Zuweisung zur Freihaltezone.</p> |
|  | <p><b>Wohnzone im Gebiet Lauli, Quinten</b></p> <p>Die Bauzonenreserven befinden sich im Bereich mit erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren. Eine Überbauung zu Wohnzwecken ist aufgrund dieser Ausgangslage ausgeschlossen. Die Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p>  |

| Gebiet (Ausschnitte neuer Zonenplan)  | Bemerkungen  |
|---|--|
|   | <p><b>Wohnzone im Gebiet Gräppli, Quinten</b></p> <p>Aufgrund der sehr steilen Hanglage und des einzuhaltenden Waldabstandes können diese Flächen baulich nicht genutzt werden. Im Sinne der Freihaltung erfolgt eine Zuweisung zur Freihaltezone. Ein Beibehalten der Bauzone für die überbaute Parzelle Nr. 1579 würde zu einer bundesrechtswidrigen Punktbauzone führen, weshalb diese ebenfalls der Freihaltezone zugewiesen wird.</p> |
|  | <p><b>Kernzone im Gebiet Grund, Quinten</b></p> <p>Aufgrund der sehr steilen Hanglage und des einzuhaltenden Waldabstandes können diese Flächen baulich nicht genutzt werden. Im Sinne der Freihaltung erfolgt eine Zuweisung zur Freihaltezone.</p>   |

## 7.2 Bauzonenverlagerung – Gesamträumliches Konzept

Das Koordinationsblatt S12 des kantonalen Richtplanes hält fest, dass es im öffentlichen Interesse des Kantons liegt, dass die Bauzonen nach raumplanerischen Kriterien am richtigen Ort liegen. Weiter wird festgehalten, dass flächengleiche Verschiebungen von Wohn- und Mischzonen ohne Vergrösserung der Bauzonenfläche von der Berechnung der kapazitätsrelevanten Einzonung ausgenommen sind. Das Schreiben des AREG an die Gemeinde Quarten vom 1. März 2023 bestätigt die grundsätzliche Zulässigkeit von entsprechenden Bauzonenverlagerungen. Die Gemeinde Quarten nimmt die vorgesehenen Bauzonenverlagerungen nach folgenden Grundsätzen vor:

- Periphere, wenig geeignete Bauzonenreserven aus der Bauzone entlassen.

- An zentralen, mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen werden Bauzonenerweiterungen im Sinne einer Bauzonenverschiebung vorgenommen.
- Die Verlagerungsstandorte weisen eine höhere bauliche Dichte (Zonierung) auf als die bisherigen Bauzonen der Auszonungsflächen. Dies im Sinne einer effizienteren Bodennutzung.
- Mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungen werden im kommunalen Richtplan festgelegt (noch keine Einzonung in dieser Revision).

Für die Einzonungen im Rahmen von Bauzonenverlagerungen gelten, mit Ausnahme des Bedarfsnachweises bei der Kapazitätsberechnung, die Anforderungen gemäss dem Koordinationsblatt S12 des kantonalen Richtplans:

- Dichteanforderungen: In der neuen Wohn- und Mischzone muss mindestens die Mediandichte der entsprechenden Zone angestrebt werden.
- Erschliessung: Für eine Einzonung vorgesehene Gebiete bedürfen einer angemessenen Erschliessung mit allen Verkehrsträgern.
- Verfügbarkeit: Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Gebiets muss sichergestellt sein.

### 7.2.1 Standortevaluation Einzonungen im Rahmen Bauzonenverlagerungen

Aufgrund der Anforderungen aus dem kantonalen Richtplan sowie den kommunalen Grundsätzen wurden mögliche Verlagerungsstandorte geprüft. Aus der Standortevaluation ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Murg weist zwar eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf, verfügt jedoch über keine potenzielle Erweiterungsoption. Die naturräumlichen Gegebenheiten mit See und rückwärtiger Hangsituation sowie die vorhandenen Erschliessungsanlagen (Strasse und Bahn) lassen innerhalb des gut erschlossenen Gebietes keine Erweiterung zu. Die Entwicklung fokussiert sich daher auf die Innenentwicklungspotenziale (vgl. Kap. Zentrumsentwicklung Murg).

Unterterzen weist hinsichtlich Versorgungseinrichtungen und Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr die besten Voraussetzungen für eine Bauzonenverlagerung auf. Innerhalb der geforderten öV-Gütekategorie bestehen die beiden Standorte «Rüti» und «Boden», welche sich für eine Siedlungserweiterung eignen. Aufgrund der Grundeigentümergegespräche zeigt sich, dass infolge der landwirtschaftlichen Nutzung die Verfügbarkeit dieser Grundstücke innerhalb der nächsten Nutzungsplanperiode nicht gegeben ist. Die Flächen werden jedoch in den kommunalen Richtplan als mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungen aufgenommen. Im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision werden diese Erweiterungsmöglichkeiten erneut zu prüfen sein.



Abbildung 17: Potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete in Unterterzen innerhalb öV-Güteklasse D.

Quarten ist mit dem Bus direkt an den Bahnhof Unterterzen angeschlossen und erfüllt damit ebenfalls die Kriterien an die öV-Güteklasse. Gleichzeitig ist festzustellen, dass in Quarten im Vergleich mit den anderen Ortschaften kaum noch unüberbaute Bauzonenreserven bestehen. Gemäss kommunaler Strategie soll jedoch in sämtlichen Ortschaften eine angemessene Entwicklung gewährleistet sein. Im Rahmen der Überprüfung der Bauzonenreserven und der Überlegungen zum Dorfkern Quarten hat sich gezeigt, dass v.a. im Bereich der Parzelle Nr. 721 noch Potenzial für Wohnnutzungen an geeigneter Lage befindet. Hier besteht auch die Option einer unterirdischen Parkierung. In Anknüpfung an diese Bauzonenreserve wird das Gebiet «Hof» für eine Bauzonenverlagerung vorgesehen. Im Rahmen des Sondernutzungsplanes werden auch allfällige Synergien hinsichtlich Erschliessung und Parkierung mit Grundstück Nr. 721 zu prüfen sein.

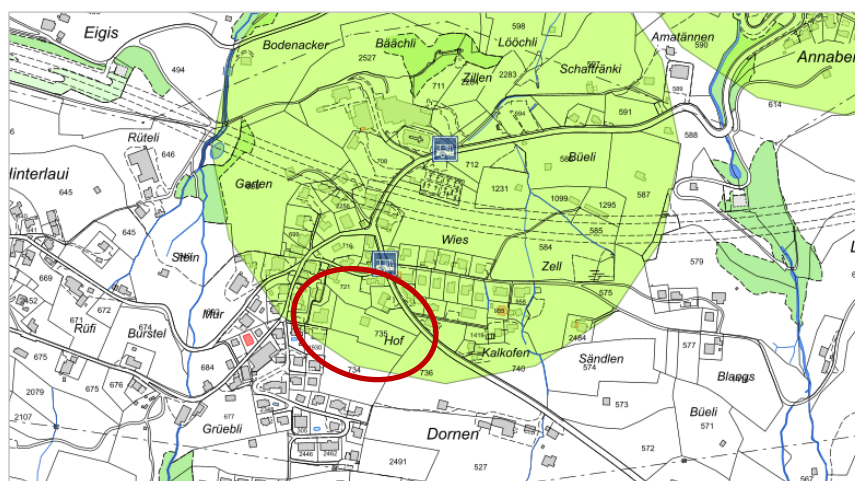


Abbildung 18: Bauzonenverlagerung (Einzonung) in Quarten innerhalb öV-Güteklasse D.

Quinten verfügt über besondere räumliche Voraussetzungen und ist in diesem Sinne als «Spezialfall» zu behandeln. Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über den Seeweg, womit die Nähe zum Hafen als Kriterium für die Erschliessungsgüte herangezogen werden kann. Quinten verfügt über ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung, wodurch Siedlungserweiterungen auch unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit zu betrachten sind. Es kann festgestellt werden, dass praktisch sämtliche heutigen Bauzonenreserven in Quinten nicht für eine Überbauung geeignet sind. Dies infolge von Naturgefahren oder sehr steilem Gelände. Diese Bauzonen sind entsprechend für eine Rückzonung vorgesehen. Um eine angemessene Entwicklung in Quinten zu gewährleisten, ist daher die Schaffung einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit vorzusehen. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten kommt hierfür nur der westlich an den Dorfkern angrenzende Bereich in Frage.

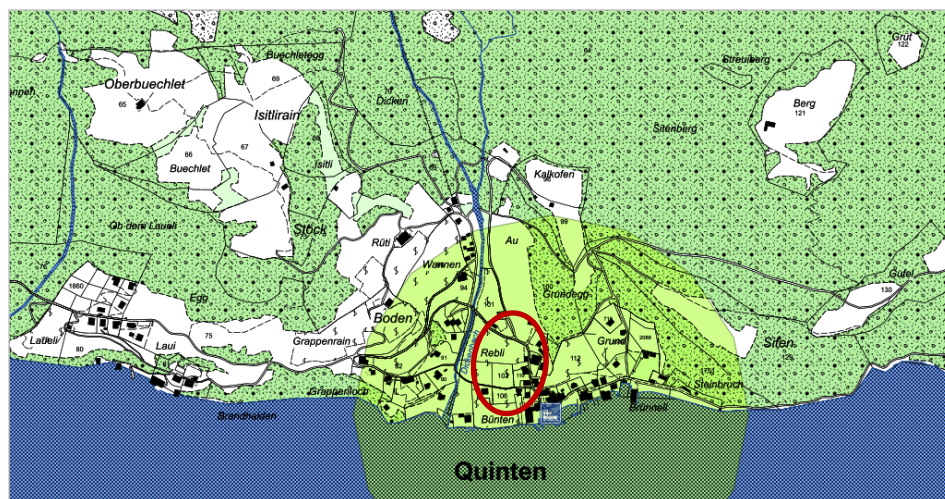


Abbildung 19: Bauzonenverlagerung (Einzonung) in Quarten innerhalb öV-Güteklasse D.

Oberterzen verfügt im Quervergleich mit den übrigen Ortschaften über verhältnismässig grössere Bauzonenreserven im Bestand. Dies namentlich im Gebiet Gütli/Himpetütsch, Hofstetten sowie in Form verschiedener Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Auf die Schaffung zusätzlicher Reserven durch Bauzonenverlagerungen wird daher verzichtet.

### **Interessenabwägung zur Bauzonenverlagerung**

Bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben sind die relevanten Interessen gegeneinander abzuwägen, soweit hierzu Handlungsspielräume vorhanden sind (Art. 3 RPV).

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision darf die Gemeinde Quarten keine neuen Flächen im Sinne von Siedlungserweiterungen einzonen (vgl. Kap. 3.3). Gemäss den übergeordneten Vorgaben ist im Zuge der Ortsplanungsrevision eine Verdichtung bzw. Optimierung der bestehenden Bauzone vorzunehmen. Daher und abgestimmt mit ihrer Innenentwicklungsstrategie sieht die Gemeinde Quarten Ein-

zonungen im Rahmen von Bauzonenverlagerungen vor. Für die nachstehende Interessenabwägung werden die Interessen der vorliegenden Planungslösung „Einzonung im Rahmen von Bauzonenverlagerungen“ den Interessen der Planungslösung „Status quo“, d. h. keine Bauzonenverlagerung, gegenübergestellt.

- Siedlungsentwicklung nach innen/Bauzonendimensionierung: Im Rahmen der Bauzonenverlagerung erfolgt mit den vorgesehenen Einzonungen keine Vergrösserung der Bauzone. Bei den Wohn- und Mischzonen wird der Bauzonенrand verändert bzw. es werden Bauzonenverschiebungen und Arrondierungen vorgenommen. Eine Flächenbilanzierung der vorgenommenen Einzonungen (WMZ) im Rahmen der Bauzonenverlagerung zeigt, dass der Erweiterung am Siedlungsrand um 1.1 ha eine Reduktion um 1.6 ha gegenübersteht.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen Bauzonen, die sich an ungeeigneten und schwer erschliessbaren Lagen wie am Siedlungsrand, in Gefahrengebieten oder im Berggebiet befinden, an zentralere und besser erschlossene Lagen verlegt werden. Die Optimierung der Bauzonen durch Verlagerung entspricht der übergeordneten Strategie gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz. Dadurch werden die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine angemessene und haushälterische Bodennutzung geschaffen und die Zersiedlung vermieden. Die Planungslösung «Status quo» schafft keine Optimierung der bestehenden Bauzone sowie keine Unterstützung der Innenentwicklungsstrategie;

- Sicherstellung der Bauzone und Mobilisierung der Reserve: Die Bauzonenverlagerungen sind sachlich und objektiv durch die obenstehende Standortevaluati-on begründet. Sie tragen dazu bei, die Verfügbarkeit von geeigneter, gut bebaubarer und gut erschlossener Bauzone sicherzustellen. Die vorgesehenen Einzonungen im Rahmen Bauzonenverlagerung unterliegen einer Sondernutzungsplanpflicht sowie einer Frist zur Überbauung durch verwaltungsrechtliche Verträge (kurz- und mittelfristig). Diese Planungslösung bildet somit eine Massnahme zur Mobilisierung der Reserven. Die Planungslösung «Status quo» fördert hingegen keine Mobilisierung der Reserven;
- Natur- und Landschaft: Die geplanten Bauzonenverlagerungen tangieren keine Schutzgebiete und ermöglichen somit die zweckmässige Weiterentwicklung der Gemeinde. Die vorgesehenen Einzonungen unterliegen einer Sondernutzungsplanpflicht. Diese sichert eine gewisse Qualität bei der Erstellung der Planung bzw. des Überbauungskonzepts. Die gebietsspezifischen Planungsaspekte werden im Rahmen des Sondernutzungsplans geprüft und behandelt werden. Dabei werden die landschaftlichen und umweltrechtlichen Aspekte und Interessen der Planung berücksichtigt.

Das öffentliche Interesse an einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung von strategischen Grundstücken innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ist gegeben. Die vorgesehenen Einzonungen im Rahmen von Bauzonenverlagerungen stimmen

mit den übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben überein. Diese stimmen auch mit den Planungsabsichten der Gemeinde gemäss Innenentwicklungsstrategie und kommunaler Richtplanung überein. Die Optimierung der Bauzone innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ist sachlich und objektiv begründet und führt in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde (Mobilisierung der Reserven) zu Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation. Weitere öffentlichen Interessen, die entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

### 7.2.2 Nachweis der Voraussetzungen für eine Einzonung: Standort «Hof» Dichteanforderungen

Das Gebiet Hof in Quarten wird der Wohnzone 11 zugewiesen. Mit der zonengemässen Baumassenziffer von 2.2 ist die Erfüllung der zugehörigen Mediandichte der entsprechenden Zone gewährleistet. Die Sicherung der Mindestdichte erfolgt im Rahmen der Mindestausnutzungsregelung im Baureglement sowie der vorgesehenen Sondernutzungsplanpflicht.

#### Erschliessung

Gemäss Koordinationsblatt S14 müssen Einzonungen im Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft» mindestens mit der öV-Gütekategorie D erschlossen sein. Der Standort Quarten Hof ist mit dem Bus erschlossen und liegt innerhalb der Gütekategorie D. Zu den Hauptverkehrszeiten besteht ein Halbstundentakt zum Bahnhof Unterterzen. Die Anforderungen an die öV-Erschliessung sind damit erfüllt.

#### Verfügbarkeit

Die Sicherung der Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG ist mittels vertraglicher Regelung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde vorgesehen. Die entsprechenden Vereinbarungen werden im Verlauf des weiteren Planungsprozesses vorbereitet.

#### Massnahmen in der Nutzungsplanung

Das bisherige «übrige Gemeindegebiet» wird im Bereich der Parzellen Nr. 734, 735 und 2421 neu der Wohnzone 11 zugewiesen. Die Einzonung unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht. Erschliessungsoptionen bestehen über die klassierte Sparmetstrasse oder durch Anschluss an die Quartnerstrasse. Die definitive Erschliessung des Gebietes ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung festzulegen.

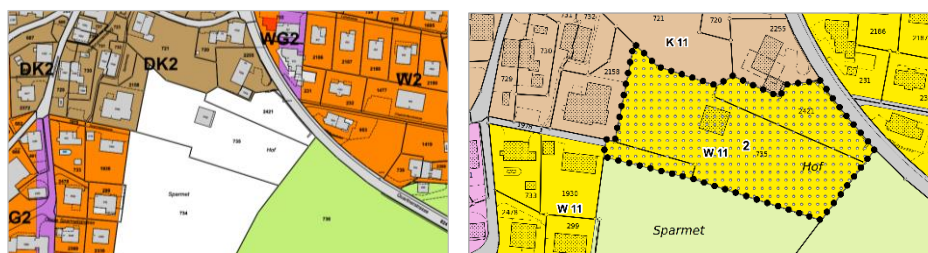


Abbildung 20: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

### **Begründung der Planung**

Die vorgesehene Einzonung am Standort «Hof» erfolgt im Rahmen der Strategie der «Bauzonenverlagerung» (vgl. Kap. 7.2.1). Somit wird mit der geplanten Einzonung keine Vergrösserung der Bauzone geschaffen. Der Standort „Hof“ ist durch eine Busverbindung zum Bahnhof Unterterzen gut erschlossen. In der Ortschaft Quarten gibt es kaum Baulücken bzw. Reserven für eine angemessene Entwicklung des Siedlungsgebiets. Die Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten in sämtlichen Ortschaften ist ein strategisches Ziel gemäß kommunalem Richtplan (Entwicklungsgebiet Wohnen (Erweiterung)/Gebiet weiterentwickeln). Eine Einzonung im Rahmen einer Bauzonenverlegung in der Ortschaft Quarten stimmt somit mit den strategischen Planungsabsichten der Gemeinde überein.

Die geplante Einzonung unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht. Die Pflicht zur Sondernutzungsplanung sichert eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Weiter wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung auch die Erschliessung des Gebietes festzulegen sein. Diese qualitative Verdichtung der Ortschaft Quarten erfolgt am Rand der Kernzone südlich der Quarterstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Dadurch soll eine harmonische Ergänzung des Siedlungsrandes im Sinne einer Dorfkernerweiterung sowie ein qualitativer Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone geschaffen werden. Weiter wird die Baulandverfügbarkeit mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags sichergestellt.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Einzonung am Standort „Hof“ zweckmässig, da sie eine Verdichtung an einem zentral gelegenen Ort schafft (direkte Anbindung an den Bahnhof Unterterzen). Die Planung entspricht den übergeordneten Zielen der Raumplanung und ermöglicht eine Entwicklung der Ortschaft Quarten. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung (Sondernutzungsplanpflicht) werden die umweltrechtlichen und landschaftlichen Aspekte der Planung berücksichtigt, um eine harmonische Einbettung der Überbauung ins Gelände zu erreichen. Die Einzonung ist somit gerechtfertigt und entspricht den übergeordneten Vorgaben.

### **7.2.3 Nachweis der Voraussetzungen für eine Einzonung: Standort Quinten Interessenabwägung – Erhebung der relevanten Interessen**

Ortsbildschutz: Quinten verfügt über ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. In der Ortsbildaufnahme 1999 werden insbesondere die besonderen Lagequalitäten der weitgehend intakten Kulturlandschaft dank der exponierten Hangsituation mit wertvollen Rebhalden hervorgehoben. Die räumlichen Qualitäten ergeben sich v.a. durch die frontbildenden Bautenreihe und der Gassenräume. Die Umgebungsrichtung I (steiler Wieshang, Rebhalden und Uferstreifen) sollen vor einer weiteren Bebauung geschützt werden. Quinten ist im Weiteren Bestandteil des grossräumigen BLN-Gebietes Speer-Churfürsten-Alvier (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler). Das bestehende Dorf Quinten liegt vollständig innerhalb des BLN-Gebietes. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass vorliegend eine kleinräumliche Be-

trachtung der Bauzonenabgrenzung erfolgt. Aufgrund der Abgrenzung des BLN-Gebietes ist es unumgänglich, dass Bauzonenverlagerungen innerhalb des BLN-Gebietes erfolgen. Aus Sicht der Gemeinde wird mit vorliegenden Bauzonenverlagerungen eine Verbesserung im Sinne der Schutzziele erreicht, zumal wichtige Rebhänge aus der Bauzone entlassen werden.

Gemäss kantonalem Richtplan besteht das Interesse bzw. das Ziel darin, die topographischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten, die zum nationalen oder kantonalen Wert der Ortsbilder führen, ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

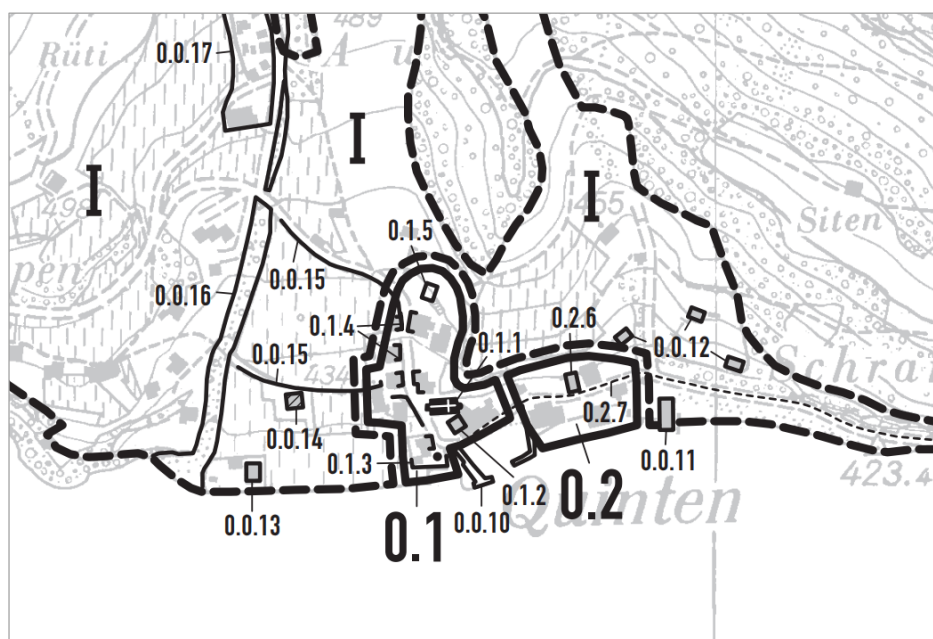


Abbildung 21: Auszug Ortsbildaufnahme Quarten (ISOS) 1999.

Angemessene Entwicklungsmöglichkeit gewährleisten: Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Gestützt auf die Zielsetzungen der kommunalen Strategie Innenentwicklung und den kommunalen Richtplan sollen in sämtlichen Ortschaften eine angemessene Weiterentwicklung der Wohnbevölkerung sichergestellt werden.

Naturgefahren: Unter anderem aufgrund der steilen Topografie liegt die Ortschaft von Quarten mehrheitlich im Bereich der mittleren Gefährdung (blauer Bereich). Entlang des Ofenlochbachs und teilweise entlang der Schrandenbergstrasse ist eine erhebliche Gefährdungsbereich festzustellen. Das betroffene Gebiet ist durch zwei Naturgefahrenprozesse betroffen, d.h. Wasser und Lawinen.

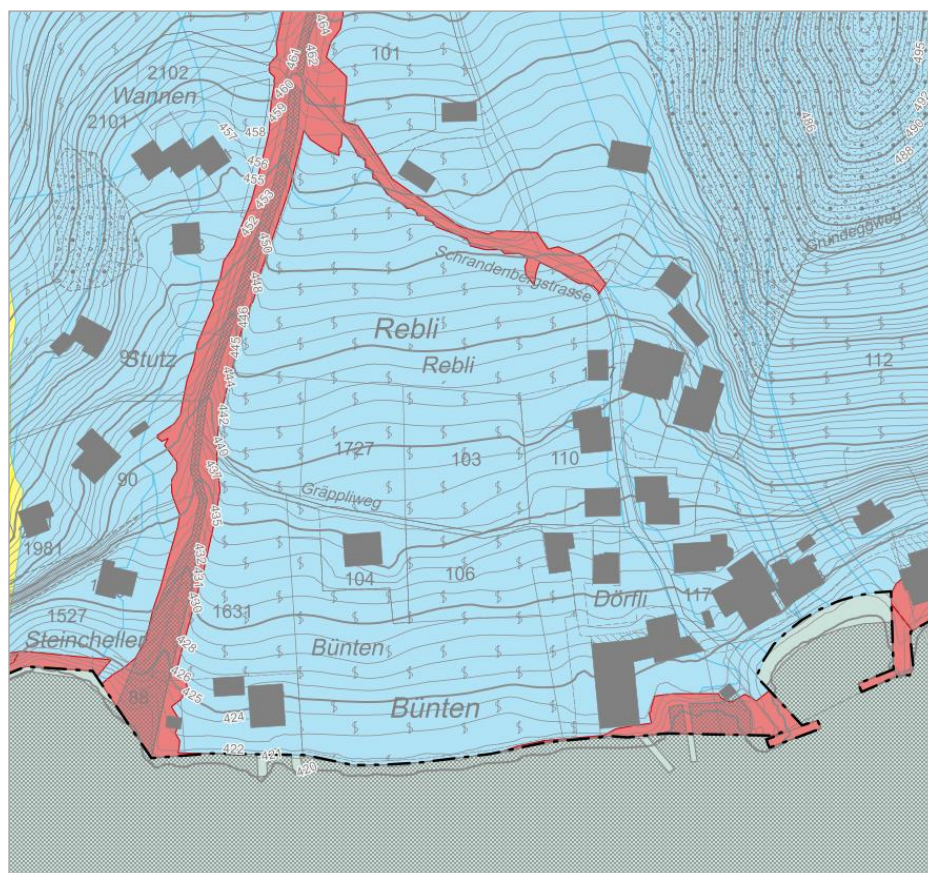


Abbildung 22: Auszug Naturgefahrenkarte Kanton St. Gallen (Geoportal)

### Interessenabwägung - Berücksichtigung der Interessen

#### Ortsbildschutz

Beide Interessen – Ortsbildschutz und Entwicklungsmöglichkeit für Wohnnutzungen – sind angemessen zu berücksichtigen. Durch die vorgesehene Auszonung im Bereich «Grund» werden wesentliche Teile der aus Ortsbildschutzgründen wichtigen Umgebung dauernd vor einer Überbauung geschützt. Es handelt sich um jene Flächen, welche auch in der Dorfansicht von Quinten in Erscheinung treten und deren Freihaltung vor einer Überbauung unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes wichtig ist. Für die Erweiterung des Siedlungsgebietes kommt aufgrund der topografischen Voraussetzungen ausschliesslich das westlich an den Dorfkern angrenzende Gebiet in Frage. Hierzu wurden 2 Varianten hinsichtlich ihrer Ortsbildverträglichkeit überprüft:

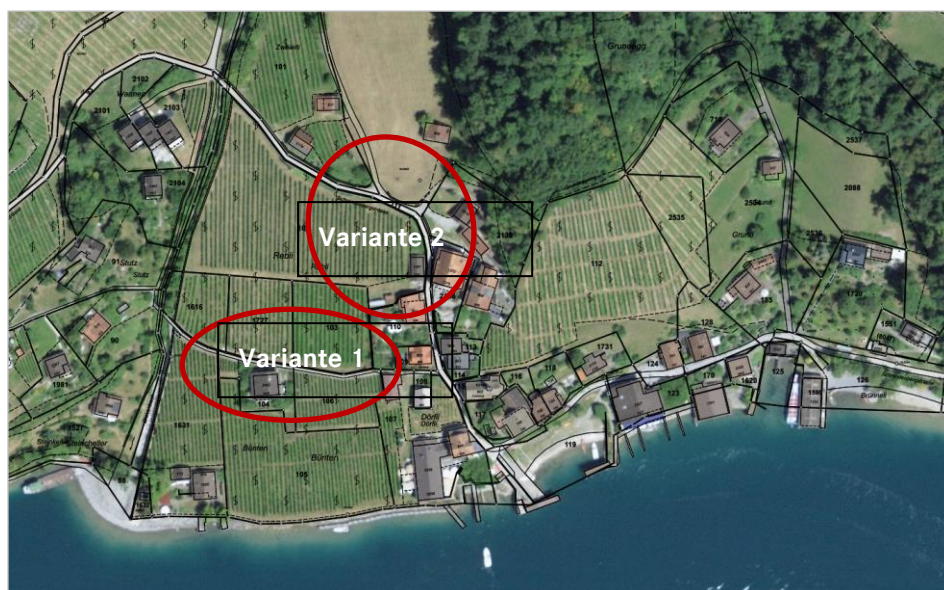


Abbildung 23 Ortophoto - Gebiet Quinten, Rebli (Geoportal Kt. SG)

Variante 1 würde den Raum zwischen dem Dorfkern und der bestehenden Baute auf Parzelle Nr. 104 schliessen. Eine Bebauung in diesem Bereich würde in der Ansicht auf den historischen Ortskern prominent in Erscheinung treten. Weiter wäre damit eine Trennwirkung des heute fast unverbauten Rebhangs verbunden. Die Bebauung in diesem Bereich hätte daher erhebliche negative Auswirkungen auf den Ortsbildschutz.

Variante 2 befindet sich im Ortsbildhintergrund und tritt im Ansichtsbereich des Ortsbildes wenig in Erscheinung. Es handelt sich um eine Fortsetzung der Bebauung entlang des bestehenden Weges. Eine entsprechende Siedlungserweiterung kann bei entsprechender Anordnung und Gestaltung der Bauten ortsbildverträglich umgesetzt werden. Mit den Bestimmungen zur Kernzone besteht die Pflicht zur Gewährleistung einer guten Gesamtwirkung. Zuhanden der Nutzungsplanung wird Variante 2 weiterverfolgt.

#### Naturgefahren

Personen, zentrale Lebens- und Arbeitsräume sowie deren Infrastruktur sollen vor bestehenden und sich abzeichnenden Naturgefahren bestmöglich geschützt werden (kantonales Richtplanblatt V 41). Die Verminderung potenzieller Gefahren durch bauliche Schutzmassnahmen und durch eine Risikoverminderung ist eine Voraussetzung für eine Entwicklung von Quinten im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG. Aufgrund der Gefährdung sind für die Entwicklung des Gebiets Rebli folgende Massnahmen vorzusehen bzw. zu prüfen:

- Für die Wassergefährdung ist im Rahmen eines Bauprojektes eine Risikominde- rung mit Terrainanpassungen möglich;

- Für die Lawinengefahr sind Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

Quinten verfügt über ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung und im Weiteren ist Bestandteil des grossräumigen BLN-Gebietes Speer-Churfürsten-Alvier. Aufgrund dieser Ausgangslage und wegen der steilen Topografie wurden mehrere nicht-bebaubare Grundstücke am Rande des Siedlungsgebiets von Quinten bereits rückgezont (vgl. Ausführungen, Kapitel 7.1 des Planungsberichts). Eine Entwicklung des Gebiets Rebli zielt unter Berücksichtigung des Schutzes des Ortsbildes auf eine kompakte Siedlungsentwicklung ab. Für eine ortsbildgerechte Entwicklung von Quinten wurden mehrere Standorte und zwei Entwicklungsvarianten geprüft. Es ist somit festzuhalten, dass die Entwicklung des Gebietes Rebli zu keiner Bauzonenvergrösserung führt.

### Interessenabwägung – Schlussfolgerung

Durch die vorgesehene Rückzonung im Bereich «Grund» und die Bauzonenverlagerung an die Schrandenbergstrasse (Parzelle Nr. 102) resultiert eine Verbesserung für die Anliegen des Ortsbildschutzes. Dies namentlich indem ortsbildprägende Hangbereiche und Rebflächen vor einer Überbauung freigehalten werden und die Siedlungsentwicklung in den Ortsbildhintergrund an besser überbaubare Lagen verschoben wird. Um die Interessen des Ortsbildschutzes (inkl. BLN-Gebiet) zu verankern, wird im kommunalen Richtplanblatt S 3.4.3 eine Sondernutzungsplanpflicht (gestalterische Mindestanforderungen) für die Entwicklung des Gebietes Rebli festgelegt. Mit der Sondernutzungsplanpflicht wird auch eine detaillierte Behandlung der Naturgefahren sichergestellt. Um eine Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, muss die Gefährdung durch Wasser und Lawinen durch geeignete Schutzmassnahmen beseitigt werden. Diese werden zudem im Sondernutzungsplan festgelegt werden. Aufgrund des Interesses an einer baulichen Weiterentwicklung erscheint die untergeordnete Siedlungserweiterung gerechtfertigt, damit in Quinten geeignetes Bauland für Zuzüger besteht.

### Massnahmen in der Nutzungsplanung

Die Kernzone wird im Bereich der Parzellen Nr. 100/102 entlang der Schrandenbergstrasse erweitert. Nicht überbaubare Flächen im Bereich «Grund» werden aus der Bauzone entlassen bzw. der Freihaltezone zugewiesen.

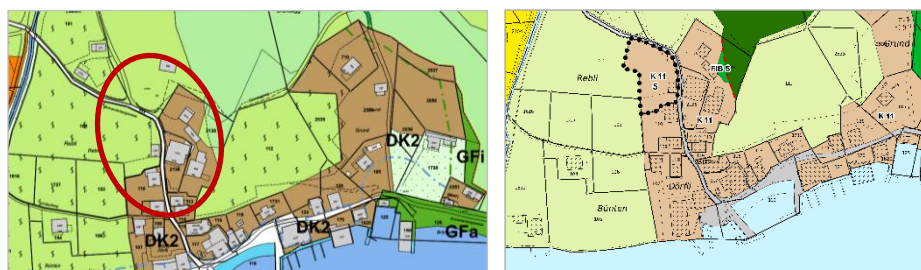


Abbildung 24: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Die Sicherung der Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. D RPG ist mittels vertraglicher Regelung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde vorgesehen. Die entsprechenden Vereinbarungen werden im Verlauf des weiteren Planungsprozesses vorbereitet.

Die Einzonungsfläche befindet sich gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung in der Kulturlandschaftsschutzzone. Im Hinblick auf die weitere Planung ist eine punktuelle Anpassung der Schutzverordnung in diesem Bereich zu prüfen.

#### 7.2.4 Kleinräumige Bauzonenverlagerung Oberterzen

Die Parzelle Nr. 1180 in Oberterzen ist der Wohnzone zugewiesen. Die Flächen entlang des Waldrandes liegen teilweise innerhalb der heutigen Grünzone. Aufgrund der Hangsituation und den Erschliessungsvoraussetzungen ist eine Überbauung der südlichen Flächen gegen den Waldrand erschwert. Um die baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren, wird daher eine flächengleiche Bauzonenverlagerung vom steilen Hangbereich zum flacheren, südlichen Parzellenteil vorgesehen.

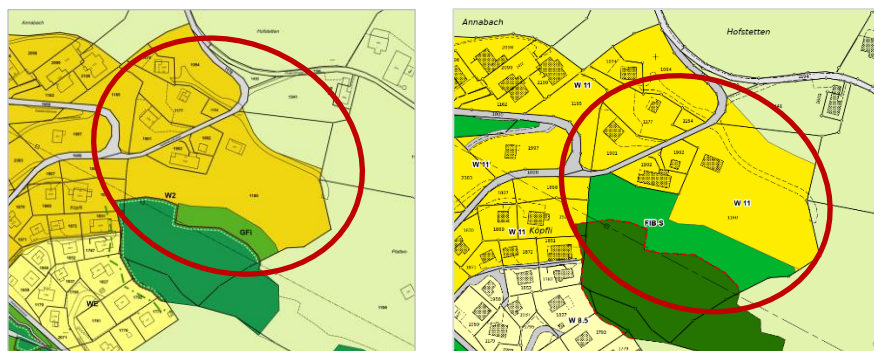


Abbildung 25: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

## 8 Gebiete für touristische Nutzungen

### 8.1 Intensiverholungszone

Gemäss Art. 17 PBG umfassen Intensiverholungszone Gebiete, die für eine intensive Nutzung durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt sind. Der Zweck der Intensiverholungszone ist durch die Gemeinde im Rahmennutzungsplan näher festzulegen. Die Gemeinde Quarten verfügt gemäss rechtskräftigem Rahmennutzungsplan über bestehende Intensiverholungszone für Transportanlagen, Sport sowie Camping, an welchen i.R. der Revision Nutzungsplanung festgehalten wird. Zusätzlich sind folgende Intensiverholungszone vorgesehen:

- Intensiverholungszone Beherbergung, Tannenbodenalp (vgl. Kap. 8.2)
- Intensiverholungszone Beherbergung, Quinten Au (vgl. Kap. 8.3)
- Intensiverholungszone Parkierung, Tannenbodenalp (vgl. Kap. 8.2)

## 8.2 Touristisches Schwerpunktgebiet Tannenboden

Das Gebiet Tannenbodenalp wird heute zu einem grossen Teil für Parkierungsflächen und die Seilbahnstationen genutzt. Das Gebiet bietet Potential für eine koordinierte touristische Weiterentwicklung nach einem Gesamtkonzept und eine Aufwertung der Ankunftssituation. Im Rahmen des räumlichen Tourismuskonzeptes Flumserberg wird die Tannenbodenalp als touristischer Intensivraum bezeichnet. Das räumliche Tourismuskonzept (rTEK) Flumserberg entstand 2014 und 2015 als Gemeinschaftswerk des Amtes für Wirtschaft und Arbeit sowie des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen, der Gemeinden Quarten und Flums, der Alpkorporation Mols, der Ortsgemeinden Oberterzen, Flums-Dorf und Flums-Grossberg, des Tourismus Flumserberg, der Bergbahnen Flumserberg und Heidiland Tourismus. Zweck des rTEK ist es, die Destination Flumserberg insgesamt zu stärken und gezielt mit Schlüsselprojekten weiterzuentwickeln.

Das TEK soll eine Grundlage für folgende künftige Entwicklung schaffen:

- eine erhöhte Übernachtungszahl
- moderne Beherbergungsbetriebe
- eine räumliche Neuordnung und Zentrumsentwicklung im Schwerpunkt Tannenboden
- eine ganzjährige Auslastung der touristischen Infrastrukturen
- die Nutzung der Produkte und Bauten aus der Alpwirtschaft für einen naturnahen, authentischen Tourismus.

Das rTEK Flumserberg ist im Kantonalen Richtplan (S44) festgesetzt. Ebenso wurde im kantonale Richtplan das Siedlungsgebiet im Bereich der Bahnstation Tannenboden vergrössert, um die Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung zu schaffen.

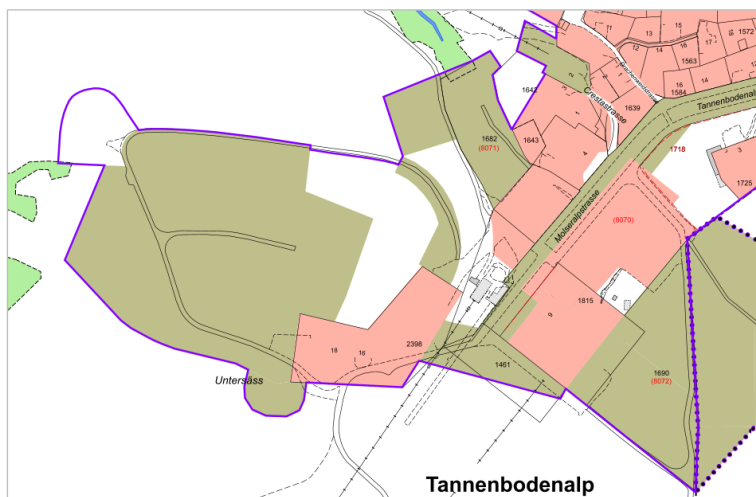


Abbildung 26: Auszug kantonaler Richtplan (Siedlungsgebiet)

### **Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur**

Wie vorstehend aufgezeigt, besteht gestützt auf das kantonale Raumkonzept und das rTEK ein Interesse an der Erneuerung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastrukturen und Angebote innerhalb des Tourismushauptgebietes Flumserberg im Allgemeinen und am Standort Tannenbodenalp im Besonderen. Der Tourismus bildet einen der dominierenden Wirtschaftszweige der Region. An der Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Angebote und Infrastrukturen besteht daher ein grosses öffentliches Interesse.

Die Gemeinde Quarten beabsichtigt daher, im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die planerischen Rahmenbedingungen für ihr touristische Weiterentwicklung zu schaffen. Die Zielsetzungen für das Entwicklungsgebiet «Tourismus Schwerpunktgebiet Tannenboden» sind im Richtplanblatt T 2.1 näher beschrieben. Das Gebiet bietet Potenzial für eine koordinierte touristische Weiterentwicklung sowie für eine Aufwertung der Ankunftssituation. Die Weiterentwicklung des Gebietes Tannenboden soll nach einem Gesamtkonzept erfolgen. Dabei sind eine qualitativ hochwertige Bebauung, eine effiziente Bodennutzung und Erschliessung sowie eine aufgewertete Ankunftssituation sicherzustellen.

### **Bisherige Verfahrensschritte und Studie Tannenboden Flumserberg**

Das Gebiet Tannenbodenalp wird heute zu einem grossen Teil für Parkierungsflächen und die Seilbahnstationen genutzt. Im Rahmen des räumlichen Tourismuskonzeptes Flumserberg wird die Tannenbodenalp als touristischer Intensivraum bezeichnet. Die Alpkorporation Mols als Landeigentümerin der Parzellen Nr. 1690, 1718 und 1682 im Bereich der Bergbahnstation hat im September 2023 den Bergbahnen Flumserberg (BBF) Land im Baurecht abgegeben. Ziel der Bergbahnen ist die Realisierung eines Beherbergungsbetriebes und einer Tiefgarage. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sollen daher die Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher Beherbergungsangebote geschaffen werden. Gleichzeitig besteht ein öffentliches Interesse an einer Neuorganisation der Parkierung und der Ankunftssituation.



Abbildung 27: Luftbild Tannenboden- aktuelle Ankunftssituation

Wie bereits erwähnt, soll das Potenzial für eine koordinierte touristische Weiterentwicklung sowie für eine Aufwertung der Ankunftssituation im touristischen Schwerpunktgebiet Tannenboden nach einem Gesamtkonzept erfolgen. Mit der Erarbeitung der Weiterentwicklung der Beherbergungsmöglichkeit für das Gebiet Tannenboden wurde das Architekturbüro Ritter Schumacher beauftragt, mit der Erarbeitung des Parkhauses südlich der Bergbahnstation das Architekturbüro atm3.

### Aufwertung des touristischen Schwerpunktgebiets Tannenboden

Die vom Architekturbüro Ritter Schumacher erarbeitete «Studie Tannenboden Flumserberg» (Stand 27. Mai 2024) sieht die Einbettung von drei halbkreisförmigen Baukörpern nördlich (talwärts) und östlich der bestehenden Bergbahnstation vor.

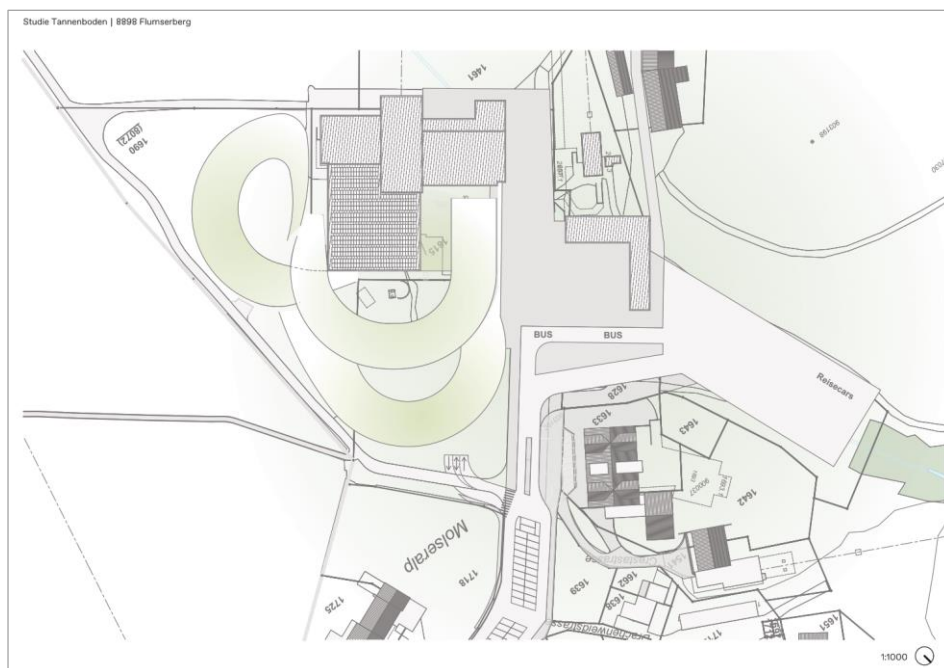


Abbildung 28: Richtprojekt - Situationsplan (Ritter Schumacher AG (2025), Studie Tannenboden)

Das vorgeschlagene Konzept maximiert die Aussichten auf dem Tal des Walensees sowie auf die Churfirnen. Das Richtprojekt entspricht den im kommunalen Richtplan festgelegten Entwicklungszielen, d.h. eine qualitativ hochwertige Bebauung, eine effiziente Bodennutzung und Erschliessung sowie eine aufgewertete Ankunftssituation.

Insgesamt sind rund 90 Wohnungen im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs geplant. Die öffentliche Nutzung für den Betrieb der Bergbahn bleibt erhalten. Synergien zwischen dem Beherbergungsbetrieb und der Bergbahn werden in der weiteren Projektentwicklung berücksichtigt.

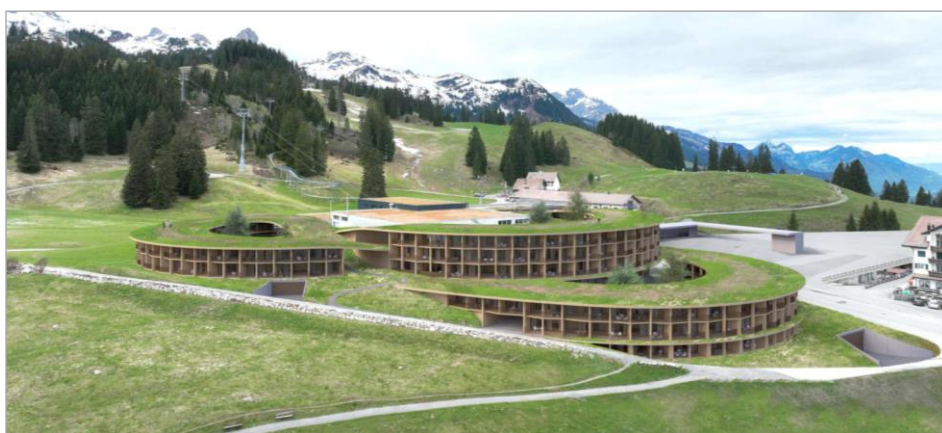


Abbildung 29: Visualisierung Ansicht Ost (Ritter Schumacher AG (2025), Studie Tannenboden)



Abbildung 30: Visualisierung Ansicht Nordwest (Ritter Schumacher AG (2025), Studie Tannenboden)

Mit der Realisierung der Überbauung werden ebenfalls insgesamt rund 100 Parkplätzen erstellt. Nördlich der Bergbahnstation wird der Bereich der heutigen Intensiverholungszone «Camping» der Intensiverholungszone «Transportanlage» (IE T) zugewiesen. Beabsichtigt ist die Realisierung eines mehrgeschossigen öffentlichen Parkhauses mit einer Kapazität von 328 Parkplätzen. Dies ermöglicht eine koordi-

nierte und effiziente Neuorganisation der Parksituation und der Platzgestaltung im Ankunftsbereich.



Abbildung 31: Arealentwicklung - Visualisierung geplantes Parkhaus, Ansicht Nord

### **Rodung und Ersatzaufforstung**

Für die Realisierung der Tiefgarage ist eine geringfügige Erweiterung der heutigen Intensiverholungszone sowie eine Rodung von knapp 400 m<sup>2</sup> Waldfläche erforderlich. Das entsprechende Rodungsgesuch ist der vorliegenden Planung beigelegt und wird zusammen mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.

Die permanent gerodete Fläche von 397 m<sup>2</sup> wird mit einem Realersatz von 410 m<sup>2</sup> vor Ort vollständig kompensiert. Durch die Rodung und Wiederaufforstung ergibt sich eine positive Flächenbilanzierung von +13 m<sup>2</sup> mehr Waldfläche. Die Rodung und Ersatzaufforstung entsprechen den übergeordneten Vorgaben gemäß Waldgesetzgebung.

### **Abwägung der Interessen für die Arealentwicklung Tannenboden**

Die Optimierung der Nutzung des Siedlungsgebiets entspricht die übergeordneten Vorgaben der Raumplanung, die Weiterentwicklung der touristischen Infrastrukturen und Angebote im Gebiet Tannenboden die strategischen kantonalen, regionalen und kommunalen Zielsetzungen. Die Weiterentwicklung des Standortes Tannenboden als touristisches Schwerpunktgebiet ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig und nachvollziehbar. Vorliegende Planung wertet die Ankunftssituation des Gebiets Tannenboden mit einer Überbauung, die sich harmonisch ins Gelände einfügt, auf. Ebenfalls führt die Überarbeitung der Verkehrsorganisation (interner Erschliessung und ruhender Verkehr) zu einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation.

Mit der Erstellung des öffentlichen Parkhauses soll der eingedolte Chirchenbachs verlegt und offengelegt werden. Die Offenlegung und die im Rahmen des Wasserbauprojektes vorgesehene Gestaltung des Bachs ist aus wasserbaulicher und ökologischer Sicht positiv zu beurteilen. Für die Erstellung des öffentlichen Parkhauses sollen jedoch 400 m<sup>2</sup> definitiv gerodet werden. Die vorgesehene Rodung ist relativ kleinflächig und wird durch eine entsprechende Ersatzaufforstung vollständig kompensiert.

Die gemäss Richtprojekt<sup>1</sup> vorgesehene Weiterentwicklung des Gebiets Tannenboden führt zu keiner Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets und sieht eine Optimierung der Bauzone (Nutzung von bestehenden Infrastrukturen und Optimierung der Erschliessung). Es ist festzuhalten, dass öffentliche Interessen betroffen sind (Wald und Gewässer). Mit entsprechenden Kompensationsmassnahmen und Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation (Offenlegung des Chirchenbachs und Wiederaufforstung) werden diesen Interessen Rechnung getragen. Der Tourismus ist einer der dominierenden Wirtschaftszweige der Region. An der Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Angebote und Infrastrukturen besteht daher ein grosses öffentliches Interesse für das Gebiet Tannenboden und für die Region.

#### Schlussfolgerung

Insgesamt kann aus den ermittelten und bewerteten Belangen abgeleitet werden, dass es sich um eine zweckmässige und verhältnismässige Planung handelt. Hinsichtlich der durchgeführten Interessenabwägung ist festzustellen, dass keine öffentlichen Belange wesentlich berührt oder erheblich beeinträchtigt werden. Weitere öffentliche Interessen, die durch die vorgesehene Planung beeinträchtigt werden könnten, sind nicht ersichtlich. Ein Ausschlussgrund für die vorliegende Planung liegt somit nicht vor.

#### **Massnahmen in der Nutzungsplanung**

Die Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes bzw. die im Baurecht an die Bergbahnen Flumserberg abgegebenen Flächen werden der Intensiverholungszone Beherbergung zugewiesen. Dies umfasst einerseits Umzonungen von der bisherigen Kernzone in die Intensiverholungszone, andererseits eine Einzonung von bisheriger Landwirtschaftszone. Teile der heutigen Kernzone 3 werden im Sinne der touristischen Nutzung in die Intensiverholungszone Beherbergung umgezont. Der Bereich der heutigen Intensiverholungszone Camping wird neu der Intensiverholungszone Parkierung zugewiesen. Beabsichtigt ist die Realisierung einer mehrgeschossigen

---

<sup>1</sup> Studie Tannenboden Flumserberg» (Stand 27. Mai 2024)»

Tiefgarage. Diese erlaubt eine Neuorganisation der Parkierungssituation und der Platzgestaltung im Ankunftsbereich. Die Realisierung der Tiefgarage bedingt eine geringfügige Erweiterung der heutigen Intensiverholungszone.



Abbildung 32: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

### Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanung

Die Intensiverholungszone Beherbergung wird der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt. Damit sind die projektspezifischen Festlegungen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zu konkretisieren. Die öffentlichen Interessen einer qualitätsvollen touristischen Entwicklung bleiben damit ebenfalls gewahrt.

### 8.3 Intensiverholungszone Beherbergung, Quinten Au

Der Tourismus in Quinten ist heute geprägt durch Tagesgäste, welche sich für wenige Stunden im Dorf aufhalten. Dies führt an Wochenenden und in den Ferienzeiten oft zu einer grossen Anzahl Gäste innerhalb weniger Stunden, was die Kapazität der vorhandenen Gastronomieangebote teilweise übersteigt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und vermehrt auch Mehrtagesgäste zu generieren, sind in den letzten Jahren bereits einige wenige Übernachtungsmöglichkeiten in Quinten entstanden.

Quinten Au wird vom Kursschiff ab Murg ebenfalls angefahren. Da sich dort keine Infrastrukturen bzw. kein Gastronomieangebot (mit Ausnahme Hofbeizli) befindet, konzentrieren sich die Besucher schliesslich dennoch im kleinen Dorf. Mit einem ergänzenden Gastronomieangebot in Quinten Au könnte eine bessere Verteilung der Gäste erreicht werden. Diese Schlussfolgerung ergab sich insbesondere aus den durchgeführten Workshops mit Vertretern von Quinten im 1. Semester 2023. Die ETH hat sich im Rahmen von Semesterarbeiten 2021 mit ortsbaulichen und architektonischen Konzepten an diesem Standort auseinandergesetzt. Dabei wurden auch mögliche Nutzungen (Kräuterhotel, Werkstatthotel usw.) entworfen.

Die unüberbaute Parzelle Nr. 135 in Quinten Au ist heute der Wohnzone zugewiesen. Die Schaffung von zusätzlichem Erstwohnraum in Quinten Au wird aufgrund der Lagevoraussetzungen nicht primär angestrebt. Jedoch besteht mit Parzelle Nr.

135 ein potenzieller Standort zur Realisierung eines Gastronomie- oder Übernachtungsangebot.

### Massnahmen in der Nutzungsplanung

Die Parzelle Nr. 135 wird von der bisherigen Wohnzone in die Intensiverholungszone Beherbergung umgezont. Unter Berücksichtigung des Gewässerabstandes gegenüber dem See (minimale Gewässerabstand von 20.00 m) erfolgt eine geringfügige Vergrösserung der Bauzonenfläche nach Osten gegenüber dem heutigen Bestand.



Abbildung 33: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

## 9 Arbeitsgebiete

Gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S21) liegen in der Gemeinde Quarten weder strategische Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung (STAK) noch regionale Entwicklungsschwerpunkte (ESP). In der Gemeinde Quarten bestehen damit Arbeitsplatzgebiete von kommunaler Bedeutung (APG). Gemäss kantonalem Richtplan können weitere Arbeitsgebiete für lokal ausgerichtetes Gewerbe bzw. lokal verankerte Betriebe nur ausgeschieden werden, wenn in der Standortgemeinde bzw. in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen oder es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Dabei sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Konkreter Bedarfsnachweis
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden (flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen inkl. Erschliessung und Parkierung)
- Angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Gute ortsbauliche Gestaltung

## 9.1 Übersicht Standorte Arbeitsgebiete

Die Gemeinde Quarten verfügt lediglich über zwei Standorte, welche als ausschliessliche Arbeitsgebiete im rechtskräftigen Zonenplan festgelegt sind. Es handelt sich um den Standort Schluchen, Mols und den Standort Röhrl, Unterterzen. Beide Standorte wurden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision hinsichtlich ihrer Eignung geprüft und werden beibehalten (vgl. nachstehend). Weitere Arbeitsnutzungen mit mässig störenden Betrieben sind innerhalb der Mischzonen möglich, wobei hier die Grösse und Emissionen infolge der angrenzenden Wohnnutzung eingeschränkt sind. Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen bestehen in der Gemeinde nur wenige Standorte, welche sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Dies insbesondere aufgrund der Erschliessungsvoraussetzungen und den topografischen Gegebenheiten. Um lokalen Betrieben nebst den beiden bestehenden Standorten dennoch eine Entwicklungsmöglichkeit bieten zu können, sind in Murg (Autobahnzubringer) und Oberterzen massvolle Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete bzw. Gewerbe- Wohnzonen vorgesehen.



Abbildung 34: Übersicht bestehende (blau) und geplante (rot) Arbeitsgebiete.

## 9.2 Arbeitsgebiet Schluchen, Mols (Bestand)

Das bestehende Arbeitsgebiet liegt im Osten von Mols abseits von Wohngebieten. Es ist gut an das übergeordnete Kantonsstrassennetz angebunden. Die Gewerbe-Industriezone ist teilweise unbebaut bzw. wird teilweise wenig effizient für Lagerflächen genutzt und enthält entsprechende Nutzungsreserven. Eine weitergehende Nutzung bzw. Bebauung blieb bisher aus, dies aufgrund ungeklärter Erschliessung, einer kleinteiligen Parzellenstruktur, wegen der durchnässten Bodenbeschaffenheit sowie eventuellen Konflikten mit dem Gewässerschutz. Unter Miteinbezug der Grundeigentümer wurden Bebauungs- und Erschliessungskonzepte für die nicht überbaute Teilfläche erarbeitet. Ebenso wurden unter Berücksichtigung der besonderen Bodenbeschaffenheit die Kosten für Erschliessung und Bebauung (Pfählungen) plausibilisiert. Aus den bisherigen Abklärungen geht hervor, dass eine sinnvolle Bebauung und Erschliessung der Reserveflächen möglich ist. Seitens Grundeigentümer besteht ein grundsätzliches Interesse. Aus diesen Gründen wird das Arbeitsgebiet unverändert im Zonenplan belassen.

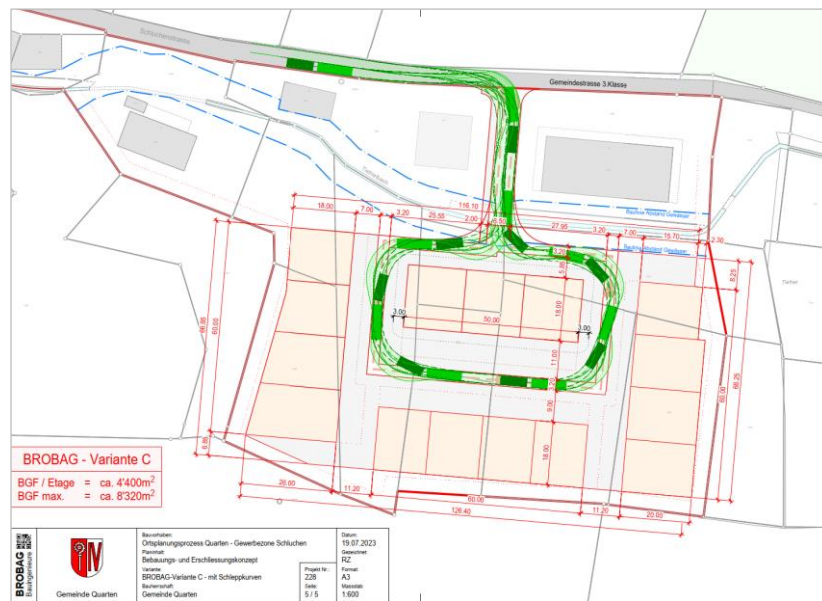


Abbildung 35: Erschliessungskonzept Arbeitszone Schluchen (Brobag, Mols)

### 9.3 Arbeitsgebiet Röhrl, Unterterzen (Bestand)

Das bestehende Arbeitsgebiet liegt an zentraler, gut mit MIV und angemessen mit ÖV erschlossener Lage direkt am Ortseingang von Unterterzen. Die heutige Gewerbe-Industriezone wird aktuell teilweise für Lagerflächen genutzt bzw. ist teilweise unbebaut. Das Gebiet bietet Potential für ein Arbeitsgebiet mit Bezug zu Walenstadt. Erschliessung und Bebauung sind aufgrund des langgezogenen Arealzchnitts herausfordernd. Im Hinblick auf eine künftige Nutzungsintensivierung auf dem Areal werden derzeit Erschliessungs- und Bebauungskonzepte für das Arbeitsgebiet erstellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Arbeitsgebiet weiterhin für diese Nutzung eignet.

#### Massnahmen in der Nutzungsplanung

Zwecks Vereinheitlichung der Zonenbestimmungen wird das gesamte Arbeitsgebiet der Arbeitszone 18 zugewiesen. Auf die bisherige Differenzierung zwischen Industriezone und Gewerbe-Industriezone wird verzichtet. Dies entspricht einer Aufzonen der bisherigen Gewerbe-Industriezone.

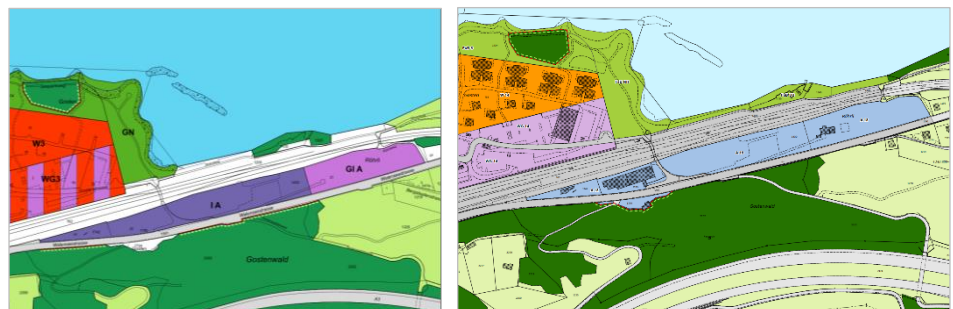


Abbildung 36: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

#### 9.4 Arbeitsgebiet Autobahnzubringer Murg (Neu)

Das Gebiet befindet sich direkt beim Autobahnzubringer Murg ganz im Westen des Gemeindegebietes an der Kantonsgrenze zu Glarus. Das Gebiet grenzt an bestehendes Arbeitsgebiet der Gemeinde Glarus Nord, verfügt über eine grosse Parzellenstruktur und ist gut für den MIV erschlossen. Das Gebiet bietet Potential als zusätzlicher Arbeitsstandort und damit für eine Nutzung als Arbeitsgebiet mit effizienter Bebauung und Erschliessung. Die Fläche eignet sich insbesondere für Betriebserweiterungen der angrenzenden Betriebe auf Kantonsgebiet von Glarus.

#### Massnahmen in der Nutzungsplanung

Eine Einzonung des vorgesehenen Arbeitsgebiets ist mittelfristig vorgesehen bzw. es wird im Rahmen der vorliegende Ortsplanungsrevision keine Zonenplananpassung vorgenommen. Die Entwicklungsmöglichkeit bzw. -absicht wird im Richtplan verankert (Richtplanblatt S 3.6.1). Eine allfällige Einzonung des Arbeitsgebiets Autobahnzubringer, Murg, hat unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss kantonalen Richtplan (Richtplanblatt S11 und S21) zu erfolgen.



Abbildung 37: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (links) und Richtplan (rechts)

#### 9.5 Gebiet Bränneli – Hafen, Quinten

Für Gütertransporte nach Quinten wird die Ausladestation «Brännelihabe» mit dem Lastschiff angefahren. Es handelt sich um die einzige Güterumschlagsmöglichkeit für Quinten. Im Zusammenhang mit dem Gütertransport und der Abfallentsorgung besteht Bedarf für bauliche Anpassungen am bestehenden Hafengebäude. Die bestehenden Infrastrukturen bzw. der Hafen von Quinten entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen für den Güterverkehr. Die Ortsgemeinde Quinten hat deshalb eine Studie zur Verbesserung des Hafens von Quinten im Gebiet Bränneli erarbeiten lassen (Studie Anlandestelle Lastschiff, Gebiet «Bränneli» (November 2024)). Das Projekt sieht für den Güterumschlag die Verbesserung und Optimierung der bestehenden Rampen auf den Grundstücken Nrn. 125 und 126 vor.



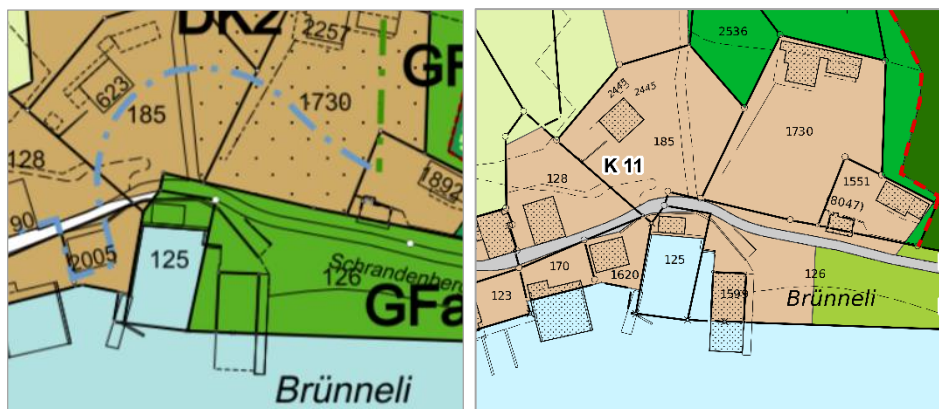


Abbildung 39 Zonenplanänderung - Projekt Hafen Quinten beim Standort Bränneli

## 10 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

### 10.1 Überprüfung bestehende Zonen für öff. Bauten und Anlagen

Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen wurden in Bezug auf Bedarf und Eignung überprüft. Folgende Zonen weisen nach wie vor einen öffentlichen Zweck auf und werden in der OeBA belassen:

| Standort                                 | Bemerkungen zur Nutzung                                       |
|--|---|
| Quadera, Mols (P. 1373)                  | Schulhaus   |
| Walenseestrasse, Mols (P. 910)           | Ortsgemeindehaus und Platz                                    |
| Amazellen, Unterterzen (P. 1581)         | Schulhaus   |
| Fischenzen, Unterterzen (P. 1466, 2224)  | Mehrzweckhalle, Sportplätze, Alters- und Pflegeheim Tertianum |
| Walenseestrasse, Unterterzen (P. 799)    | Rathaus   |
| Rosengartenstrasse, Unterterzen (P. 750) | Hafenareal, Parkplätze  |
| Lehrüti, Unterterzen (P. 2140)           | Verteilzentrale   |
| Quartnerstrasse, Quarten 8P. 589)        | Schulhaus   |
| Vorlauri, Quarten (P. 709ff)             | Zentrum Neu-Schönstatt mit Aussenflächen und Parkierung       |
| Bünten, Oberterzen 8P. 1677, 985)        | Parkplatz mit Erweiterungsoption, insbe-                      |

| Standort                             | Bemerkungen zur Nutzung     |
|--------------------------------------|-----------------------------|
|                                      | sondere für Bergbahnbetrieb |
| Himpelus, Oberterzen (P. 1522, 1539) | Schulhaus und Areal LUFAG   |
| Strandbodenstrasse, Murg (P. 1660)   | Öffentlicher Parkplatz      |
| Dorfkern, Murg (P. 171)              | Schulhaus, Mehrzweckhalle   |
| Walenseestrasse, Murg (P. 1604)      | Öffentlicher Parkplatz      |
| Hinterdorfstrasse, Murg (P. 230)     | ARA/Pumpwerk                |
| Tannenbodenalp (P. 1718)             | Parkplatz                   |

Folgende öffentlichen Zonen werden aufgrund der Überprüfung nicht mehr benötigt und anderen Nutzungszonen zugewiesen:

- Mols: Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Mols Mühlehalden (P. 760, 1238, 2174) wurde ursprünglich für die Realisierung eines Mehrzweckgebäudes ausgeschieden. Ein entsprechender Bedarf besteht nicht mehr an diesem Standort. Die Bauzone wird entsprechend der Landwirtschaftszone / Freihaltezone zugewiesen.
- Unterterzen: Die Grundstücke Nr. 1540 und 2224 in Unterterzen (LUFAG-Areal) bilden Bestandteil der geplanten Arealentwicklung. Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden der neu vorgesehenen Schwerpunktzone zugewiesen.
- Quarten: Die Parzelle Nr. 708 in Vorlauri, Quarten wird teilweise der Wohn- und Kernzone zugewiesen, da kein öffentlicher Nutzungszweck mehr besteht. Das Pfarrhaus wird ebenfalls in die Wohnzone überführt.
- Murg: Teile der Parzelle Nr. 2433 werden gestützt auf das Ergebnis des Studienauftrages für die Zentrumsentwicklung der Kernzone zugewiesen.

## 10.2 Zone für öffentliche Bauten nach Art. 18 RPG -Nichtbauzone

Die bestehenden Schulhäuser «Amatännen» (Parzelle Nr. 589) und «Quadera» (Parzelle Nr. 1373) sind der OeBA zugewiesen. Aufgrund der bestehenden Grundnutzung und Infrastruktur ist eine Auszonung in die Landwirtschaftszone nicht zweckmässig. Das Gebiet ARA-Mittensee (Parzelle Nrn. 290, 2532 und 2533) ist dem übrigen Gemeindegebiet bzw. der Reservezone nach Art. 18. Abs.2 RPG zugewiesen. Diese drei Gebiete sind aus raumplanerischer Sicht entsprechend der vorhandenen Infrastrukturen und Grundnutzung der OeBA zuzuweisen. Mit der Beibehaltung der OeBA für die beiden Schulhäuser und der Umzonung der ARA-Mittensee in

die OeBA würden diese Gebiete Punktbauzone bilden, was nach den Grundsätzen des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu vermeiden ist.

Es besteht ein öffentliches Interesse bzw. die Nutzung und Bewirtschaftung der drei Gebiete dient einem öffentlichen Zweck (Bildung und Gewässerreinigung). Eine Widmung der drei Gebiete in der OeBA ist daher aus raumplanerischer Sicht gerechtfertigt. Diese drei Gebiete werden demzufolge als eine «OeBA-Nichtbauzone» ausgewiesen. Damit ist die Nutzung der betroffenen Gebiete mit der Zoneneinteilung abgestimmt. Da diese Gebiete der Nichtbauzone zugewiesen sind, müssen allfällige bauliche Massnahmen, Umbauten etc. mit einem BaB-Verfahren durchgeführt werden.

### 10.3 Projekt «Letzter Hafen», Quinten Schilt

Der «Letzte Hafen» ist ein Projekt der Stiftung Quinten lebt. Ziel ist die Schaffung eines Friedhofes für die Verstorbenen von Quinten als letzte Ruhestätte. Bisher besteht in Quinten zwar eine Kapelle, jedoch kein Friedhof. Die Ruhestätte soll neben der alten Hafenanlage in Quinten Schilt entstehen. Das Projekt umfasst eine halbkreisförmige Natursteinmauer.

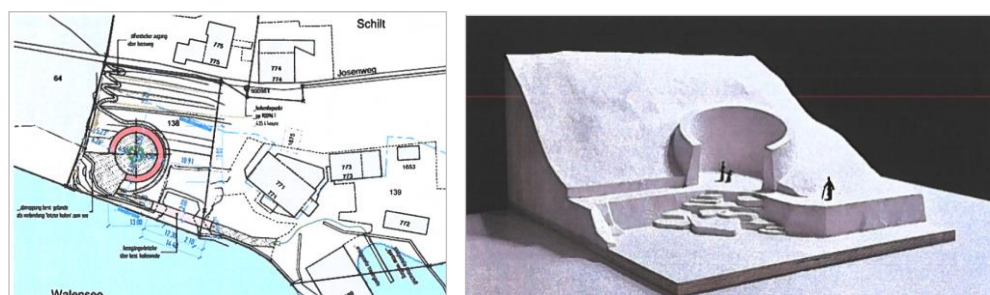


Abbildung 40: Auszug Projekt «Letzter Hafen» (Quelle: Stiftung Quinten lebt)

In Quinten Schilt befindet sich auf Parzelle Nr. 139 ein Wohnhaus mit Nebenbauten im Eigentum von Hanspeter Stüssy (Stifter der Stiftung Quinten lebt). Das Gebäude soll künftig für öffentliche Zwecke genutzt werden können (Mehrzweckräumlichkeiten für Anlässe, Veranstaltungen, Synergien mit Projekt «letzter Hafen» usw.). Zusammen mit dem geplanten Friedhof ergibt sich damit im «Schilt» ein neuer Ort der Begegnung mit öffentlichem Nutzungscharakter. Der Standort des Projektes «Letzter Hafen» ergibt sich aus dem funktionalen Zusammenhang mit den für öffentliche Zwecke vorgesehenen Bauten auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 139.

### Massnahmen in der Nutzungsplanung

Die Parzelle Nr. 139 wird zusammen mit dem vorgesehenen Standort des Friedhofes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

## **Begründung und Interessenabwägung «Letzter Hafen»**

Die Projektziele, die Standortevaluation sowie die Standortgebundenheit des Projektes Ruhestätte «Letzter Hafen» in Quinten sind in der Beilage F zur vorliegenden Ortsplanungsrevision zu entnehmen («Bericht und Erläuterung zum Friedhofprojekt - Ergänzende Erläuterungen zum Projekt», Projekt Ruhestätte «Letzter Hafen» in Quinten) (Projektstand vom 18. März 2025)).

## **11 Formelle und technische Anpassungen im Zonenplan**

### **11.1 Allgemeines**

Im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans werden nebst materiellen Anpassungen auch verschiedene formelle bzw. technische Bereinigungen vorgenommen. Diese Bereinigungen haben keinen bzw. einen minimalen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke und damit das Nutzungspotential der Bauzonen. Um nachvollziehbare Zonengrenzen zu schaffen, sind diese wo möglich auf die Parzellengrenzen abgestimmt. Die Bodenbedeckung wurde z.B. als Grundlage beigezogen, um Überschneidungen der Landwirtschaftszonen mit befestigten Flächen zu prüfen und zu bereinigen. Weiter wurden Anpassungen und Ergänzungen im Bereich Wald und Baulinien vorgenommen.

### **11.2 Verkehrsfläche**

Der Gemeindestrassenplan befindet sich gemäss kantonaler Weisung<sup>2</sup> in Überarbeitung und liegt derzeit (März 2026) in konsolidierter, aber noch nicht genehmigter Form vor. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Verkehrsflächen entsprechen den im Strassenplan klassierten Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse sowie den Hinweisflächen Kantons- und Nationalstrassen. Hingegen sind die Wege 1. bis 3. Klasse innerhalb der Bauzone in der Regel nicht als Verkehrsflächen ausgeschieden, sondern der angrenzenden Zonierung (z.B. Wohnzone W11) zugewiesen.

### **11.3 Baulinien**

Im Zonenplan vom 27. August 2009, genehmigt vom Baudepartement am 29. Mai 2012, wurden Baulinien Gewässer- und Waldabstand aus der Ortsplanung von 1986- 1993 weiterhin übernommen. Die vorliegende Ortsplanungsrevision sieht die Bereinigung dieser Baulinien vor:

- Baulinien Gewässerabstand: Alle im Zonenplan 2009 bzw. 1986-1993 festgelegten Baulinien Gewässerabstand werden im Rahmen der vorliegenden Orts-

---

<sup>2</sup> Geodatenmodell kommunale Nutzungsplanung, Weisung und Erfassungsrichtlinien Kanton St. Gallen (2023).

planungsrevision ersatzlos aufgehoben. Es handelt sich um Baulinien in folgenden Zonenplänen:

- Zonenplan 1 "Mols" 1:2'000 vom 15. Dezember 1986
- 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.

Da alle Baulinien Gewässerabstand innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums liegen oder bereits durch eine Gewässerraumfestlegung ersetzt wurden, sind diese hinfällig. Die bundesrechtlichen Bestimmungen der GSchV gehen den im Zonenplan 2009 festgelegten Baulinien Gewässerabstand vor (Auflistung vgl. Anhang).

- Baulinie Waldabstand: Im Zonenplan von 2009 wurden ebenfalls Waldabstandslinien festgelegt. Die bestehenden Baulinien Waldabstand werden nicht mehr im Zonenplan festgelegt, sondern in einem separaten Sondernutzungsplan. Sämtliche Baulinien wurden hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit überprüft. Nach Prüfung dieser Baulinien werden sie übernommen, angepasst, (teilweise) aufgehoben, oder ergänzt. Diese Anpassungen erfolgen parallel zu der Aktualisierung der Waldfeststellung. Die Auflistung mit Begründung der vorgesehenen Aufhebungen, Anpassungen oder Ergänzungen ist im Anhang zu finden.

#### **11.4 Abstimmung mit Basiswald**

Im Rahmen des Projekts «Periodische Nachführung 2017» (PNF 2017) aktualisiert der Kanton schwergewichtig die Waldränder und gleicht die Waldfläche (Basiswald) mit der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) ab. Die gemäss PNF 2017 aktualisierte Waldfläche der Gemeinde Quarten liegt vor und ist in vorliegender Nutzungsplanung berücksichtigt.

#### **11.5 Waldfeststellungsverfahren**

In den Bereichen mit fehlenden, anpassungsbedürftigen oder aufzuhebenden Waldfeststellungen wird parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die öffentliche Auflage von Nutzungsplanung und Waldfeststellungsplänen wird gleichzeitig erfolgen. Die ergänzenden Waldfeststellungen sind im Anhang aufgelistet.

### 11.6 Neue Zonenbezeichnungen

Art. 12ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert die neu zulässigen Zonenarten abschliessend. Folgende Gegenüberstellung zeigt die Bauzonen nach PBG sowie die bisherigen Zonen nach bisherigem kantonalen Baugesetz (BauG).

| Bauzonen<br>Zonenplan neu                    | Zonenplan alt                                |
|--|--|
| Wohnzone W 8.5                               | Wohnzone W1                                  |
| Wohnzone W 10.5                              | Wohnzone W2-B                                |
| Wohnzone W 11                                | Wohnzone W 2                                 |
| Wohnzone W 14                                | Wohnzone W 3                                 |
| Wohn-Gewerbezone WG 11                       | Wohn-Gewerbezone WG 2                        |
| Wohn-Gewerbezone WG 14                       | Wohn-Gewerbezone WG 3                        |
| Wohn-Gewerbezone WG 23                       | Wohn-Gewerbezone WGS                         |
| Arbeitszone A 14                             | Gewerbe-Industriezone GI / GIa               |
| Arbeitszone A 18                             | Industriezone I                              |
| Kernzone 11                                  |  |
| Kernzone 13                                  | Dorfkernzone DK 2/3 / B                      |
| Kernzone 15                                  |  |
| Freihaltezone Siedlungsgliederung FiB S      | Grünzone Freihaltung G F                     |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA |
| Intensiverholungszone Sportanlage IE S       | Intensiverholungszone Sportanlage IE S       |
| Intensiverholungszone Camping IE C           | Intensiverholungszone Camping IE C           |
| Intensiverholungszone Bergbahnen IE B        | Intensiverholungszone Bergbahnen IE B        |

### 11.7 Freihaltezone Natur -und Heimatschutz

Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz umfassen die gemäss überarbeiteter Schutzverordnung (noch nicht rechtskräftig) festgelegten Flächen der Naturschutzzone feucht (Moorflächen). Die weiteren Schutzgebiete werden ausschliesslich über die Schutzverordnung geregelt (z.B. Naturschutzgebiete trocken), um Doppelspurigkeit zwischen Zonenplan und Schutzverordnung zu vermeiden. Die Zuweisung dieser Flächen zur Landwirtschaftszone ist sachgerecht, da eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

### 11.8 Ablösung «Übriges Gemeindegebiet»

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden (bei Eignung) grundsätzlich der Landwirtschaftszone, andernfalls je nach Situation z.B. der Verkehrsfläche oder allenfalls einer Freihaltezone zugewiesen.

## **11.9 Erschliessungsprogramm**

Gemäss Art. 11 PBG und Art. 32 RPV ist mit der Zonenplanrevision ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Die bestehenden Bauzonen auf Gemeindegebiet von Quarten sind bereits erschlossen. Dies ergibt sich auch aus dem revidierten Gemeindestrassenplan. In vorliegender Ortsplanungsrevision erfolgen ausschliesslich Bauzonenverlagerungen oder projektbezogene Einzonungen. Bei neu einer Bauzone zugewiesenen Flächen wird eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen. Die Feinerschliessung dieser Gebiete wird damit in der Sondernutzungsplanung festzulegen sein. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass keine weitere Erschliessungsplanung im Sinne eines Erschliessungsprogrammes erforderlich ist.

## **12 Baureglement**

### **12.1 Grundsatz**

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zielt in Bezug auf kommunale Baureglemente u.a. darauf ab, die Grundanforderungen an Bauten und Anlagen (z.B. zu Autoabstellplätzen oder Spiel- und Begegnungsbereichen), Begriffe (z.B. Niveau-punkt, massgebendes Terrain) und Bauvorschriften materiell zu vereinheitlichen. Die bisherigen kommunalen Baureglemente sollen so vereinfacht und entschlackt werden.

### **12.2 Verwendete Grundlagen**

Das vorliegende Baureglement der Gemeinde Quarten basiert auf dem Musterbaureglement der VSGP (Stand 5. Dezember 2022). Im Folgenden wird auf wesentliche Anpassungen des Baureglements eingegangen, die vom Musterbaureglement abweichen bzw. einen besonders bedeutenden Inhalt haben. Auf die blosser Wieder-gabe von Baureglements-Bestimmungen wird hingegen verzichtet.

### **12.3 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen**

#### **Zuständigkeit (Art. 2)**

Die Gemeinde verzichtet explizit darauf, dass Entscheide der Bauverwaltung unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden. Es verbleibt somit die gemeindeinterne Rekursinstanz (Gemeinderat). Ziel ist die Erledigung der Geschäfte wenn immer möglich auf kommunaler Ebene. Erst abschliessende Entscheide des Gemeinderates sind bei der kantonalen Instanz anfechtbar.

#### **Wohnzone 10.5 (Art. 7) und Kernzone K13 (Art. 9)**

In der Wohnzone gemäss Zonenplan ist bei Neu- und Ersatzbau ein Mindestwohnanteil zu erreichen (Art. 7). Durch die Zuweisung eines Gebiets zu einer bestimmten Zone wird dessen Nutzungsausrichtung festgelegt. Um eine effiziente Bodennutzung zu unterstützen, wird in der Wohnzone ein Mindestwohnanteil festgelegt. Dieser gewährleistet ein bestimmtes Mass an Flexibilität für gewerbliche Aktivität in der Wohnzone und vermeidet Nutzungskonflikte. Um diese Flexibilität in der Wohn-

zone zu gewährleisten und dennoch den Zonencharakter der Wohnzone zu sichern, wird der Mindestwohnanteil auf 2/3 der Geschossfläche nach Art. 23 BauR festgelegt.

Innerhalb der Kernzone gelten generell erhöhte Gestaltungsanforderungen. Gestützt auf Art. 99 Abs. 2 PBG sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

In der Kernzone und der Wohnzone in Flumserberg bestehen seit Jahrzehnten Vorschriften zur Dachgestaltung (Satteldach, dunkle Dacheindeckung, Dachaufbauten). Dieser Grundsatz wird, wenn auch in weniger detailliertem Umfang, in das neue Baureglement übernommen. Die gestalterischen Vorschriften gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Siedlungsgestaltung und Planungssicherheit für Bauherren.

#### **Mobilfunkanlagen (Art. 8)**

Gemäss diesem Artikel ist für die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen eine Standortevaluation nötig. Dies unter Berücksichtigung der Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. In Wohnzonen sind im Sinne eines Kaskadenmodells Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn keine andere Zone in Frage kommt.

#### **Schwerpunktzone Zentrum Unterterzen (SPZ U) (Art. 16)**

Die Zone bezieht sich auf die Schwerpunktzone auf dem LUFAG-Areal in Unterterzen. Gestützt auf Art. 19 PBG werden im Baureglement die Nutzungsart und die Grenzabstände festgelegt. In Art. 16 BauR sind die zulässigen Nutzungen der neu geschaffenen Zone definiert, d. h. «Wohnen» und «Arbeiten» (mässig störende Gewerbebetriebe). Der minimale Inhalt der Sondernutzungsplanung für das Umstrukturierungsgebiet wird festgelegt. Zusammenfassend wird folgender Inhalt verankert:

- Das Gebiet unterliegt einer Gesamtüberbauung, die sich durch eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität auszeichnet.
- Dank der geplanten unterirdischen Parkierung wird mit der Umstrukturierung ein attraktiver Begegnungsbereich im Sinne eines öffentlichen Platzes geschaffen.
- Zur Reaktivierung des Zentrums Unterterzen soll eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung sowie eine attraktive Wohnnutzung gewährleistet sein.

Die maximale Gesamthöhe des vorgesehenen Hochhauses wird auf 50 m beschränkt und ein minimaler Grenzabstand von 4 m über den gesamten Perimeter festgelegt.

### **12.3.1 Nutzungs- und Bauvorschriften: Erstellen von Bauten und Anlagen Regelbauweise (Art. 25)**

Artikel 79 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) legt abschliessend fest, welche Massangaben im Baureglement zwingend festzulegen sind (Gesamthöhe, Grenzabstand und Terrainveränderungen) bzw. welche Massangaben fakultativ festgelegt werden können. Die bisherigen Regelungen zu Ausnützungsziffer oder Geschossvorschriften fallen somit weg. Um eine geordnete und ortsbaulich erwünschte Weiterentwicklung der Siedlung zu gewährleisten, sollen in der Gemeinde Quarten weitere, gemäss Art. 79 PBG fakultative Massangaben festgelegt werden (Baumassenziffer, Gebäudehöhe, Winkelmass Dachraum sowie Bruchteil je Fassadenabschnitt, Gebäudelänge, grosser Grenzabstand).

#### Gesamthöhe, Grenzabstand, Gebäudelänge

Die bisherigen Regelbaumasse zu Gesamthöhe (im bisherigen Baureglement: Firsthöhe), Grenzabstand sowie Gebäudelänge haben sich bewährt und werden im neuen Baureglement deshalb beibehalten.

#### Gebäudehöhe, Winkelmass Dachraum sowie Bruchteil je Fassadenabschnitt

Wenn nur die zwingende Gesamthöhe ohne Gebäudehöhe festgelegt wird, besteht der Anreiz, Flachdachbauten bis zur Gesamthöhe zu realisieren. Aus ortsbaulicher Sicht ist dieser Anreiz nicht wünschenswert. Die Gebäudehöhe wird deshalb gemäss den bisherigen, bewährten Massangaben festgelegt. Gleichzeitig festgelegt wird gemäss 84f. PBG ein maximales Winkelmass von  $60^\circ$  sowie ein Bruchteil von 40% des Fassadenabschnitts, bei dem das Winkelmass maximal  $90^\circ$  betragen darf.

#### Baumassenziffer

Das rechtskräftige Baureglement definiert für Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen eine Ausnützungsziffer (AZ) zur Lenkung der zulässigen baulichen Dichte. Die Festlegung einer AZ ist gemäss PBG nicht mehr zulässig. Als mögliche Alternative sieht das PBG stattdessen die Baumassenziffer (BMZ) vor. Gemäss Art. 87 PBG bezeichnet die BMZ das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Anhand des Testgebiets «Lehrütistrasse» in Unterterzen wurde Zweckmässigkeit und Notwendigkeit einer BMZ geprüft. Das Testgebiet liegt in der Wohnzone W 2 mit einer AZ von 0.45 (zwei Vollgeschosse) und besteht v.a. aus Einfamilienhäusern. Die Prüfung ergab folgendes:

- Gemäss rechtskräftigem Baureglement bestehen bedeutende Nutzungsreserven.
- Eine Baumassenziffer von 2.2 gemäss Entwurf Baureglement entspricht einer moderaten Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten (ca. AZ 0.50).
- Ohne Festlegung einer Baumassenziffer werden die Bauten nur durch Gesamt- und Gebäudehöhe, maximale Gebäudelänge und Grenzabstand beschränkt. Daraus ergibt sich eine deutlich höhere bauliche Nutzung, die mehr als einer Verdoppelung der heutigen Möglichkeiten entspricht. Eine solche Entwicklung würde sich nicht in die heutigen baulichen Strukturen einfügen und ist aus ortsbaulichen Überlegungen nicht erwünscht.



Abbildung 41: Testgebiet Lehrütistrasse mit heutiger baulicher Nutzung.

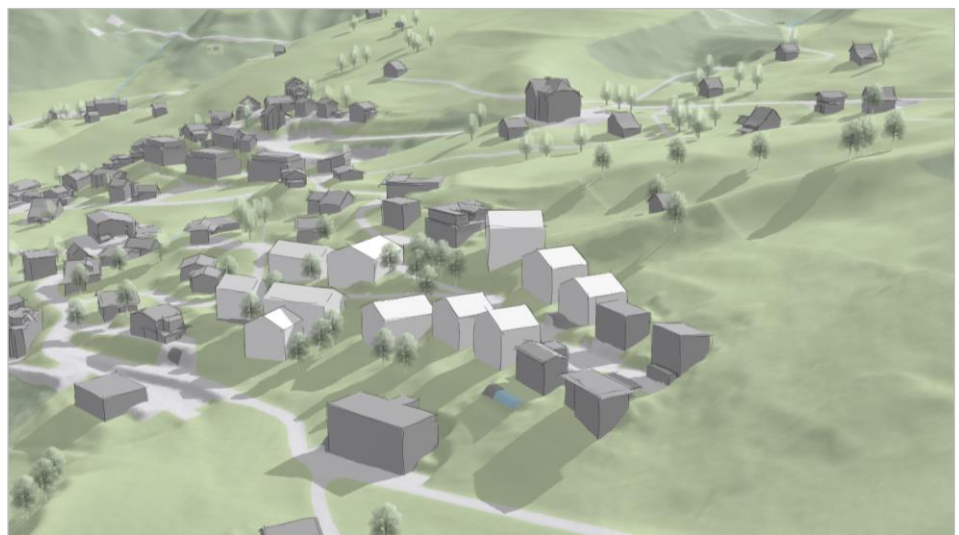


Abbildung 42: Testgebiet mit maximaler baulicher Nutzung mit BMZ-Beschränkung (2.2).

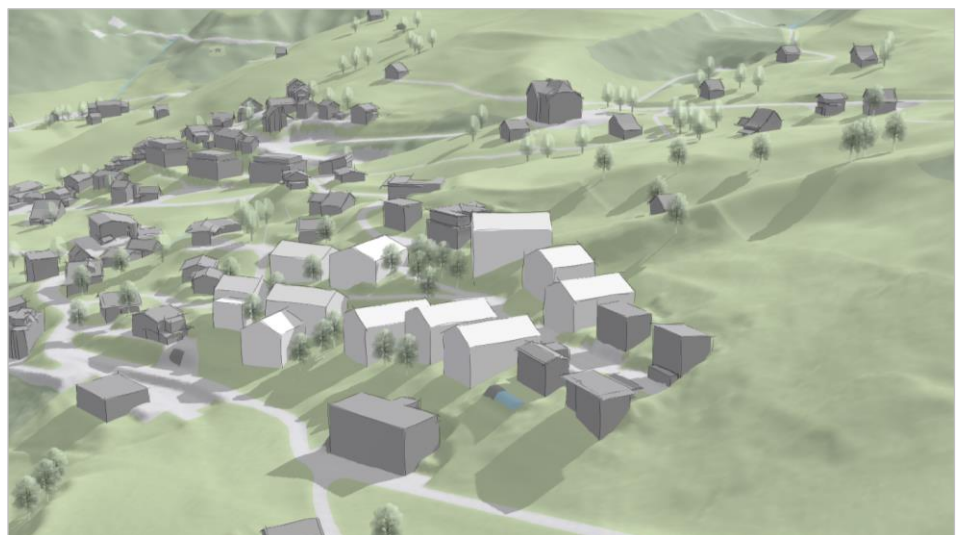


Abbildung 43: Testgebiet mit maximaler baulicher Nutzung ohne BMZ-Beschränkung.

Aus diesen ortsbaulichen Überlegungen wird für Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen eine BMZ festgelegt, um das maximale Volumen (Körnigkeit) zu steuern. Die BMZ beschränkt sich somit auf die Zonen, für die bisher eine AZ galt. Die BMZ wird so festgelegt, dass dennoch eine moderat höhere bauliche Nutzung als bisher möglich ist. In der Wohn-/Gewerbezone 23 wird auf eine maximale Baumassenziffer verzichtet, da es sich um eine «Spezialzone» für die Überbauung im Bereich des Lofthotel in Murg handelt.

#### Grünflächenziffer

Das PBG sieht als Möglichkeit weiter die Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) vor, welche das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche bezeichnet. Mit der GFZ lässt sich somit ein minimaler Anteil unversiegelter Fläche sicherstellen. Gleichzeitig handelt es sich um eine zusätzlich zu berechnende und zu kontrollierende Ziffer im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Gemeinde Quarten stellt keine generell zu geringen Grünflächen fest und sieht deshalb aus Verhältnismässigkeitsüberlegungen von der Einführung einer GFZ ab. Mit Beibehaltung der Nutzungsziffer besteht eine genügende Grundlage für eine Regelung der Bauvolumen.

#### Grosser Grenzabstand

Die bisherige Praxis mit Differenzierung von grossem und kleinem Grenzabstand hat sich bewährt. Im neuen Baureglement wird diese Differenzierung daher beibehalten.

#### **Haushälterische Bodennutzung (Art. 26)**

Um die Ziele der Innenentwicklung zu erreichen, ist eine Ausnützung der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks entscheidend. Jegliche Zonenzuweisung oder Aufzonung bleibt wirkungslos, wenn die Nutzungsmöglichkeiten in baulicher Hinsicht später nicht genutzt werden (z.B. Bau eines Einfamilienhauses in einer W14, welche für Mehrfamilienhäuser bestimmt ist). Im Baureglement sind daher Massnahmen zu treffen, um starke Unternutzungen bei Überbauung von Grundstücken zu vermeiden. Dies wird mit vorliegendem Art. 26 umgesetzt. Ohne solche Regelung verfügt die Gemeinde über keine griffigen Instrumente, um die übergeordnete Innenentwicklung auf Stufe Baubewilligungsverfahren auch tatsächlich einzufordern.

#### Öffentliches Interesse

An der Siedlungsentwicklung nach innen und der effizienten Nutzung des Baulandes besteht gestützt auf die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG ein hohes öffentliches Interesse. Weiter liegt es im Interesse der Gemeinde, dass geeignetes Bauland entsprechend dem Zonenzweck und der zugewiesenen Ausnützung auch tatsächlich genutzt wird.

#### Verhältnismässigkeit

Die in Artikel 26 Baureglement enthaltene Bestimmung bezieht sich ausschliesslich auf Neubauten, Ersatzneubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten. Umbauten oder Sanierungen bestehender Bauten fallen nicht unter die Regelung. Weiter lässt die Bestimmung auch eine etappenweise Überbauung eines Grundstücks zu. Die Bauherrschaft ist nicht verpflichtet, das gesamte Bauvolumen in einer Etappe zu realisieren (z.B. aus Gründen von fehlendem Bedarf oder finanziellen Aspekten). Jedoch soll das Potenzial einer Liegenschaft gewährleistet bleiben, indem die Bauten auf der Liegenschaft so platziert werden, dass eine spätere Nachverdichtung sinnvoll möglich bleibt (Art. 26 Abs. 3 BauR). Dies liegt schlussendlich auch im Interesse der Eigentümerschaft. Unter diesen Voraussetzungen erweist sich die Bestimmung als geeignet und verhältnismässig, um das übergeordnete Ziel der Innenentwicklung zu erreichen.

#### Gesetzliche Grundlage

Gemäss Art. 1 RPG sorgen die Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Insbesondere sind Massnahmen zu ergreifen, welche die Siedlungsentwicklung nach innen lenken (Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup>). Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür zu sorgen, dass Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen (Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup>). Diese Planungsziele und Grundsätze wurden im Rahmen der RPG1-Revision ergänzt und sind zentrale Anliegen des Raumplanungsrechts. Artikel 26 BauR sieht keine zwingende Erfüllung einer Mindestausnützung vor (Abs. 3). Mit Absatz 3 wird jedoch eine Gestaltungsvorschrift hinsichtlich der zweckmässigen Anordnung von Bauten und Anlagen auf einem Grundstück erlassen. Dies erlaubt beispielsweise die Realisierung einer Baute, welche 50% der zulässigen Baumassenziffer des Grundstücks konsumiert. Dieses Gebäude ist jedoch so zu platzieren, dass später die verbleibende Nutzungsreserve noch sinnvoll genutzt werden kann (also z.B. am Rand der Parzelle und nicht mittendrin). Diese Gestaltungsvorschrift gewährleistet liegt im Interesse der Sicherstellung der Innenentwicklung.

#### **Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 36)**

Gemäss Absatz 3 entscheidet die Baubehörde in Zonen, in denen die Ausnützung durch die Baumassenziffer ersetzt wird (Wohn- sowie Wohn-Gewerbebezonen), mit Verfügung über die Umwandlung von bestehenden Ausnützungsübertragungen und -beschränkungen in Baumassenübertragungen und -beschränkungen. Diese Überprüfung der Ausnützungstransfers erfolgt bei Bedarf im Einzelfall.

### **13 Schlussfolgerungen**

Mit vorliegender Revision der Ortsplanung setzt die Gemeinde Quarten die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantona-

len Richtplanes um. Mit den vorgesehenen Um- und Aufzonungen in den wichtigen Entwicklungsgebieten werden die planerischen Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung an zentralen Lagen geschaffen. Zusammen mit den Bauzonenverlagerungen von ungeeigneten an gut erschlossene Lagen wird die erwartete Bevölkerungsentwicklung an zentrale Lagen gelenkt. Die Gemeinde nutzt ihren Handlungsspielraum für die erwünschte Siedlungsentwicklung aus. Schliesslich schafft sie mit vorliegender Ortsplanung Planungs- und Rechtssicherheit für Projekte und Bauvorhaben.

Chur, 4. Mai 2026 / Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr / ds

## Anhang 1 Waldfeststellung

### Waldfeststellungsverfahren

In den Bereichen mit fehlenden, anpassungsbedürftigen oder aufzuhebenden Waldfeststellungen wird parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Waldfeststellung bzw. das entsprechende Verfahren erfolgt verfahrensmässig abgestimmt und koordiniert mit der laufenden Ortsplanungsrevision (öffentliche Mitwirkung und öffentliche Auflage). Die definitive Waldfeststellung bzw. die Prüfung der Entwicklung des Waldes an gezielten Standorten durch einen Geometer erfolgte im Januar 2026. Auf dieser Grundlage wurde die Waldfeststellung aktualisiert. Die wesentlichen Aktualisierungen und Anpassungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst und begründet.

### Quarten Waldfeststellung – Auflistung

| Detailplan / Gebiet | Parz. Nr.            | Statut Waldfeststellung  | Begründung   |
|---------------------|----------------------|--|--|
| Mols                | 869                  | Anpassung und Ergänzung der Wald- und Stockgrenze  | Das Gebäude Assek. Nr. 284 ragt in den Wald – Die Waldfeststellung ist dementsprechend anzupassen.<br><br>Die Waldfeststellung wird bis zur Autobahn erweitert (Ergänzung).  |
| Mols (Mühlehalden)  | 2174<br>(760, 1238)  | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze  | Der Wald grenzt nicht unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone.  |
| Mols (Mühlehalden)  | 760<br>1238          | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze im südlichen Bereich der Parzellen Nrn. 760 und 1238   | Der Wald grenzt nicht unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone.  |
| Mols                | 1209 (1509)          | - Anpassung der Wald- und Stockgrenze (Detailplan Nr. 2)<br>- Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets | Östlich der Parzelle Nr. 1509 befindet sich angrenzend Wald auf der Parzelle Nr. 1209. Der Wald wurde gemäss Detailplan Nr. 2 „Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzonen (Waldfeststellung)“ vom 2. November 1998 angepasst. |
| Mols                | 2174<br>(869)        | - Festlegung einer Wald- und Stockgrenze (Ergänzung).  | Der Wald grenzt neu an die Bauzone (Parzelle Nr. 869).   |
| Mols                | 1209, 1549<br>(1509) | - Festlegung einer Wald- und Stockgrenze<br>- Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets                 | Auf der Parzelle Nr. 1549 befinden sich bestehende Bauten und Anlagen. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 1549, wo die bestehenden Bauten und Anlagen liegen, ist der Landwirtschaftszone zugeteilt.                                    |

| Detailplan / Gebiet | Parz. Nr.   | Statut Waldfeststellung  | Begründung  |
|---------------------|-------------|--|---|
| Quarten/Unterterzen | 2270 (1581) | Neue Wald- und Stockgrenze   | Ergänzung gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzelle Nr. 1581).  |
| Quarten/Unterterzen | 1434        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung einer Wald- und Stockgrenze</li> <li>- Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets</li> </ul> | Die Parzelle Nr. 1434 ist der Freihaltzone ausserhalb Bauzone Siedlungsgliederung zugewiesen (FaB S). Aufgrund der vorgesehenen Festlegung des Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone ist der nördliche Rand der Waldfläche mit einer Waldfeststellung zu ergänzen.   |
| Quarten/Unterterzen | 2202        | Festlegung einer Wald- und Stockgrenze   | Auf Basis der Rückmeldung VP-Bericht vom AREG ist die Parzelle Nr. 1734 der Gewerbe- und Industriezone zuzuteilen. Eine Waldfeststellung ist dementsprechend notwendig.   |
| Murg                | 345         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung einer Wald- und Stockgrenze</li> <li>- Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets</li> </ul> | Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 1371 liegt zwar unmittelbar im Waldbereich, ist jedoch erschlossen und der Arbeitszone zugeteilt. Der Wald grenzt teilweise neu direkt an die Bauzone und teilweise an die Landwirtschaftszone. Aus diesem Grund werden eine Wald- und Stockgrenze sowie zwei kleine Gebiete mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone festgelegt. |
| Murg                | 258         | Festlegung einer Wald- und Stockgrenze (Ergänzung)   | Der Wald grenzt direkt an die Bauzone bzw. an den Parzellen Nrn. 841 und 258, die der Freihaltzone innerhalb Bauzone Siedlungsgliederung (FiB S) zugeteilt sind.  |
| Murg                | 370         | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze  | Der Wald grenzt nicht direkt an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 370).   |
| Murg                | 377         | Aufhebung  | Der Wald grenzt nicht direkt an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone.  |
| Murg                | 2341        | Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets   | Der Wald grenzt nicht direkt an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone (Auszonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 2341).   |
| Quinten             | 710<br>1751 | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze  | Der Wald grenzt nicht direkt an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone (Parzellengrenze 710/1751).   |

| Detailplan / Gebiet | Parz. Nr.                    | Statut Waldfeststellung   | Begründung  |
|---------------------|------------------------------|---|---|
| Quinten             | 91, 2101, 2104               | Festlegung einer Wald- und Stockgrenze  | Der Wald grenzt direkt an die Bauzone (Parzelle Nrn. 91 und 2104).  |
| Quinten             | 100 und 2138                 | Festlegung einer Wald- und Stockgrenze  | Der Wald grenzt direkt an die Bauzone (Parzelle Nr. 2138).  |
| Quinten             | 1749, 1751,                  | Festlegung einer Wald- und Stockgrenze (Ergänzung)  | Der Wald grenzt t direkt an die Bauzone bzw. an eine Freihaltezone innerhalb Bauzone Siedlungsgliederung (FiB S, Parzelle Nr. 1551).  |
| Quinten             | 88<br>1527<br>1579           | - Festlegung einer Wald- und Stockgrenze (Ergänzung – Parzelle Nr. 1527/1579)<br>- Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets   | Der Wald grenzt nicht unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Ein Gebiet mit statischer Waldgrenze wird auf der Parzellen Nrn. 88, 1527 und 1579 festgelegt.                              |
| Quinten             | 76                           | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze (Anpassung)   | Der Wald grenzt nicht unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 1857).   |
| Oberterzen          | 1091<br>1192                 | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze   | Der Wald grenzt nicht direkt an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone (Parzelle Nrn. 1192)  |
| Oberterzen          | 1091                         | - Festlegung einer Wald- und Stockgrenze: Ergänzung der Waldfeststellung gegenüber der Parzellen Nrn. 1713, 1768, 2218 und 2060<br>- Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets | Ein Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone wird auf der Parzelle Nr. 1768 sowie in den Bereichen zwischen dem Waldbereich der Parzelle Nr. 1091 und der Bauzone festgelegt.                      |
| Oberterzen          | 965                          | Festlegung einer Wald- und Stockgrenze (Ergänzung gegenüber der Parzelle Nr. 1768)  | Ein Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone wird auf der Parzelle Nr. 1768 festgelegt.  |
| Oberterzen          | 1089<br>1768<br>2228<br>2231 | Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets  | Um eine Belastung der umliegenden Bauzone durch Einschränkungen aufgrund des Waldabstandes zu vermeiden, wird auf den erwähnten Parzellen ein Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone festgelegt. |
| Oberterzen          | 2207                         | Festlegung einer Wald- und Stock-   | Bei einer Kontrolle des Waldes vor Ort wurden   |

| Detailplan / Gebiet | Parz. Nr.   | Statut Waldfeststellung  | Begründung  |
|---------------------|-------------|--|---|
|                     |             | grenze (Ergänzung)   | dessen Grenzen geprüft. Dabei zeigte sich, dass der Wald im Bereich der Parzellen Nrn. 1086 und 2207 direkt an die Bauzone grenzt.  |
| Oberterzen          | 1998        | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze  | Der Wald grenzt nicht direkt an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 1998)   |
| Oberterzen          | 1084        | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze  | Der Wald grenzt nicht direkt an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone (Parzelle Nrn.1054)   |
| Tannenbodenalp      | 2498        | - Festlegung einer Wald- und Stockgrenze<br>- Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb des Baugebiets | Aufgrund der geplanten Festlegung des Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone ist für den betroffenen Abschnitt eine Waldfeststellung festzulegen (gegenüber Parzellen Nrn. 41, 1482, 1710, 1752, 1968 und 2329)   |
| Tannenbodenalp      | 1682 (8071) | Aufhebung der Wald- und Stockgrenze  | Gestützt auf das Touristische Entwicklungskonzept Flumserberg (TEK) und den Masterplan Tannenboden soll auf den Parzellen Nr. 44 und 1682 ein Parkhaus als touristische Infrastruktur erstellt werden (vgl. Kapitel 8.2 des PMBs – Arealentwicklung Tannenboden). Dieses tangiert das Waldareal randlich, was eine Rodung von ca. 400 m <sup>2</sup> erfordert. Mit der Realisierung dieses Teiles des Masterplans und aufgrund der geplanten Ein- und Umzonung wird die Waldfeststellung auf Parz. Nr. 1682 nach der Rodung hinfällig. |
| Tannenbodenalp      | 44          | - Festlegung einer Wald- und Stockgrenze   | Der Wald grenzt direkt an die Freihaltzone Siedlungsgliederung (FiB S).<br>(Koordinaten: 2739494.93,1217437.38)   |

## Anhang 2 Sondernutzungsplan «Baulinien»

### Baulinie

Im Zonenplan der politischen Gemeinde Quarten vom 27. August 2009, genehmigt vom Baudepartement am 29. Mai 2012, wurden eine Baulinie «weitere» sowie Gewässerabstands- und Waldabstandslinie festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die «Baulinie weitere» sowie die Wald- und Gewässerabstandslinien geprüft und bereinigt:

- Baulinie weitere: Die auf der Parzelle Nr. 1509 festgelegte «Baulinie weitere» wird im Sondernutzungsplan – Baulinienplan übernommen.
- Baulinie Waldabstand: Im Zonenplan von 2009 sind unterschiedliche Waldabstandslinien rechtskräftig. Diese Waldabstandsbaulinien werden mit der Genehmigung des revidierten Zonenplans aufgehoben. Baulinien, welche weiterhin gelten sollen und raumplanerisch Sinn machen, werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision in einen separaten Sondernutzungsplan überführt. Nach Überprüfung der Baulinien werden diese übernommen, angepasst, (teilweise) aufgehoben oder ergänzt. Diese Anpassungen erfolgen parallel zur Aktualisierung der Waldfeststellung.
- Baulinie Gewässerabstand: Alle im Zonenplan von 2009 festgelegten Baulinien Gewässerabstand werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ersatzlos aufgehoben. Da alle im Zonenplan festgelegten Baulinien Gewässerabstand entweder innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums liegen oder der Gewässerraum mit einem Sondernutzungsplan bereits festgelegt wurde, sind diese hinfällig. Entweder gelten die mit einem Sondernutzungsplan festgelegten Gewässerabstände und Gewässerräume nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 821.201) oder die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GSchV. Grundsätzlich gehen die bundesrechtlichen Bestimmungen der GSchV den im Zonenplan 2009 festgelegten Baulinien Gewässerabstand vor.

Die im Zonenplan vom 27. August 2009 enthaltenen Baulinien, die im Sondernutzungsplan «Baulinienplan» nicht übernommen werden, gelten mit der Inkraftsetzung der Ortsplanungsrevision als aufgehoben. Da diese Baulinie mit der Genehmigung des revidierten Zonenplans aufgehoben werden, werden sie im Sondernutzungsplan «Baulinienplan» nicht dargestellt.

## Baulinien aus dem Zonenplan der Gemeinde Quarten – Auflistung

| Baulinie weitere |           |                   |   |
|------------------|-----------|-------------------|---|
| Gebiet           | Parz. Nr. | Statut            | Begründung  |
| Mols             | 1509      | Festlegung im SNP | Aufgrund der bestehenden Stromleitung wird die Baulinie in den Sondernutzungsplan übernommen. |

| Baulinie Waldabstand     |                             |  |  |
|--------------------------|-----------------------------|--|--|
| Gebiet                   | Parz. Nr.                   | Statut   | Begründung   |
| Mols                     | 880, 2009, 2540, 2541, 2542 | Festlegung im SNP  | Die Bauzone grenzt an Wald, die Baulinie legt <b>einen</b> freizuhaltenen (Wald-)Abstand <b>von 10 m</b> fest.   |
| Mols                     | 1509                        | Festlegung im SNP  | Die Parzelle Nr. 1509 ist bereits mit verschiedenen Bauten und Anlagen überbaut. Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 949 hält einen Abstand zum Wald von ca. 13.0 m. Gegenüber dem westlich gelegenen Wald wird eine Baulinie mit einem Abstand von 10 m zum Wald festgelegt.  |
| Quarten /<br>Unterterzen | 2056, 2062                  | Festlegung im SNP  | Die Bauzone grenzt an einen Wald. Die Baulinie legt einen freizuhaltenen Abstand von 10 m zum Wald fest. Bauten und Anlagen, die innerhalb des festgelegten Waldabstands bestehen, verfügen über eine Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt wurden (Art. 109 PBG). Beim Abbruch und Wiederaufbau (Art. 110 PBG) muss die Waldabstandslinie zwingend eingehalten werden.   |
| Murg                     | 258, 261, 841               | Festlegung im SNP<br><br>Teilaufhebung mit der Genehmigung des Zonenplans. | Die Parzelle Nr. 257 grenzt im Westen und Osten an Wald. Westlich und östlich des Gebäudes Assek. Nr. 1405 wird eine Baulinie mit einem Abstand zum Wald von 10 m festgelegt. Der südlich vom Gebäude Assek. Nr. 1405 liegende Teil der Baulinie wird aufgehoben. Im Bereich der Gemeindestrasse „Alte Staatsstrasse“ und nördlich von dieser Strasse wird die Baulinie aufgehoben, da sich in diesem Bereich kein Wald mehr befindet (Parzellen Nrn. 240, 244, 245, 246). |
| Murg                     | 260, 279, 280,              | Ersatzlose   | Der Wald ist von der Bauzone mit der Walensee-strasse getrennt. Da keine Entwicklung innerhalb   |

| Baulinie Waldabstand |   |                                      |  |
|----------------------|---|--------------------------------------|--|
| Gebiet               | Parz. Nr.   | Statut                               | Begründung   |
|                      |   | Aufhebung                            | des Waldabstandes möglich ist, ist der 20.00 m Waldabstand hinfällig.  |
| Murg                 | Festlegung: 344, 1793,1903, 2516;                   | Festlegung im SNP<br>Aufhebung im ZP | Die im alten Zonenplan festgelegte Baulinie Waldabstand wird bereinigt und legt neu einen Waldabstand von 10 m fest (Bereich der Parzellen Nrn. 344, 1793,1903, 2516).   |
| Oberterzen           | 1172  | Festlegung im SNP                    | Die Bauzone bzw. die Intensiverholungszone Camping grenzt an Wald, die Baulinie legt einen freizuhaltenden Waldabstand von 10 m fest.  |
| Oberterzen           | 1140, 1147, 1152, 1153, 2123, 2124, 2145, 2192      | Festlegung im SNP                    | Die Bauzone Camping grenzt an Wald, die Baulinie legt den freizuhaltenden (Wald-)Abstand fest.   |
| Oberterzen           | 1779, 1787, 1792, 1851, 1827, 1922                  | Festlegung im SNP                    | Die bestehende Wohnzone grenzt an einen Wald. Die Baulinie legt einen freizuhaltenden Abstand von 10 m zum Wald fest. Nordöstlich der Parzelle Nr. 1922 verläuft die Seilbahn der LUFAG. Gegenüber der Seilbahn ist ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Zur Vermeidung von Verdopplungen wird die Waldabstandslinie im Bereich der Parzelle Nr. 1922 bis zur Parzelle Nr. 1180 nicht gezogen (Sicherheitskorridor der Seilbahn). |
| Oberterzen           | 1754, 1838, 1886, 1889,1996, 2118, 2119, 2120, 2121 | Festlegung im SNP<br>Teilaufhebung   | Die Bauzone grenzt an Wald, die Baulinie legt im Bereich der Parzellen Nrn. 1754, 1838, 1886, 1889,1996, 2118, 2119, 2120, 2121 einen freizuhaltenden Waldabstand von 10 m fest.<br><br>Im Bereich der Parzelle Nr. 1754 ist kein Wald mehr vorhanden (Basiswald – Geoportal Kt. St.Gallen). Die Waldabstandslinie im Bereich der Parzelle Nrn. 1754, 1771, 1886, 2119, 2120, 2121 kann somit ersatzlos aufgehoben werden.       |
| Oberterzen           | 981, 1158, 1160, 1161, 1813, 1825,                  | Festlegung im SNP                    | Die Bauzone grenzt an Wald, die Baulinie legt im Bereich einen freizuhaltenden Waldabstand von 10 m fest.  |
| Oberterzen           | 966, 967, 1201, 1766                                | Festlegung im SNP                    | Die Bauzone grenzt an Wald, die Baulinie legt im Bereich einen freizuhaltenden Waldabstand von   |

| Baulinie Waldabstand |   |                                |   |
|----------------------|---|--------------------------------|---|
| Gebiet               | Parz. Nr.   | Statut                         | Begründung  |
|                      |   |                                | 10 m fest.  |
| Oberterzen           | 1206, 1765, 1828, 1829,<br>2221, 2156, 2157, 2263 | Ersatzlose<br>Aufhebung        | Im Bereich der erwähnten Parzellen ist die Waldabstandslinie von 15.0 m hinfällig. Der Waldabstand ist bereits mit Art. 91 PBG geregelt   |
| Tannenbodenalp       | 41, 1552, 1966, 1967, 1968,<br>2329, 2498         | Festlegung im SNP<br>Ergänzung | Die bestehende Waldabstandslinie wird ergänzt und von der Parzelle Nr. 1552 bis zur Parzelle Nr. 2498 verlängert bzw. verbreitert.  |
| Tannenbodenalp       | 217, 292, 1636, 1644                              | Festlegung im SNP              | Die Bauzone grenzt an Wald, die Baulinie legt im Bereich einen freizuhaltenden Waldabstand von 10 m fest (Ergänzung).   |
| Quinten              | 86, 87, 488                                       | Ersatzlose Aufhebung           | Die betroffenen Parzellen werden der Freihaltezone Siedlungsgliederung (FiB S) zugeteilt. Die Waldabstandslinie ist somit hinfällig und kann aufgehoben werden.   |
| Quinten              | 710, 1551, 1730, 2088,<br>2534, 2537,             | Ersatzlose Aufhebung           | Die betroffenen Parzellen werden gemäss Zonenplanentwurf der Freihaltezone Siedlungsgliederung (FiB S) zugeteilt. Die Waldabstandslinie ist somit hinfällig und kann aufgehoben werden                    |
| Quinten              | 132, 1621, 1669, 1670,<br>1672,                   | Festlegung im SNP              | Die Bauzone grenzt an Wald, die Baulinie legt im Bereich einen freizuhaltenden Waldabstand von 10 m fest.   |
| Quinten              | 135, 1634   | Festlegung im SNP              | Aufgrund der geplanten Entwicklung auf der Parzellen Nrn. 135/ 1634 wird die im Zonenplan rechtskräftige Baulinie Waldabstand (10.00 m) auf dem Grundstück Nr. 135 bis zum Grundstück Nr. 1634 erweitert. |

| Baulinie Gewässerabstand |  |                      |   |
|--------------------------|--|----------------------|---|
| Gebiet                   | Parz. Nr.                                      | Statut               | Begründung  |
| Untertzerzen             | 512, 513, 606, 607, 1468,<br>1555, 1568, 2529, | Ersatzlose Aufhebung | Die Baulinie Gewässerabstand ist grundsätzlich hinfällig, da alle Parzelle innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums des liegen.<br><br>Auf die Parzelle Nr. 606 ist der Baulinienplan Gewässerabstand Rosengaraten Untertzerzen von |

| Baulinie Gewässerabstand |   |                      |  |
|--------------------------|---|----------------------|--|
| Gebiet                   | Parz. Nr.   | Statut               | Begründung   |
|                          |   |                      | 1993 rechtskräftig. Mit einem Seeabstand zum Walensee von ca. 10.00 m ist die festgelegte Baulinie hinfällig. Der Baulinienplan wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben.  |
| Unterterzen              | 741   | Ersatzlose Aufhebung | Da die Parzelle innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums des Walensees und des Rütibachs liegt, ist die Baulinie Gewässerabstand grundsätzlich hinfällig,  |
| Unterterzen              | 749, 1526, 1630   | Ersatzlose Aufhebung | Da die Parzelle Nr. 1630 der Grünzone a (Freihaltung) zugewiesen ist und der FiB S vorgesehen ist, ist die Baulinie Gewässerabstand grundsätzlich hinfällig. Die im Bereich der Parzelle Nrn. 749 und 1526 festgelegte Baulinie liegt innerhalb des 20.00 m übergangsrechtlichen Gewässerraums des Walensees. Die Baulinie ist somit hinfällig.  |
| Murg                     | 224, 225, 226   | Ersatzlose Aufhebung | Da alle betroffenen Parzelle ausserhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums liegen, ist die Baulinie Gewässerabstand grundsätzlich hinfällig,   |
| Quinten                  | 87, 105, 107, 111, 116, 117, 118, 123, 124, 128, 185, 1527, 1551, 1620, 1631, 1730, 1731, 1981, | Ersatzlose Aufhebung | Da die betroffenen Parzellen innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraumes des Walensees liegen oder der übergangsrechtliche und der künftige Gewässerraum einzuhalten ist, ist die Baulinie Gewässerabstand hinfällig. Die Baulinie wird mit der Genehmigung des Zonenplans vollständig aufgehoben.   |
| Quinten                  | 138, 139, 140   | Ersatzlose Aufhebung | Die Baulinie Gewässerabstand auf den Parzellen Nrn. 138, 139, 140 können aufgehoben werden: Die Parzellen sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan und gemäss Zonenplanentwurf der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Baulinie liegt innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums des Walensees. Die Gewässerabstandslinie ist somit hinfällig. |
| Quinten                  | 143   | Ersatzlose Aufhebung | Die Baulinie liegt innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums des Walensees. Die Gewässerabstandslinie ist somit hinfällig.  |



## Anhang 3 Zusammenfassung Ergebnisse Vorprüfung AREG – Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

| Kapitel im VP Bericht                       | Antrag / Empfehlung Kanton   | Entscheid Gemeinde   |
|---|--|--|
| <b>1 Bauzonendimensionierung</b>            |  |  |
| Bauzonverlagerung                           | Eine Bauzonverlagerung von peripheren Lagen an zentralere, gut erschlossene Lagen wird begrüsst.   | Kenntnisnahme.   |
| Bauzonengrösse                              | Der Zonenplanentwurf ist so zu überarbeiten, dass keine Vergrösserung der Wohn-/Mischzonen am Siedlungsrand resultiert.  | Der Zonenplanentwurf wurde entsprechend überarbeitet.  |
| Kleinbauzonen                               | Bei den bestehenden Bauzonen auf den Parzellen Nr. 345, 555, 1478 und 2401 handelt es sich um bundesrechtswidrige Kleinbauzonen. Sie sind grundsätzlich auszuzonen.                  | Die Bauzonen werden in Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und Bebauung belassen.                             |
| <b>2.1 Allgemeine Bemerkungen Zonenplan</b> |  |  |
| Nachweis Verfügbarkeit                      | Die Verfügbarkeit von Einzonungsflächen ist sicherzustellen. Dieser Nachweis ist mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen spätestens für die Genehmigung zu erbringen.               | Die entsprechenden Verträge werden bis zur Genehmigung erarbeitet.   |
| Bauzonverlagerung Parzelle Nr. 1180:        | Die Erschliessung ist nachzuweisen, Bauzonverlagerung ist nur für Fläche ausserhalb Waldabstand anrechenbar.   | Die Bauzonverlagerung wurde entsprechend angepasst.  |
| Detailabgrenzungen Zonen                    | Die Detailabgrenzungen der Zonen ist zu überprüfen (Abstimmung auf Grundstücksgrenzen)   | Die Detailüberprüfungen wurden vorgenommen und die Zonengrenzen angepasst.   |
| Waldfeststellungen                          | Waldfeststellungen sind bei sämtlichen Bauzonen inkl. Freihaltezonen innerhalb Bauzone erforderlich. Waldfeststellungslinien gegenüber Nichtbauzonen sind zu prüfen oder aufzuheben. | Abklärungen mit dem Kantonsforstamt sind erfolgt, die Waldfeststellung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision. |

| Kapitel im VP Bericht                       | Antrag / Empfehlung Kanton   | Entscheid Gemeinde  |
|---|--|---|
| Lärm  | Bei den unüberbauten Parzellen Nr. 298, 2235, 923, 2421 und 735 müssen die LSV-Planungswerte eingehalten werden.   | Auf die Einzonung der Parzellen Nrn. 923, 298, 2235 wird verzichtet. Ein Hinweis betreffend LSV-Planungswerte ist nicht erforderlich.<br>Eine entsprechende Schraffur wird auf der Parzelle Nr. 735 im Zonenplan ergänzt. |
| Wintersport und Wald                        | Freihaltezonen Wintersport überlagern teilweise Wald.  | Abklärungen mit dem Kantonsforstamt sind erfolgt.   |
| <b>2.2 Bemerkungen zu einzelnen Flächen</b> |  |   |
| Wohnzone W14 Murg                           | Es ist eine WG14 anstelle einer W14 zu prüfen, das Gebiet auch für Gewerbe geeignet ist (Parzelle Nr. 152/164)   | Umzonung der Parzellen Nrn. 152/164 in die WG14 wurde berücksichtigt.   |
| ARA Mittensee                               | Es handelt sich um eine Zone nach Art. 18 RPG (Anpassung Legende)  | Korrektur wurde vorgenommen   |
| Intensiverholungszone Schützenhaus, Quinten | Die Zone ist nicht genehmigungsfähig (Punktbauzone)  | Auf die Intensiverholungszone wird verzichtet.  |
| Kernzone K11 Rebli, Quinten                 | Die Einzonung ist von Naturgefahrenprozessen betroffen, was bei der Zonenabgrenzung und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen ist.<br><br>Aus ortsplanerischer und denkmalpflegerischer Sicht ist eine Sondernutzungsplanpflicht angezeigt.<br><br>Die Anpassung der Schutzverordnung (Kulturlandschaftsschutzgebiet) soll parallel mit der Rahmennutzungsplanung erfolgen. | Zonenabgrenzung wurde mit Abt. Naturgefahren AWE besprochen (vgl. Erläuterungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht)<br><br>Es wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.  |
| Intensiverholungszone Quinten Au            | Die Zielsetzung zur Schaffung eines Gastro- und Übernachtungsangebots in Quinten Au wird begrüsst.<br><br>Eine Vergrößerung der Bauzone Richtung See ist aus landschaftlicher Sicht und infolge des Gewässerraumes nicht erwünscht. Es ist die bestehende Abgrenzung beizubehalten.  | Auf eine Ausdehnung der Bauzone Richtung See wird verzichtet bzw. Seeabstand von 20 m eingehalten. Die Fläche wird auf Nachbarparzelle Nr. 1634 entsprechend vergrößert.  |

| Kapitel im VP Bericht                            | Antrag / Empfehlung Kanton   | Entscheid Gemeinde   |
|--|--|--|
| OeBA Quinten «letzter Hafen» / Wohnhaus, Quinten | Die Einzonung in die OeBA ist aus verschiedenen Gründen, insbesondere aufgrund der Schaffung einer bundesrechtswidrigen Kleinbauzone, nicht genehmigungsfähig.                     | An der Festlegung der OeBA in Quinten, Schilt wird festgehalten. Ergänzende Ausführungen und Nachweise werden zuhanden des Genehmigungsverfahrens dargelegt.   |
| Arbeitszone Plänti, Mols                         | Die Zuweisung in die Arbeitszone A14 ist nochmals zu überprüfen. Die Waldgrenze ist zu ergänzen.   | Die Arbeitszone wird in Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und Bebauung belassen. Die Waldgrenze wird gemäss Angaben des Forstamtes ergänzt.   |
| OeBA Schulhaus Mols:                             | Es handelt sich um eine Zone nach Art. 18 RPG (Anpassung Planlegende)  | Die Planlegende wird entsprechend angepasst.   |
| Wohnzone / Wohn-Gewerbezone Hofreite, Mols       | Es ist eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe (Lärm) zu prüfen. Die Einzonung liegt ausserhalb der erforderlichen öV-Güteklasse (Haltestelle erforderlich).                     | Auf die Einzonung im Bereich «Hofreite» wird verzichtet.   |
| Gebäude auf Parzelle Nr. 745, Unterterzen        | Das Gebäude ist der Freihaltezone zuzuweisen. Eine Zuweisung zur Wohnzone ist infolge des Konfliktes mit dem Gewässerraum und fehlendem öffentlichen Interesse nicht zweckmässig.  | Das Hauptgebäude wird zwecks Schaffung der Nutzungsmöglichkeit zu Wohnzwecken der Wohnzone zugewiesen. Die Vereinbarkeit mit dem Gewässerraum ist im Rahmen des konkreten Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. |
| OeBA Schulhaus Amatannen, Unterterzen            | Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich um eine Zone nach Art. 18 RPG (Anpassung in Legende)  | Die Planlegende wird entsprechend angepasst.   |
| Arbeitszone Röhrl, Unterterzen                   | Die Ausscheidung des Bereichs der ehemaligen Tankstelle auf der Südseite der Kantonsstrasse zur Arbeitszone ist zu prüfen.   | Die Parzelle Nr. 1734 wird der Arbeitszone zugewiesen. Die Waldfeststellung wird mit dem Kantonsforstamt abgeklärt.  |
| Intensiverholungszone Tannenboden:               | Spätestens im Genehmigungsverfahren ist der konkrete Bedarf (konkretes Richtprojekt für Beherbergungsbetrieb) nachzuweisen. Ein Varianzverfahren ist an diesem Standort angezeigt. | Die entsprechenden Angaben werden zuhanden des Genehmigungsverfahrens vorgelegt.   |

| Kapitel im VP Bericht  | Antrag / Empfehlung Kanton   | Entscheid Gemeinde  |
|--|--|---|
| K11 Tannenbodenalp (Parzelle Nr. 1552)                             | Aus raumplanerischer Sicht ist eine Sondernutzungsplanpflicht festzulegen.   | Es handelt sich um eine rechtskräftige Bauzone, welche unverändert übernommen wird. Auf eine Sondernutzungsplanpflicht wird verzichtet.   |
| <b>2.3 Darstellung / Formelles</b>                                 |  |   |
| Baulinien  | Die Baulinien Waldabstände, Gewässerabstände sind im jetzigen Verfahren aufzuheben und in Sondernutzungspläne zu überführen                                  | Baulinien Gewässerabstand können vollständig aufgehoben werden (Ablösung durch Gewässerräume)<br><br>Waldabstandslinien: Überführen in separaten Sondernutzungsplan (Aufhebung im Zonenplan)                            |
| <b>3 Baureglement</b><br>(Materielles)                             |  |   |
| Art. 8 Mobilfunkanlagen  | Aus Sicht Kanton ist die Bestimmung in weiten Teilen nicht justizabel. Die Bestimmung ist zu präzisieren.  | Die Bestimmung wird beibehalten, da sie eine Lenkung der Standorte von Mobilfunkanlagen erlaubt.  |
| Art. 18 Entsorgungseinrichtungen                                   | Die Gemeinde kann von den Privaten nicht die Erstellung von Kehrrichtbehältern verlangen (Gemeinde ist zuständig). Der Artikel ist anzupassen.               | Der Artikel wird angepasst.   |
| Art. 24 Regelbauweise  | Für sämtliche Intensiverholungszone sind Gesamthöhen und Grenzabstände festzulegen.  | Die entsprechenden Masse werden ergänzt.  |
| Art. 26 (Art. 25 Stand Vorprüfung)<br>Haushälterische Bodennutzung | Die Würdigung der haushälterischen Bodennutzung wird grundsätzlich begrüsst. Für die Genehmigung der Absätze 2 -4 besteht jedoch keine rechtliche Grundlage. | Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um eine zentrale Bestimmung, um die Innenentwicklung umzusetzen. Jegliche Aufzonung wäre vergebens, wenn beispielsweise in einer W14 schlussendlich Einfamilienhäuser entstehen. |

## Anhang 4 Detailauswertung Vorprüfung AREG – Richtplanung (Richtplantext und Richtplankarte)

| Kapitel im VP Bericht                                    | Antrag / Empfehlung Kanton   | Stellungnahme Gemeinde  |
|--|--|---|
| <b>1 Ausgangslage</b>                                    |  |   |
| 1.5 Planungsprozess                                      | Der Teil Naturschutz der «grünen» Schutzverordnung ist hängig. Betreffend Stand und weiterem Vorgehen wird eine Ergänzung des letzten Absatzes von Kap. 1.1 empfohlen.   | Die Ausgangslage wird entsprechend ergänzt  |
| <b>2 Nachweise nach Art. 47 RPV</b>                      |  |   |
| 2.2 Siedlungsgebiet Wohn- und Mischzonen                 | Das ausgeschiedene Siedlungsgebiet für die Wohn- und Mischzone ist zu gross und muss reduziert werden. Die direkten Einzonungen können nur genehmigt werden, wenn quantitativ die gleiche Fläche gesichert einer Nichtbauzone zugewiesen wird. | Eine Flächenbilanzierung wird erstellt (Tabelle und Übersichtskarte Ein- und Auszonungen)   |
| 2.2 Siedlungsgebiet Wohn- und Mischzonen                 | Die beiden innenliegenden Flächen bei der der Molseralp bzw. Tannenbodenalp liegen klar im Siedlungsgebiet und müssen einer nicht kapazitätsrelevanten Bauzone zugewiesen werden.  | Die beide Flächen werden der FiB S und der Landwirtschaftszone im Zonenplan zugeteilt und dementsprechend in der Richtplankarte angepasst.  |
| 2.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr                      | Das Gebiet S3.6.3 Schluchen, Mols ist nicht mit öV erschlossen. Eine bessere öV-Erschliessung ist anzustreben oder eine flächengleiche Verschiebung in ein besser erschlossenes Gebiet zu prüfen.  | Eine flächengleiche Verlagerung der bestehenden Industriezone ist derzeit nicht möglich. Darüber hinaus werden Gespräche zur Verbesserung der öV-Anbindung geführt. Status quo wird beibehalten.  |
| 2.7 Arbeitszonenbewirtschaftung (Koordinationsblatt S11) | Die direkten Einzonungen der Arbeitsgebiete Autobahnzubringer Murg und Oberterzen stehen im Widerspruch zum kantonalen Richtplan und können nicht genehmigt werden.  | Das Arbeitsgebiet Autobahnzubringer Murg wird nur im Richtplan verankert bzw. es wird auf eine Einzonung verzichtet. Die Entwicklung des Arbeitsgebiets ist im Richtplantext mit Zeithorizont «Mittelfristig» verankert. Es wird auf die Einzonung des Arbeitsgebiets in Oberterzen verzichtet. |

| Kapitel im VP Bericht   | Antrag / Empfehlung Kanton  | Stellungnahme Gemeinde  |
|---|---|---|
| 2.16 Wald   | Damit die Waldfeststellung infolge einer Auszonung weiter Bestand hat, muss die Freihaltezone als «Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone» erfasst werden. Wo neu Wald an die Bauzone grenzt, sei dies durch Neueinzonungen oder Ausdehnung des Waldareals, ist eine Waldfeststellung vorzunehmen. Aufgrund einer groben Übersicht sind u.a. die Parzellen Nrn. 91, 138, 1509, 1551, 2101, 2104, 2138 und 2235 davon betroffen.  | Das Verfahren zur Waldfeststellung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision.<br><br><i>Siehe Anhang 1 - Waldfeststellung</i>  |
| 2.19 Lärmschutz   | Gemäss Lärmschutz-Verordnung dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Diese Ausführungen sind insbesondere bei den Gebieten S3.4.8 Hof, Quarten; S3.4.16 Hofreite, Mols sowie S3.6.1 Autobahnzubringer, Murg zu beachten. | Diesen Ausführungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und/oder des Sondernutzungsplanverfahrens Rechnung getragen.   |
| 2.24 Abbau-/Deponiestandorte  | Der geplante Deponiestandort "Bergsboden" ist in den Richtplan aufzunehmen.   | Der Deponiestandort wird in den Richtplan aufgenommen.  |
| 2.27 Überprüfung Sondernutzungspläne                                  | In der Zonenplanrevision 2012 konnten die reduzierten Wald- und Gewässerabstandslinien der Zonenpläne 1993 nicht ersatzlos aufgehoben werden. Es wird eingehend empfohlen, diese Situation nun zu bereinigen (Abstandslinien aufheben; fak. Referendum erforderlich, da Baulinien im Zonenplan festgelegt wurden) und in Sondernutzungspläne (Baulinien Waldabstand, Festlegung Gewässerräume) zu überführen.   | Die betroffenen Baulinien Wald- und Gewässerabstandslinie wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft. Diese Baulinie werden teilweise aufgehoben oder ergänzt und mit dem Sondernutzungsplan «Baulinie» festgelegt (siehe Anhang 3). Der Sondernutzungsplan «Baulinie» stimmt mit der Ortsplanungsrevision überein und wird koordiniert genehmigt. |
| <b>3 Richtplankarte</b>   |   |   |
| Bereinigung Richtplankarte Siedlung, Tourismus, Landschaft und Umwelt | Das Gebiet Schilt sollte nicht als Ausgangslage Gebiet OeBA aufgeführt werden, da es noch nicht eingezont ist. Das Entwicklungsgebiet könnte nur als 1. Etappe bezeichnet werden, wenn eine Genehmigung möglich wäre, was schwierig ist.  | Die Anpassung wird angenommen.  |

| Kapitel im VP Bericht   | Antrag / Empfehlung Kanton  | Stellungnahme Gemeinde  |
|---|---|---|
| <b>4 Richtplanbeschlüsse</b>  |   |   |
| 4.1<br>S2.2 Baulandmobilisierung                                    | In der Zielsetzung soll das freiwillig bei "freiwilligen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaften" gestrichen oder die Formulierung angepasst werden. Die Sicherung der Verfügbarkeit von eingezontem Bauland (auch im Rahmen einer Bauzonenverlagerung) muss immer rechtlich sichergestellt sein.                  | Die Anmerkung wird berücksichtigt.  |
| 4.1<br>S3.1 Anpassung der kommunalen Nutzungspläne                  | Seitens der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen, die Schutzverordnung nicht losgelöst von der Zonenplanrevision zu überarbeiten. Der Passus "soweit nötig" wird als unpassend angesehen. Es ist zu prüfen, ob die Überarbeitung der Schutzverordnung (Inventar Kulturobjekte wie auch Ortsbilder) als separates Richtplanprojekt aufzunehmen ist. | Die Revision der Schutzverordnung, Teil Kulturgüterschutz, wurde eingeleitet. Die Gesamtrevision der Ortsplanung stimmt mit der revidierten Schutzverordnung überein.   |
| 4.1<br>S3.3.1 Gebiet Zentrum Murg, S3.3.2 Gebiet Dorfkern Quarten   | In den Zielsetzungen empfiehlt sich eine Ergänzung, dass die bauliche Entwicklung koordiniert und im Einklang mit den Zielen des Ortsbildschutzes zu erfolgen hat.  | Der Richtplantext wird ergänzt.   |
| 4.1<br>S3.3.3 Gebiet Rösslistrasse Murg                             | Grünzonen gibt es gemäss PBG nicht mehr. Ausgangslage und Beschluss müssen korrigiert werden.   | Der Richtplantext wird dementsprechend angepasst.   |
| 4.1<br>S3.3.3 Gebiet Rösslistrasse Murg                             | In den Zielsetzungen empfiehlt sich eine Ergänzung, dass die bauliche Entwicklung koordiniert und im Einklang mit den Zielen des Ortsbildschutzes zu erfolgen hat.  | Der Richtplantext wird ergänzt.   |
| 4.1<br>S3.3.4 Umstrukturierungs-Gebiet Parkplatz LUFAG, Unterterzen | Die Ausscheidung einer Schwerpunktzone ist immer in die ortsbauliche Situation einzubetten und entsprechend zu begründen. Ein diesbezügliches Konzept liegt unseres Wissens nicht vor und müsste erarbeitet und nachgereicht werden. Es ist zu prüfen, ob nicht andere Zonenarten wie Kernzone oder Wohn- und Gewerbezone zielführender sind.         | Ein Vorprojekt liegt vor und ein separates Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Für die Entwicklung des Gebiets ist aus raumplanerischer Sicht eine Schwerpunktzone zweckmässig. Daran wird festgehalten. |

| Kapitel im VP Bericht                                       | Antrag / Empfehlung Kanton  | Stellungnahme Gemeinde  |
|---|---|---|
| 4.1<br>S3.5.1 Gebiet Bahnhof Nord, Murg                     | Das Gebiet soll laut Beschluss als Weiterentwicklungsgebiet Wohn-Gewerbenutzung mit hoher Dichte festgelegt werden. Im Zonenplan ist dann eine reine Wohnzone vorgesehen. Die Rahmennutzungsplanung ist auf Richtplanung abzustimmen. Eine Wohn- und Gewerbenutzung am Standort beim Bahnhof Murg ist aus ortsplanerischer Sicht sachgerechter.                                   | Der Rahmennutzungsplan wurde entsprechend der Strategie des Richtplans angepasst (Umzonung WG14)                |
| 4.1<br>S3.5.3 Gebiet Gosten, Unterterzen                    | Die heutige bzw. auch geplante Zonengrenze zwischen W14 und WG14 verläuft durch bestehende Gebäude. Eine zweckmässige Zonenabgrenzung ist anzustreben, die Zonengrenzen zu prüfen.  | Die Zonenabgrenzung korrespondiert mit dem rechtskräftigen Überbauungsplan und wird daher unverändert belassen. |
| 4.1<br>S 3.8 Intensiverholungsgebiete                       | Aus ortsplanerischer Sicht ist ein Intensiverholungsgebiet in der Au nachvollziehbar. Aufgrund der sensiblen Lage (BLN Gebiet, allfällig grösserer Gewässer- raum als nur die minimal erforderlichen 15 m usw.) ist eine Ausdehnung der bestehenden Bauzonengrenze gegen den Walensee hin jedoch nicht erwünscht.   | Ein erhöhter Gewässerabstand von mindestens 20.00 m wird eingehalten.   |
| 4.2<br>T2.2 Touristisches Weiterentwicklungs-Gebiet Quinten | Die Bezeichnung als «touristisches Schwerpunktgebiet» für Quinten ist nicht adäquat. In Quinten soll eine massvolle Weiterentwicklung möglich sein (Zielsetzung Richtplanbeschluss: Weiterentwickeln im Sinne ganzjähriger Angebote; Ausrichtung Infrastrukturen auf mehrtägige Aufenthalte). Der Richtplanbeschluss muss angepasst werden.                                       | Der Richtplanbeschluss wird angepasst.  |
| 4.2<br>T2.6 Gebiet Gosten, Unterterzen                      | Eine Zuweisung zu einer Intensiverholungszone erachten wir nicht für angezeigt. Entsprechend sollen im Zonenplanentwurf denn auch Freihaltezonen mit unterschiedlichem Zweck ausgeschieden werden. Es stellt sich die Frage, ob die Freihaltezonen FS aB und FaB SF aufgrund der bestehenden Nutzungen einer Bauzone zuzuscheiden wären, analog zum Gebiet T2.5 Unterterzen West. | Anpassungen werden im Richtplan und im Rahmennutzungsplan vorgenommen.  |
| 4.3<br>L2 Natur- und Landschaftsschutz                      | Mit der Verfügung vom 1. März 2021 wurde die Schutzverordnung, Teil Landschafts- und Naturschutz teilweise genehmigt. Folgende Planinhalte wurden von der Genehmigung zu rückgestellt und zur Überarbeitung zurückgewiesen: (Wiederherzustellende) Hecken, Feld- und Ufergehölze; Naturschutzgebiete trocken  | Der Planungsbericht wird dementsprechend ergänzt  |

| Kapitel im VP Bericht   | Antrag / Empfehlung Kanton   | Stellungnahme Gemeinde  |
|-------------------------|--|---|
|                         | und feucht sowie Übergangsbereiche. Das Richtplankapitel ist entsprechend zu ergänzen.   |   |
| 4.3<br>L4 Naturgefahren | Gebiet Laueli im Ortsteil Quinten: Auch wenn laut Art. 103 PBG u.U. geringfügige Umbauten oder Erweiterungen möglich sind, so ist es aus raumplanerischer Sicht angezeigt, auf das Zulassen bzw. Fördern einer höheren Ausnützung zu verzichten (Kleinbauzone, Erhöhung Personen- und Sachrisiko mit AWE-NG klären). Die Zuweisung des gesamten Areals zur Nichtbauzone sollte geprüft werden. | In Berücksichtigung der bestehenden Bebauung werden die überbauten Grundstücke in der Bauzone belassen. |
| 4.3<br>L4 Naturgefahren | Parzellen Nrn. 132 und 1672 werden als "Aufwertungsgebiete" bezeichnet. Auch in diesen Bereichen ist es aus raumplanerischer Sicht angezeigt, auf das Zulassen bzw. Fördern einer höheren Ausnützung zu verzichten.  | Es wird für die betroffenen Parzellen auf die Strategie «Aufwerten» verzichtet.                         |
| 4.3<br>L4 Naturgefahren | Parzelle Nr. 1825 befindet sich in erheblichem Gefahrengebiet. Auch hier ist eine Zuweisung mit Strategie "Aufwerten" bezeichnet. In den Unterlagen fehlt eine Interessenabwägung für den Entscheid, den betroffenen Parzellenteil weiterhin in der Bauzone zu belassen.   | Es wird für die betroffene Parzelle auf die Strategie «Aufwerten» verzichtet.                           |