

## Beilage A

# Politische Gemeinde Quarten - Revision Ortsplanung

## Bericht zu den Mitwirkungseingaben

---

- A) Mitwirkungen Zonenpläne
- B) Mitwirkungen von Organisationen, Unternehmen und Körperschaften
- C) Mitwirkungen Baureglement

**grün** = Antrag wird berücksichtigt

**gelb** = Antrag wird teilweise berücksichtigt / Beantwortung von Fragen

**rot** = Antrag wird nicht berücksichtigt

## A) Mitwirkungen zu den Zonenplänen

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
1	Parz. 2000 «Schiffahrtsareal»	<p>Antrag: Das Schiffahrtsareal ist der W17 zuzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestmögliche Ausnutzung</li> </ul> <p>Antrag: Auf dieser Parzelle sollte sicher 4 VG gebaut werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- So eine zentrale Lage muss ausgenützt werden (Ueli Manhart)</li> </ul> <p>Antrag: Eine Anpassung des Zonenplans sei vorzunehmen: Der westliche Teil sei der WG11 resp. W11 zugewiesen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Ortsbilder/Bauten sollen Rechnung getragen werden, was hier mit der geplanten Erstellung von höheren MFH nicht den Fall ist;</li> <li>- Alle süd-westlich gelegenen Liegenschaften würden extrem in ihrer Aussicht/ Lebensqualität eingeschränkt;</li> <li>- Für die Liegenschaften Nrn. 2042, 2018 und 2019 ist die Neueinzonung nicht so von Bedeutung, da sie einiges höher liegen;</li> </ul>	<p>Mit der vorgesehenen Aufzonung von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone wird eine erheblich höhere bauliche Nutzung dieses Gebietes ermöglicht. Gleichzeitig berücksichtigt die Aufzonung die angemessene Einfügung künftiger Bauten in die Umgebung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten gilt auch zu beachten, dass im Rahmen des Sondernutzungsplanes Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ermöglicht werden können. Es besteht daher zusätzlicher Spielraum im Hinblick auf eine Überbauung des Areals.</p> <p>In der Summe erachtet der Gemeinderat die vorgenommene Aufzonung als ausgewogen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird anstelle einer reinen Wohnzone, neu eine Wohn- und Gewerbezone (WG14) vorgesehen. Dies ermöglicht beispielsweise eine gewerbliche Erdgeschossnutzung, was angesichts der Lage des Areals vorteilhaft erscheint.</p> <p>Mit der vorgesehenen Aufzonung von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone wird eine erheblich höhere bauliche Nutzung dieses Gebietes ermöglicht. Gleichzeitig berücksichtigt die Aufzonung die angemessene Einfügung künftiger Bauten in die Umgebung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten gilt auch zu beachten, dass im Rahmen des Sondernutzungsplanes Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ermöglicht werden können. Es besteht daher zusätzlicher Spielraum im Hinblick auf eine Überbauung des Areals.</p> <p>In der Summe erachtet der Gemeinderat die vorgenommene Aufzonung als ausgewogen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird anstelle einer reinen Wohnzone, neu eine Wohn- und Gewerbezone (WG14) vorgesehen. Dies ermöglicht beispielsweise eine gewerbliche Erdgeschossnutzung, was angesichts der Lage des Areals vorteilhaft erscheint.</p> <p>Das Areal des Schiffahrtsparkplatzes bildet eine der grössten, zusammenhängenden Bauzonenreserven in der Gemeinde Quarten. Dementsprechend besteht auch ein hohes öffentliches Interesse an einer angemessenen, baulichen Dichte. Mit der vorgesehenen Aufzonung von der zweigeschossigen- in die dreigeschossige Wohnzone wird eine höhere bauliche Nutzung dieses Gebietes ermöglicht. Gleichzeitig berücksichtigt die Aufzonung die angemessene Einfügung künftiger Bauten in die Umgebung, insbesondere auch unter Beachtung der angrenzenden Bebauung.</p> <p>Der Einbezug der westlichen Teilflächen macht aus planerischer Sicht Sinn, damit das Areal hinsichtlich Erschliessung und Bebauung nach einem Gesamtkonzept entwickelt werden kann. Die konkrete Lage und Geschossigkeit einzelner Bauten wird dann im Sondernutzungsplan zu regeln sein. In der Summe erachtet der Gemeinderat die vorgenommene Aufzonung als ausgewogen.</p> <p>Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird anstelle einer reinen Wohnzone, neu eine Wohn- und Gewerbezone (WG14) vorgesehen. Dies ermöglicht beispielsweise eine gewerbliche Erdgeschossnutzung, was angesichts der Lage des Areals vorteilhaft erscheint.</p>
2		<p>Die geplante Überbauung und vorgesehene Gestaltung wird begrüsst.</p> <p>Antrag/ Bemerkung: Die Gesamthöhe von 14 m (W14) der Gebäude ist übertrieben und nicht zu den benachbarten Gebäuden passend.</p>	<p>Das Areal des Schiffahrtsparkplatzes bildet eine der grössten, zusammenhängenden Bauzonenreserven in der Gemeinde Quarten. Dementsprechend besteht auch ein hohes öffentliches Interesse an einer angemessenen, baulichen Dichte. Mit der vorgesehenen Aufzonung von der zweigeschossigen- in die dreigeschossige Wohnzone wird eine höhere bauliche Nutzung dieses Gebietes ermöglicht. Gleichzeitig berücksichtigt die Aufzonung die angemessene</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als schlechtes Beispiel wird das Gebäude auf der Parzelle zwischen Freieck und der alten Post erwähnt: wirkt klotzig und unpassend – was unbedingt zu vermeiden ist</li> <li>- Eine rein Wohnnutzung wäre für diesen zentralen Ort schade: Ladengeschäfte sind dort notwendig (zunehmender Bevölkerungszahl) Dies würde die Attraktivität von Mols für zukünftige und nicht zuletzt auch für die jetzigen Bewohner steigern.</li> </ul> <p>Frage: Wo kommt die zukünftige Bushaltestelle zu liegen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Platz ist vorhanden und zentrale Lage;</li> <li>- Viele Schulkindern, die auf den Bus warten.</li> </ul>	<p>Einfügung künftiger Bauten in die Umgebung, insbesondere auch unter Beachtung der angrenzenden Bebauung. In der Summe erachtet der Gemeinderat die vorgenommene Aufzoning als ausgewogen.</p> <p>Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird anstelle einer reinen Wohnzone, neu eine Wohn- und Gewerbezone (WG14) gemäss Ihrem Antrag vorgesehen. Dies ermöglicht beispielsweise eine gewerbliche Erdgeschossnutzung, was angesichts der Lage des Areals vorteilhaft erscheint.</p> <p>Der genaue Standort der Bushaltestelle ist noch nicht bekannt. Dies kann auch Gegenstand der Sondernutzungsplanung bilden.</p>
3	Industriezone Schluchen Parz. 1350, usw.	<p>Antrag: In der Nähe sollte eine Bushaltestelle sein:</p> <p>Wenn man schon eine Arbeitszone errichten möchte, sollte der öV-Erschliessung genutzt werden können, um der Arbeit nachgehen zu können.</p>	<p>Bis auf Weiteres bleibt der heutige Standort der Bushaltestelle bestehen. Mittelfristig strebt der Gemeinderat eine Verbesserung der öV-Situation an, was auch zu Standortverschiebungen von Haltestellen führen kann. Derzeit sind jedoch noch keine konkreten Standorte festgelegt.</p>
4	Gebiet Gosten	<p>Anträge:</p> <p>Im Gebiet soll ein Sportplatz sowie ein Mehrzweckgebäude erstellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines Naherholungsgebiets für die Allgemeinheit;</li> <li>- Mehrzweckgebäude mit Bühne für Veranstaltungen.</li> </ul>	<p>Das benannte Gebiet ist grösstenteils in Privatbesitz. Der Gemeinderat ist bestrebt, mittelfristig auch in diesem Gebiet die Nutzung zu optimieren. Eine künftige Nutzung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht definiert werden. Dafür sind detailliertere Abklärungen notwendig.</p>
4	Gebiet Areal / Überbauungsplan Gosten	<p>Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zone W11 zwischen FaB SG und WG14 soll der ES III zugeordnet werden (einheitlich Ausscheidung der ES und Vermeidung von Konflikten);</li> <li>- Die Zonengrenzen auf Parz. 2428 der Marina AG sind zu überprüfen – Sie sollte auf die Parzellengrenzen verschoben bzw. adjustiert werden;</li> <li>- Die nähere Umgebung des Hafens auf Parz. Nr. 2428 sei der Zone FaB SF zuzuweisen (Restaurationsbetrieb – keine Grünzone Freihaltung ausserhalb Baugebiet);</li> <li>- Die bessere Nutzung des Gebiets Gostens gemäss Pt. S 3.5.3 wird ausdrücklich begrüsst.</li> </ul>	<p>Die Zonenabgrenzungen im Areal Gosten sind verschiedentlich nicht auf die Grundstücksgrenzen abgestimmt. Gleichzeitig gilt für das Gebiet ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan, welcher die Bebauung und Nutzung detailliert regelt. Eine Anpassung der Zonengrenzen hätte auch Auswirkungen auf die Sondernutzungsplanung. Angesichts der komplexen planerischen und auch eigentumsrechtlichen Voraussetzungen, wird auf eine Anpassung der Zonengrenzen verzichtet.</p> <p>Eine reine Wohnzone (wie die W11) ist gemäss eidg. Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zuzuweisen. Die Zuweisung wird daher, wie bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung, bei der ES II belassen. Die Parzelle Nr. 2428 ist bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung im Bereich des Hafens der Grünzone Freihaltung zugewiesen. Auch hier wird in Berücksichtigung der bestehenden Sondernutzungsplanung keine Anpassung der Zonenzuweisung vorgenommen. Weiter ist entlang des Seeufers auch keine Nutzungsintensivierung vorgesehen.</p>
5	Unterterzen – Parz. 1532	<p>Antrag: Umzonung der Parzelle Nr. 1532 von der K15(DK3) in die W2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schattenwurf von einem höheren Gebäude könnte problematisch werden;</li> <li>- Die Rütistrasse soll als typisches EFH-Quartier geschützt werden.</li> </ul>	<p>Die Parzelle Nr. 1532 ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Dorfkernzone 3 zugewiesen. Mit der neu vorgesehenen Kernzone K15 bleiben die baulichen Nutzungsmöglichkeiten sinngemäss bestehen. Die Ortsplanungsrevision soll unter anderem eine effiziente Nutzung des Baulandes ermöglichen. Eine Zuweisung der Parzelle Nr. 1532 zur W11 würde einer Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten entsprechen. Dies ist an einer so zentralen und gut erschlossenen Lage wie bei Grundstück Nr. 1532 nicht sinnvoll. Die Zonenzuweisung zur K15 wird daher beibehalten.</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
6	Unterterzen – Parz. 758	<p>Antrag: Es sei, eine behördliche Verordnung einen Gestaltungsplan zu erarbeiten über das ganze Gebiet nordseitig der Rosengartenstrasse im Bereich alter Hafen Unterterzen; beginnend im Westen bei Parzelle-N° 746 und endend bei Parzelle-N° 777:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Areal muss aus raumplanerischer Sicht dringend aufgewertet werden;</li> <li>- Dieser Bereich wurde durch die Strassenbauprojekte vom Dorfleben abgeschnitten. Mit der Ortsplanungsrevision gibt es die Möglichkeit dieser wieder zurückzuholen und gesamtheitlich nachhaltig instand zu setzen;</li> <li>- Es fehlen raumplanerische Vernetzungen (Alte Hafen, Kinderspielplatz usw.) Die grosse Liegewiese ist nur dank der Toleranz einiger Grundstücksbesitzer für die Öffentlichkeit nutzbar – eine Verbesserung der Lage (Engagement der Gemeinde und privater Grundstückbesitzer) ist erwünscht;</li> <li>- Mit einer Sondernutzungsplanung könnten alle Eigentümerschaften ins Boot geholt werden und die öffentliche Hand müsste die Moderation übernehmen.</li> </ul>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Vorschläge und Hinweise für die Entwicklung dieses Gebietes zur Kenntnis. Die Feststellung, dass dieses Gebiet ein Nutzungspotenzial aufweist und gewisse Aspekte der Erschliessung, Nutzung und Bebauung parzellenübergreifend zu betrachten sind, wird im Grundsatz geteilt.</p> <p>Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Gemeinde derzeit keine konkreten Vorhaben in diesem Gebiet bekannt sind. Aus Sicht der Gemeinde können beispielsweise Vorhaben auf den Parzellen Nr. 777 oder 749 Anlass für eine Gesamtbetrachtung des Gebietes bilden. Denkbar ist auch die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes zu gegebenem Zeitpunkt.</p> <p>In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind keine Massnahmen erforderlich, um eine koordinierte Entwicklung zu gewährleisten. Vielmehr wird dies im Zuge konkreter Vorhaben zu prüfen sein.</p>
7	Parzelle Nr. 2406	<p>Antrag: Die Zonenzuteilung – FIB S – sei nicht zweckmässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An diesem Standort wurden von der Gemeinde und der SBB kürzlich SBB-Park&amp;Rail-Parkplätze neu erstellt und gestaltet. An diesem Standort eine Freihaltezone Sport und Freizeit innerhalb der Bauzone auszuscheiden ist weder sinnvoll noch nachvollziehbar.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Die Fläche wird neu der Verkehrsfläche (anstelle einer Freihaltezone) zugewiesen.</p>
8	Parzelle Nr. 885 / 1617 Mols	<p>Antrag: Weshalb ist der Carport und der dazu gehörende Vorplatz / Strasse in einer anderen Zone als das Wohnhaus.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Die Parzelle wird neu gesamthaft der Wohnzone (W11) zugewiesen. Somit befindet sich die Parzelle Nr. 1617 neu vollständig in derselben Bauzone.</p>
9	Quarten – Gebiet Hof – Parzelle Nrn. 735 und 2421	<p>Antrag: Die neue W11 Hof sei nicht einzuzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die öV-Erschliessung ist nicht gegeben;</li> <li>- Die Bushaltestelle bei der Kirche ist weit entfernt und weist eine Höhendifferenz von teils über 40 m auf;</li> <li>- Dieses Bauland ist schwer erschliessbar (eine Erschliessung über Sparmetstrasse ist keine Option)</li> </ul>	<p>Die neue Bushaltestelle kommt bei Parzelle Nr. 722 zu liegen. Dieser Standort gewährleistet eine gute öV-Abdeckung des Dorfkerns Quarten. Die vorgesehene Einzonung Hof liegt innerhalb des Einzugsgebietes dieser Haltestelle und erfüllt damit die Erschliessungsvoraussetzungen mit dem öffentlichen Verkehr. Für die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr bestehen mehrere Varianten. Das Gebiet grenzt sowohl an die Sparmetstrasse als auch an die Quartnerstrasse. Der Anschluss des Gebietes an das Strassennetz wird im Zusammenhang mit der anstehenden Sondernutzungsplanung zu klären bzw. festzulegen sein. Im Zuge der Sondernutzungsplanung werden auch weitere Aspekte der Erschliessung, beispielsweise eine gemeinschaftliche unterirdische Parkierungsanlage, zu prüfen sein. Die Erschliessung, Parkierung und Bebauung des Areals ist daher als Gesamtkonzept zu planen, wofür der Sondernutzungsplan das richtige Instrument darstellt. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Entwicklung dieses Gebietes geschaffen werden.</p>
		<p>Antrag: Die Erschliessungsoption über die Sparmetstrasse sei zu strichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die grossräumig eingezonte Fläche darf nicht durch eine Quartierstrasse, welche als Stichstrasse gebaut wurde zu einer Durchgangsstrasse umfunktioniert werden;</li> <li>- Als Grundeigentümer, wo die Sparmetstrasse ein Teil der Liegenschaft 1930 ist, wird gebeten, dass die Option einer Zufahrt durch die Sparmetstrasse aus Sicherheitsgründen und Lärmbelastung gestrichen wird;</li> <li>- Die Gesamterschliessung hat entlang der Grundstückgrenze-Nr. 2421, 735/734 zu erfolgen.</li> </ul>	<p><i>Vgl. vorstehend</i></p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
		Antrag/Frag: Wie soll dieses Bauland erschlossen werden? - Eine Zufahrt über Sparmetstrasse ist keine Option.	Vgl. vorstehend
10	Parzelle Nrn. 604, 2344 und 2345 – Amatannen	Antrag: Das Grundstück Nr. 604 ist weiterhin der Wohnzone (W11) zuzuteilen: - Stellungnahme (Andrea Zehnder, abgestimmt mit Herrn Heinz Walser) im Rahmen der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen (10. Januar 2022) – Verzicht auf eine Auszonung; - Der Gewässerraum des durchläufigen Kleingewässer sei nach Art. 41a Abs. 5 Bst. d GSchV festzulegen bzw. auf die Gewässerraumfestlegung sei zu verzichten – In diesem Fall gilt der beidseitige Abstand nach PBG von 5.00 m; - Trotz dieses Kleinstgewässer wäre eine Bebauung der östlich vom Bächlein gelegenen Fläche machbar (mit 5.00 m Abstand beidseitig); - Hanglage ist unter Berücksichtigung der Muldensituation bebaubar (architektonisch); - Das ganze Gebiet um die Amatannenstrasse ist baureif und gut erschlossen; - Steuerwert des Grundstückes: 362'000 CHF (Oktober 2023) - Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Strategie Siedlungsentwicklung wurde angemerkt, dass Änderungen bzw. Anpassungen in der Parzellenstruktur des Grundstücks Nr. 604 in Betracht gezogen werden. - Bereit für eine lösungsorientierte Besprechung	Im Zuge der Ortsplanungsrevision findet eine gesamthaft Überprüfung der Lage und Eignung der Bauzone statt. Ziel ist, dass der Bauzone zugewiesene Flächen sich für eine Überbauung eignen und sich an planerisch sinnvollen Standorten (z.B. hinsichtlich Erschliessung) befinden.  Die Eignung der Parzelle Nr. 604 als Bauland wird durch das vorhandene Gewässer (Gewässerraum) und die Topografie (Hanglage) teilweise stark eingeschränkt. Aufgrund der Mitwirkungseingabe hat die Gemeinde die Situation nochmals beurteilt. Der östliche Bereich des Grundstücks (angrenzend an die Parzelle Nr. 2422) liegt ausserhalb des Gewässerabstandes und kann grundsätzlich bebaut werden. Diese Fläche könnte innerhalb der Bauzone belassen werden. Voraussetzung ist, dass die Verfügbarkeit dieses Baulandes für eine Überbauung innert der nächsten Jahre gegeben ist. Hierzu strebt die Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung an.
11	Erschliessung Gosten bis Rosengarten	Antrag: Dieses Gebiet sollte mit einer Überführung (entlang der SBB-Linie) im Bereich Röhrlü erschlossen werden. Die Parkplätze sollten Richtung seewärts verlegt werden. - Der gefährliche Bahnübergang ist überflüssig; - Eine Unterführung ist wegen dem Grundwasserspiegel nicht möglich.	Dem Gemeinderat ist die schwierige Situation beim SBB-Bahnübergang ins Gosten-Areal bewusst. Er hat daher eine Machbarkeitsstudie für alternative Erschliessungsvarianten in Auftrag gegeben. Diese Studien befinden sich derzeit in Erarbeitung. Sobald Ergebnisse vorliegen, wird der Gemeinderat entsprechend informieren. Für die Ortsplanungsrevision hat dieser Aspekt keine direkten Auswirkungen.
12	Gebiet Mühli	Antrag: Das Gebiet Mühli würde sich bestens für das Projekt Neubau Schulhaus eignen: - Kein gefährlicher Verkehr, Kinder hätten genug Raum zum Spielen und sich im Grünen vergnügen; - Der Sportplatz ist bereits in der Nähe.	Die Gemeinde hat verschiedene Standorte im Zusammenhang mit der Schulraumplanung geprüft. Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass im Bereich des LUFAG-Parkplatzes in Unterterzen zusätzlicher Schulraum geschaffen wird (voraussichtlich separates Schulhaus). Die Arealentwicklung wird dementsprechend mit der Schulraumplanung koordiniert. Der Standort Mühli wird als Schulstandort nicht weiterverfolgt.
13	LUFAG Platz	Antrag: Dieser grosse Platz eignet sich bestens für ein Projekt mit Geschäftsräumen (Bank, Lebensmittelladen, Cafe, Bäckerei, usw.) mit Tief- und Dachgaragen – evtl. Wohnungen. - Es entsteht ein Dorfzentrum mit sozialem Treffpunkt.	Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Wie bereits an der letzten Bürgerversammlung gezeigt, ist die Arealentwicklung im Gange. Sobald die erforderlichen Unterlagen vorliegen, wird zu diesem Areal eine separate Mitwirkung der Bevölkerung stattfinden.
13	Mehrzweckhalle Blumenau	Antrag: Falls die MZH Blumenau für Schulraum benötigt wird, soll das Feuerwehrdepot sowie der Werkhof mit Entsorgung nach Mols verlegt werden:	Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies nicht geplant. Die möglichen Nutzungen in der MZH Blumenau werden mit der Arealentwicklung detailliert angeschaut.

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
	Gebiet Boden / LUFAG Platz	<p>Antrag 1: Hier sollte Schulraum entstehen und kein Wohngebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnraum soll an anderen Orten geplant werden</li> <li>- Kurze Wege für die Schule</li> </ul> <p>Antrag 2: Schaffung eines Weges für den Langsamverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spaziermöglichkeit weg von der Strasse</li> <li>- Schöner Rundweg</li> </ul>	<p>Antrag 1: Die Gemeinde hat verschiedene Standorte im Zusammenhang mit der Schulraumplanung geprüft. Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass im Bereich des LUFAG-Parkplatzes in Unterterzen zusätzlicher Schulraum geschaffen wird (voraussichtlich separates Schulhaus). Der Standort Boden wird momentan als Schulstandort nicht weiterverfolgt.</p> <p>Antrag 2: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
14	Schulhaus Quarten Parz .589	Antrag: Das Schulhaus Quarten könnte als schützenswertes Objekt eingestuft werden und als bezahlbaren Wohnraum umgebaut werden.	Die Festlegung von schützenswerten Gebäuden bildet Gegenstand der Schutzverordnung. Diese wird in einem separaten Verfahren überarbeitet werden. Eine allfällige Schutzeinstufung des Schulhauses bildet daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.
15	Parz. Nr. 744/745	<p>Antrag: Siehe Stellungnahme vom 16. Dezember 2021 und Rückmeldung vom 8. Februar 2022)</p> <p>– Die Grenzlinie zwischen meiner Landparzelle und dem Land für den Kinderspielplatz muss klar beachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Parzellengrenze zum Kinderspielplatz wurde (nochmals) missachtet, dass es sich um Privatland handelt;</li> <li>- Einsprache gegen Zielsetzung T 2.5 – Keine Zonierung des Landes zu einer Freihaltezone Sport und Freizeit (FiB SF)</li> </ul>	<p>Die Freihaltezone im Bereich der Parzellen Nr. 744 und 745 wird als «Freihaltezone Siedlungsgliederung» vorgesehen. Dies entspricht sinngemäss der heute rechtskräftigen «Grünzone Freihaltung». In diesem Sinne handelt es sich um eine formelle Anpassung der Zonenbezeichnung.</p> <p>Der Bereich des Spielplatzes auf Parzelle Nr. 1952 und 746 wird der «Freihaltezone Sport und Freizeit» zugewiesen. Dies entspricht sinngemäss der heute rechtskräftigen «Grünzone Erholung».</p> <p>Im Zonenplan der Mitwirkungsaufgabe war diese Differenzierung grafisch nicht erkenntlich und wurde zwischenzeitlich angepasst.</p> <p>Weiter weisen wir darauf hin, dass das Gebäude auf Parzelle Nr. 745 zur Zuweisung in die Wohnzone vorgesehen ist. Der Kanton hat sich zu dieser Umzonung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung negativ geäußert. Der Gemeinderat ist jedoch der Meinung, dass eine Zuweisung zur Wohnzone und damit eine bessere Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft sinnvoll ist.</p>
16	Bahnhofsgebäude	<p>Antrag 1: Das Bahnhofsgebäude Murg darf nicht abgerissen und ersetzt werden – es soll in der Schutzverordnung als Kulturobjekt eingestuft werden.</p> <p>Antrag 2: Die Lagerhalle darf keinesfalls aufgestockt werden. Es ist fragwürdig, weshalb ein Teil davon in die K15 eingezont werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Änderung in Kernzone K15 könnte eine Erhöhung des Gebäudes erlauben und ist deshalb abzulehnen. Die Lagerhalle ist bereits ein sehr klotziger stilistischer Fremdkörper im Dorfgefüge und man sollte so ehrlich sein einzugestehen, dass an dieser Stelle niemals eine Atmosphäre für einen lebendigen Dorfplatz geschaffen werden kann;</li> <li>- Angesichts des Mangels an Parkplätzen in Murg wird als sinnvoll erachtet, die Lagerhallenkubatur allenfalls für ein Parkhaus nutzen zu können;</li> <li>- Zudem sollte sich die Gemeinde hier für einen Standort von Mobility Autos einsetzen.</li> </ul> <p>Antrag 3: Optimierung des Dorfkerns</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wünschenswert wäre, wenn der östliche Dorfausgang vor dem markanten Schulhaus aufgewertet würde unter Einbezug des starken Bahnhofgebäudes. Der in den</li> </ul>	<p><u>Zu Antrag 1:</u> Die Festlegung von schützenswerten Gebäuden bildet Gegenstand der Schutzverordnung. Diese wird in einem separaten Verfahren überarbeitet werden. Eine allfällige Schutzeinstufung des Bahnhofgebäudes in Murg bildet daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.</p> <p><u>Zu Antrag 2:</u> Die Lagerhalle ist heute der Gewerbe-Industriezone mit Frsthöhe 14 m zugewiesen. Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung wird neu eine Zuweisung der gesamten Halle zur Wohn- und Gewerbezone mit maximaler Gesamthöhe von 14 m vorgesehen. Die maximalen Höhen ändern daher gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung nicht. Die Ortsplanung wird daher nicht auf eine Erhöhung des zulässigen Bauvolumens ausgerichtet.</p> <p>Weiter besteht für die Halle ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan. Sollten massgebliche Anpassungen im Volumen oder in der Nutzung vorgesehen werden, wird dies nur im Rahmen einer Sondernutzungsplanung möglich sein. Im Sondernutzungsplanverfahren bestehen für Betroffene wiederum Mitwirkungs- und Einsprachemöglichkeit.</p> <p><u>Zu Antrag 3:</u> Die Hinweise und Vorschläge werden dankend zu Kenntnis genommen. Für die Ortsplanungsrevision ergeben sich daraus keine direkten Anpassungen.</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
		<p>Nullerjahren dazwischen erstellte Skulpturen-Platz soll erhalten und zu einer Art Dorfplatz aufgewertet werden;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch eine räumliche Vernetzung mit der Kirche und den weiteren Gebäuden Richtung Westen sowie der Liegenschaft des derzeitigen Verwaltungsgebäudes der Ortsgemeinde müsste eine Art Dorfreparatur möglich gemacht werden.</li> </ul>	
17	Zentrumsentwicklung Murg / Bahnhofgebäude mit «Dorfbeiz / Wohnen»	<p>Antrag: Es wäre schade, wenn das Bahnhofgebäude mit «Dorfbeiz / Wohnen» verschwinden würde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gehört seit Generationen zum Dorfbild und würde in der jetzigen Gestalt den Charme des vorgesehenen Dorfplatzes prägen</li> <li>- Gemäss ISOS für jetzige Gebäude gilt das Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz»;</li> <li>- Die zahlreichen Bäume werden begrüsst.</li> </ul>	<p>Die Festlegung von schützenswerten Gebäuden bildet Gegenstand der Schutzverordnung. Diese wird in einem separaten Verfahren überarbeitet werden. Eine allfällige Schutzeinstufung des Gebäudes bildet daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.</p> <p>Betreffend der Nutzung entspricht es auch dem Ziel der Gemeinde, dass im Dorfzentrum Nutzungen wie Restaurants oder Cafés vorhanden sind. Diese tragen zur Belebung und zur Attraktivität des Dorfkerns bei.</p>
18	Änderungen Baulinienplan Parz. Nrn. 269, 270, 271 und 272	<p>Antrag: Versetzung der Baulinie südwärts bis auf die Grenze zur Parzelle 279 – Der Verlauf der Baulinie auf Parzelle 2542 direkt weiter gegen Osten fortgesetzt und nicht an der westlichen Grenze 269 abgeknickt wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von einem gewissen Spielraum für die Besitzenden dieser Parzellen (wirtschaftliche Sanierungsprojekte);</li> <li>- Die südseitige Baulinie muss bei all diesen vier im Antrag genannten Parzellen auf deren Südgrenze verschoben werden.</li> </ul>	<p>Die Gemeinde hat die Baulinien aufgrund der Mitwirkung nochmals überprüft. Hinsichtlich der Parzellen Nr. 279 kann festgestellt werden, dass diese infolge der Topografie und der örtlichen Situation baulich kaum nutzbar ist. Das Grundstück wird daher der Freihaltezone Siedlungsgliederung zugewiesen. In diesem Zuge erscheint es zweckmässig, die Baulinie der angrenzenden Grundstücke Nr. 269 – 272 auf die Liegenschaftsgrenze der Parzelle Nr. 279 zu versetzen. Dem Antrag kann damit entsprochen werden.</p>
19	Parzelle Nr. 1756	<p>Antrag: Keine Umzonung der Teilfläche der Parz. 1756 von der W2 in die FiB S:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drastische Entwertung des Grundstückes um ca. 80%;</li> <li>- Gilt als eine Enteignung ohne Entschädigung, was rechtlich höchst problematisch ist (Art. 26 BV);</li> <li>- Keine ausreichende Begründung gemäss PBG für die Umzonung;</li> <li>- Fehlende sachliche Notwendigkeit der Umzonierung (andere ähnliche Grundstücke bleiben unberührt). Falls die Umzonierung Teil einer übergeordneten Planung ist, fehlt eine detaillierte Begründung, warum dies nicht auf andere Grundstücke angewendet wird oder alternative Lösungen geprüft wurden.</li> <li>- Unklare Planungsgrundlage und Verfahrensmängel (Begründung im PMB ist allgemein, keine Darlegung der Notwendigkeit einer Umzonung);</li> <li>- Das Verhältnismässigkeit wird nicht beachtet – Falls die Umzonierung Teil eines langfristigen Konzepts ist, fehlt eine transparente Darlegung, warum gerade jetzt eine Umwidmung erfolgen soll.</li> </ul>	<p>Im Zuge der Ortsplanungsrevision findet eine gesamthafte Überprüfung der Lage und Eignung der Bauzone statt. Ziel ist, dass der Bauzone zugewiesene Flächen sich für eine Überbauung eignen und sich an planerisch sinnvollen Standorten (z.B. hinsichtlich Erschliessung) befinden.</p> <p>Die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 1756 wird durch den Waldabstand, die über das Areal führende Hochspannungslleitung und die weitgehend fehlende Erschliessung wesentlich erschwert. In der Mitwirkungsaufgabe wurde daher eine Zuweisung des nördlichen, unüberbauten Teilbereiches der Parzelle in die Freihaltezone vorgesehen. Diese Teilparzelle weist eine Fläche von rund 600 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Gemäss ihrer Mitwirkungseingabe beantragen Sie eine vollständige Zuweisung des Grundstücks zur Wohnzone W11. Der Gemeinderat hat die Situation nochmals beurteilt und kann der Zuweisung zur Bauzone unter gegebenen Voraussetzungen zustimmen. Voraussetzung ist insbesondere, dass die Verfügbarkeit dieses Baulandes für eine Überbauung innert der nächsten Jahre gegeben ist. Hierzu strebt die Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung im Sinne von Art. 8 und Art. 65 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) an.</p>
20	Parzelle Nr. 1788	<p>Antrag: Die Parzelle sei der Wohnzone zu belassen bzw. keine Umzonung in die FiB S:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzelle ist schon lange in Familienbesitz;</li> <li>- Möglichkeit für die Kinder ein EFH aufzustellen</li> </ul>	<p>Im Zuge der Ortsplanungsrevision findet eine gesamthafte Überprüfung der Lage und Eignung der Bauzone statt. Ziel ist, dass der Bauzone zugewiesene Flächen sich für eine Überbauung eignen und sich an planerisch sinnvollen Standorten (z.B. hinsichtlich Erschliessung) befinden.</p> <p>Die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 1788 wird durch den Waldabstand, die über das Areal führende Hochspannungslleitung und die weitgehend fehlende Erschliessung wesentlich erschwert. In der Mitwirkungsaufgabe wurde daher eine</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
			<p>Zuweisung des nördlichen, unüberbauten Teilbereiches der Parzelle in die Freihaltezone vorgesehen. Diese Teilparzelle weist eine Fläche von rund 450 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Gemäss ihrer Mitwirkungseingabe beantragen Sie eine vollständige Zuweisung des Grundstücks zur Wohnzone W11. Der Gemeinderat hat die Situation nochmals beurteilt und kann der Zuweisung zur Bauzone unter gegebenen Voraussetzungen zustimmen. Voraussetzung ist insbesondere, dass die Verfügbarkeit dieses Baulandes für eine Überbauung innert der nächsten Jahre gegeben ist. Hierzu strebt die Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung im Sinne von Art. 8 und Art. 65 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) an.</p>
21	Parzelle 237 (Felsenburg)	<p>Antrag: Das vereinte westlich gelegene Gartenland auf Parz. 237 soll der K15 zugewiesen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um in Zukunft einen möglichen Neubau in der Achse 238/237 zu ermöglichen und die Grundstücke vereint möglichst gut auszunutzen können.</li> </ul>	<p>Die Gemeinde Quarten kann grundsätzlich keine Einzonungen vornehmen. Möglich sind lediglich Bauzonenverlagerungen. Das Grundstück Nr. 237 ist durch Wald, Abstände und die Nähe zum SBB-Gleisareal nur eingeschränkt nutzbar. Es handelt sich nicht um ein strategisch wichtiges Entwicklungsgebiet, welches eine Einzonung rechtfertigen würde. Dem Antrag kann daher nicht zugestimmt werden.</p>
22	Parzelle Nr. 1505	<p>Der Eigentümer ist mit der Teilauszonung von seinem Grundstück einverstanden – Voraussetzung Anträge 1 und 2.</p> <p>Antrag 1: Der Eigentümer möchte zugesichert bekommen, dass er keiner Bebauungs- oder Ausnutzungspflicht unterliegt. Dies möchte er vertraglich bekommen.</p> <p>Antrag 2: Zudem erwartet der Eigentümer eine vollständige Entschädigung für die Auszonung</p>	<p>Die nördliche Teilfläche der Parzelle Nr. 1505 wird im Interesse des Ortsbildes der Freihaltezone zugewiesen. Im Gegenzug kann die Gemeinde in Aussicht stellen, dass für die verbleibende Bauzonenfläche innerhalb der nächsten Planungsperiode (10 – 15 Jahre) keine Bauverpflichtungen bestehen. Hingegen ist für die vorgesehene Umzonung keine Entschädigung vorgesehen.</p>
23	Parzelle Nr. 201	<p>Antrag: Die Parzelle Nr. 201 sei der Bauzone (Bspw. W14) zu zuteilen und Auszonung eines Teils der Parzelle Nr. 2341 zur Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit für die Parzelle Nr. 2341 auskragende Parkierung über die Parzelle Nr. 201 zu realisieren.</li> </ul>	<p>Die Gemeinde kann der beantragten Bauzonenverlagerung zwecks Verbesserung der Parkierungsmöglichkeiten im Grundsatz zustimmen. Voraussetzung ist das Einverständnis des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 201 (Ortsgemeinde Murg). Wir bitten darum, diese Einverständniserklärung zeitnah der Gemeinde nachzureichen.</p>
24	Parzelle Nr. 248	<p>Antrag: Die ganze Halle sollte der A14 bleiben oder WG23:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der östliche Hallenteil ist intern mit dem unteren Level mit Rampe verbunden, welche in der östlichen Halle endet. Anlieferung für die westlichen Hallen ist über die östliche Halle. Allenfalls ganze Fläche WG Zone.</li> </ul>	<p>Aufgrund der Mitwirkungseingaben hat die Gemeinde die Zonenzuweisung der Gewerbehalle nochmals überprüft. Wie bereits im Rahmen des Studienauftrages zur Zentrumsentwicklung ersichtlich wurde, ist zumindest eine Teilumnutzung der Halle sinnvoll. Aufgrund der internen Erschliessung und Ausgestaltung der Halle, ist eine Zuweisung zu derselben Zone anzustreben. Im Interesse einer Entwicklungsmöglichkeit beabsichtigt die Gemeinde daher die Halle gesamthaft einer Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen.</p>
25	Parzelle Nr. 215	<p>Antrag: WG 23 anstatt WG11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies war früher so angedacht. Würde allenfalls nützen, um das Hotelprojekt umzusetzen.</li> </ul>	<p>Die Umzonung von einer zweigeschossigen Wohnzone in die beantragte WG23 würde eine massive Aufzonung darstellen. Eine solche Zonenänderung ist nur im Zusammenhang mit konkreten Projektabsichten denkbar bzw. genehmigungsfähig. Ebenso würde in diesem Fall praxisgemäss eine Sondernutzungsplanung erforderlich werden. Ein allfälliges Projekt wird daher im Rahmen einer separaten Planung zu prüfen sein und kann nicht in die vorliegende Ortsplanungsrevision integriert werden.</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
26	Parzelle Nr. 271	<p>Die Baulinie auf der Südseite der Parzellen sollen wie auf dem Plan eingezeichnet verlaufen.</p> <p>Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mässig stabiler Fels;</li> <li>- Bergdruck</li> <li>- Hangwasser</li> <li>- Gegenseitige Verschattung der Wohnhäuser vermeiden</li> </ul>	<p>Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung wurde der angesprochene Baulinienplan in verschiedenen Bereichen angepasst. Ziel ist die Ermöglichung einer angemessenen Bebauung in Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Anpassungen ergaben sich auch im Bereich der Parzelle Nr. 271. Der konkrete Abstand gegenüber dem Hang im Rahmen eines Bauvorhabens ist im Rahmen der baugesetzlichen Vorgaben dem Grundeigentümer überlassen. D.h. es kann auch ein grösserer Abstand als derjenige gemäss Baulinie eingehalten werden.</p>
27	Baulinienplan Murg Parz. 284, 1486, 286 und 1473	<p>Antrag: Die Baulinie West der Parz. 284, 286 und 1486 sei an die Grundstücksgrenzen zu setzen. Die Baulinie sollten die bestehenden Grundrisse miteinbeziehen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Pflichtbaulinie Ost ist bei 0.5 m ab bestehende Grundstücksgrenze zu setzen (Parz. 286 und 2486) (nicht aber die etwa 2.0 m);</li> <li>- Bei der westlichen Parzellengrenzen befindet sich eine senkrechte Felswand (keine Baulinie ist notwendig) – Mit der Überbauung gegen die Felswand wird ein gefährliche Abstürzlücke von ca. 8.00 m höhe beseitigt werden</li> <li>- Laut Grundbuchentrag bestehen Nähebaurechte für die Parz. 284 und 286.</li> </ul>	<p>In der vorgesehenen Ortsplanungsrevision werden die genannten Grundstücke von der heutigen, zweigeschossigen Dorfkernzone 2 neu in die dreigeschossige Kernzone (K15) umgezont. Es wird damit, auch in Abstimmung mit dem Ergebnis des Studienauftrages zur Zentrumsentwicklung Murg, eine Aufzonung vorgenommen.</p> <p>Zusätzlich wird mittels Festlegung von Baulinien auch der bebaubare Bereich gegenüber der Regelbauweise vergrössert. Es kann daher festgestellt werden, dass die Nutzungsmöglichkeiten klar verbessert werden.</p> <p>Dennoch hat die Gemeinde die genaue Abgrenzung der Baulinien nochmals überprüft. Im Interesse einer möglichst optimalen Nutzung der Grundstücke kann einer Vergrösserung des Baufeldes in südliche und nördliche Richtung zugestimmt werden. Gegenüber der klassierten Gemeindestrasse wird hingegen an der Baulinie festgehalten. Es handelt sich bereits im heutigen Zustand um beengte Platzverhältnisse. Im Zuge einer Neubebauung soll im Interesse der Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit ein minimaler Strassenabstand gemäss dem Baulinienplan eingehalten werden.</p>
28	Parz. Nr. 176 / 177	<p>Antrag: Die Parz. Nr. 176 und 177 seien einer Zone zuzuordnen, in welcher eine Garage erlaubt ist (Bspw. Zone IE P):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Parz. Steht innerhalb des Gewässerraums eine kleine Garage (Baujahr 1971). Diese gehört zu dem EFH Parz. 2019, auf welcher es keinen Platz für eine Garage hat;</li> <li>- Ziel ist die Garage langfristig aus dem Gewässerraum zu verlagern und grösser bauen zu können, als dies die Bestandesgarantie erlaubt).</li> </ul>	<p>Diese Grundstücke befinden sich weitgehend innerhalb des Gewässerraumes des Murgbaches. Im Gewässerraum dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Eine Einzonung dieser Flächen in eine Bauzone ist daher nicht zweckmässig. Unterhalt und Erneuerung von rechtmässig erstellten Bauten innerhalb des Gewässerraumes ist im Rahmen der Bestandesgarantie möglich.</p>
29	Parzelle Nr. 1551	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldfeststellung und Stockgrenze – Schreiben vom KFA</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Die Waldfeststellung bzw. Stockgrenze wurde in Rücksprache mit dem Kantonsforstamt im Bereich der Parzelle Nr. 1551 ergänzt.</p>
30	Parzelle Nr. 2106	<p>Antrag: Die Parzelle seien der Wohnzone einzuzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit mehreren Jahrhunderten sind dort Gebäude, die bewohnt sind. Zone sollte deshalb angepasst. werden</li> </ul>	<p>Die betroffenen Parzellen sind nicht Bestandteil des Hauptsiedlungsgebiets. Die Wohnbauten können auch ohne Zuweisung zur Wohnzone genutzt und in gewissem Umfang baulich geändert werden (Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen). Die Gemeinde Quarten kann aufgrund der übergeordneten Vorgaben grundsätzlich keine Einzonungen vornehmen. Möglich sind lediglich Bauzonenverlagerungen. Aus diesem Grund werden nur an strategisch wichtigen Standorten Einzonungen vorgenommen. Einer Zuweisung der Parzelle Nr. 2106 zur Bauzone kann daher nicht zugestimmt werden.</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
31	Parzelle Nrn. 1579 und 1527	<p>Antrag: Die Umzonug von der W2 in die FiB S sei zu überprüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Was sind die Gründe für eine Reduzierung der Bauzone für diese Parzelle;</li> <li>- Gibt es ein Gesamtkonzept für eine solche Umzonung und wieso nicht eine Landwirtschaftszone?</li> <li>- Was bedeutet eine Freihaltezone rechtlich in Bezug auf den Besitzstand. Welche Unterhaltsarbeiten und allfällige Erweiterungen sind noch möglich?</li> </ul>	<p>Die Parzellen Nrn. 1579 und 1527 sind Bestandteil der Wohnzone im Gebiet Gräppli, Quinten. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde Folgendes für die Beurteilung des Gebiets erläutert: <i>«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.»</i></p> <p>Ergänzend ist festzustellen, dass infolge Wald- und Gewässerabständen eine bauliche Weiterentwicklung stark eingeschränkt ist.</p> <p>Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie ist im Sinne von Art. 109 und 110 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS 731.1) gegeben. Die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen verfügen über eine Besitzstandsgarantie und können in diesem Rahmen auch baulich angepasst werden.</p> <p>Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist in vorliegendem Fall nicht zweckmässig, da eine landwirtschaftliche Nutzung nur in untergeordnetem Mass möglich wäre.</p>
32	Einzonung Quinten	<p>Antrag: Die Weiterführung (der Bauzone/Einzonung) in der Kurve unterhalb des Weges ist zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zufahrt zur Rebfläche vom Weg her muss möglich bleiben. Von der Schrandenbergstrasse führt eine Einfahrt nördlich in die Parz. Nr. 102;</li> <li>- Der wertvolle Überblick über die Reben, Dorf und See sollte den Besucher überraschen und bald nach der Kurve erfolgen;</li> <li>- Anstelle der Weiterführung der Einzonung unterhalb der der Schrandenbergstrasse: Nördlich des Wegs sollte die Bauzone eine Bautiefe an das Feuerwehrdepot anschliessen. Der Gassencharakter des Dörfchens könnte gestärkt werden. Der Flächenabtausch mit der Rückzonung im Grundwäre immer gewährt;</li> <li>- Eine Umzonung dieses Teiles in OeBA sollte geprüft werden. Vom Kanton raumplanerisch als kritisch beurteilte Situation im Schilt wäre hier mit reduziertem Waldabstand eher möglich. Sogar liesse sich die Stallruine in ein Projekt integrieren.</li> </ul>	<p>Für die Evaluation von geeigneten Standorten für eine Siedlungsentwicklung in Quinten haben mehrere Workshops und Besprechungen mit Vertretern aus Quinten stattgefunden. Der nun im Zonenplan vorgesehene Standort für eine Einzonung bzw. Bauzonenverlagerung ist das Resultat dieses vorgelagerten Prozesses und wurde auch dementsprechend durch den Kanton vorgeprüft. Aus diesem Grund wird am Standort festgehalten und keine Verlagerung der Einzonungsfläche vorgenommen.</p> <p>Der Ortsbildschutz geniesst in Quinten einen besonderen Stellenwert. Im Rahmen von konkreten Projekten auf dieser Fläche (und auch an anderen Standorten im Dorfkern von Quinten) wird daher die Einfügung in die Umgebung und die Gestaltung der Bauten einen wichtigen Aspekt darstellen. Praxisgemäss zieht die Gemeinde in Quinten auch externe Fachpersonen im Bereich der Bauberatung bei.</p> <p>Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Schaffung der Möglichkeit für eine Weiterentwicklung an diesem Standort. Die genaue Lage und Gestaltung der Bauten bildet Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Die Bauzonenabgrenzung wird daher unverändert belassen. Sobald die neue Bauzonenfläche als eigene Parzelle ausgeschieden ist, werden auch die Grenzabstände einzuhalten sein. D.h. der bebaubare Bereich fällt schlussendlich kleiner aus, als die effektive Einzonungsfläche.</p>
33	Schilt Parz. 138,139	<p>Die beiden Parzelle sollen in die ZöBA eingezont werden. So wie aufgeführt, würde die Regelbauweise gelten mit möglichen zonenkonformen Baumassen und Baukörpern, die Dimensionen von Quinten überseigen. Da die Regelbauweise der ZöBA nur wenige Einschränkungen kennt, wäre eine ausgenutzte Bauhöhe von 11.00 m und in der Frist von 15.00 m schockierend.</p> <p>Antrag: Das Gebiet sollte mit einer Sondernutzungsplanung geregelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahrenzone, Wald- und Gewässerabstand;</li> <li>- Kultur- und Rebland, Rechtsgleichheit SG oder CH (Weltkulturerbe «Lavaux»);</li> <li>- öV-Güteklasse D;</li> <li>- Nutzungen, Gestaltung, Dimeionen, Umgebung, Erschliessung</li> </ul>	<p>Die vorgesehene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Schilt dient einerseits der Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung der bestehenden Bauten. Andererseits werden die Voraussetzungen für das Projekt «Letzter Hafen» der Stiftung Quinten lebt geschaffen (vgl. Projektbeschreibung im Planungs- und Mitwirkungsbericht). Die Zone beschränkt sich daher auch auf diese Flächen. Es sind keine Neu- oder Ersatzbauten vorgesehen. Die Gemeinde hat an diesem Standort auch keinen Bedarf für anderweitige öffentliche Bauten.</p> <p>Aufgrund der Lage des Standorte in einer Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) ist auch klar, dass sich bauliche Veränderungen gut in die Landschaft einzuordnen haben.</p> <p>Die Gemeinde erachtet die Zuweisung des Gebietes zur ZöBA zum Zweck der Erhaltung der bestehenden Bauten und die Schaffung der Anlagen des Projektes «letzter Hafen» als zweckmässig. Der Zonenplanentwurf wird daher diesbezüglich unverändert belassen gemäss Mitwirkungsaufgabe.</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Fragen	Umgang mit der Mitwirkung / Behandlung
34	Parz. 1180 und 1341 (Hofstetten)  Sowie 1089 (Mennis)	<p>Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Par. Nr. 1180 soll die Bauzone W2 mit einer Fläche von ca. 1'586 m<sup>2</sup> gemäss «Variante 2» verlagert werden, wie dies auch vom Gemeinderat befürwortet wurde (Besprechung vom 21. November 2024);</li> <li>- Optional soll geprüft werden, ob die gesamte südliche Bauzone, oberhalb der Erschliessungsstrasse der Parz. Nr. 1180, nördlich auf die Parzelle Nr. 1341 bis zur Plattenstrasse verlagert werden kann (Variante 3);</li> <li>- Falls für die Flächenberechnung der Bauzonenverlagerung mehr Bauland benötigt wird, soll das Bauland von Parz. Nr. 1089 von ca. 1'000 angerechnet werden;</li> <li>- Falls seitens Gemeinderats die jetzt im Richtplan und Zonenplan abgebildete Bauzonenverlagerung angestrebt wird, wird beantragt, dass auf eine Bauzonenverlagerung vollständig verzichtet wird und die heute rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone auf Parz. Nr. 1180 unverändert belassen wird.</li> </ul>	<p>Der Gemeinderat ist im Grundsatz bereit, eine Bauzonenverlagerung im Bereich der Parzelle Nr. 1180 vorzunehmen. Da die Gemeinde Quarten aufgrund der übergeordneten Vorgaben keine Einzonungen vornehmen kann, sind nur Bauzonenverlagerungen möglich. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 1180 hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt, dass Bauzonenflächen innerhalb des Waldabstandes von 15 m nicht als Verlagerungsflächen angerechnet werden können. Weiter ist festzustellen, dass der westliche Teil der Parzelle Nr. 1180 infolge des freizuhaltenden Korridors der Seilbahn teilweise ebenfalls nicht bebaubar ist.</p> <p>Die Parzelle Nr. 1089 ist aufgrund der Hochspannungsleitung, welche direkt darüber verläuft, faktisch nicht überbaubar. Diese Fläche kann daher bei der Bauzonenverlagerung auf Grundstück Nr. 1180 nicht angerechnet werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser nicht bebaubaren Flächen, ergibt sich die Möglichkeit einer Bauzonenverlagerung gemäss dem Zonenplanentwurf der Mitwirkung. Aus Sicht des Gemeinderates ist diese Bauzonenverlagerung geeignet, um eine bessere Überbaubarkeit des Grundstücks Nr. 1180 zu erreichen.</p>
35	Parz. Nr. 2468	Antrag: Einzonung der Parzelle mit dem bestehenden Wohnhaus	Die Gemeinde Quarten kann aufgrund der übergeordneten Vorgaben keine Einzonungen vornehmen. Es sind lediglich Bauzonenverlagerungen möglich. Die Einzonungsflächen beschränken sich daher auf strategisch wichtige Standorte für die Gemeindeentwicklung. Die Parzelle Nr. 2468 würde sodann die Einzonungsvoraussetzungen nicht erfüllen. Einer Einzonung des Grundstücks kann daher nicht zugestimmt werden.
35	Parz. Nr. 1636 Flumsberg	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Frau Christina Jauslin wäre bereit die Fläche der Wohnzone auf der Parzelle Nr. 1636 auszonieren zu lassen, sofern die Parzelle als Wald/Landwirtschaftsland verkauft werden kann.</li> <li>2. Die Waldabstände gemäss der Waldabstandslinie sind zwischen der Parzellen 1636, 217 und 2369 sehr unterschiedlich.</li> </ol>	<p>Es kann festgestellt werden, dass die Parzelle Nr. 1636 infolge der einzuhaltenden Waldabstände sowie der übrigen Bauabstände nicht zonengemäss überbaut werden kann. Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone soll grundsätzlich nur vorgenommen werden, wenn dessen Eignung als Bauland gegeben ist (Art. 15 Abs. 4 RPG). Die Beantragte Zuweisung der Parzelle zur Nichtbauzone ist daher zweckmässig und kann unterstützt werden. Der Zonenplan wird dahingehend angepasst, dass das Grundstück Nr. 1636 (sowie Grundstück Nr. 292) neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.</p> <p>Betreffend dem Eigentum bzw. Verkauf der Parzelle Nr. 1636 kann im Rahmen der Ortsplanung keine Regelung getroffen werden. Dies ist separat, ausserhalb des Ortsplanungsverfahrens zu regeln.</p>
36	Parzelle Nr. 1682 / 44	<p>Antrag: Für die geplanten, definitiven Rodungen ist ein angemessener Realersatz oder Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Art. 7 WaG Realersatz oder gleichwertige Massnahmen – Diese sind entsprechend auszuweisen, damit die Rodungen entsprechend beurteilt werden können.</li> </ul>	Der Rodungersatz war zum Zeitpunkt der Mitwirkung noch nicht definiert. Die Feststellung, dass ein entsprechender Rodungersatz nötig ist, ist aber korrekt und wird bis zur öffentlichen Auflage vorliegen.

## B) Mitwirkungen von Organisationen, Unternehmen und Körperschaften

Nr.	Thema	Konkretes Gebiet	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung / Kommentar
	Baureglement	Art. 20 Abstellplätze	<p>Offene Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In welchem Fall wird das bewilligt?</li> <li>- Wer bekommt die Fr. 10'000.00 pro Platz?</li> <li>- Die OG Quarten hat keine öffentlichen Parkplätze in Murg.</li> <li>- Wie wurden die Fr. 10'000.00 bemessen?</li> </ul> <p>Keine gerechte Bemessungsgrundlage möglich!</p>	Die Rahmenbedingungen für eine Ersatzabgabe richten sich nach Art. 70 des Planungs- und Baugesetzes: <i>«Die Baubehörde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen, wenn diese wegen besonderen örtlichen Verhältnissen nicht erstellt werden können oder unverhältnismässig hohe Kosten entstünden.»</i> Eine Ergänzung im Baureglement ist nicht erforderlich. Der Betrag von Fr. 10'000.- entspricht den durchschnittlichen Kosten für die Erstellung eines oberirdischen Parkplatzes. Die Einnahmen aus der Ersatzabgabe gehen an die Gemeinde und sind zweckgebunden für die Bereitstellung von öffentlichen Parkieranlagen und für Investitionen in die Verkehrserschliessung verwendet (Art. 70 Abs. 4 PBG).
37	Baureglement	Art. 22 Spiel- und Begegnungsbereiche	<p>Offene Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In welchem Fall wird das bewilligt?</li> <li>- Wer bekommt die Fr. 250.00 pro m2?</li> <li>- Die Ortsgemeinde hat keine öffentlichen Spielplätze in Murg.</li> <li>- Wie wurden die Fr. 250.00 bemessen?</li> </ul>	Für Spiel- und Begegnungsbereich sind Art. 71 und 72 PBG massgebend. Demnach sind für Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern Spiel- und Begegnungsbereiche durch die Grundeigentümer zu erstellen. Die Voraussetzungen für Ersatzabgabe sind in Art. 72 PBG festgelegt. Die Gemeinde kann lediglich die Höhe der Ersatzabgabe selber regeln. Der Betrag von Fr. 250.-/m2 entspricht den durchschnittlichen Kosten für die Erstellung eines Spielplatzes. Die Einnahmen aus der Ersatzabgabe gehen an die Gemeinde und sind zweckgebunden für die Bereitstellung von öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichen.
38	Gebiet Murg	Parzelle 152 - FiB SF nördlich von der Parzelle Nr. 1693	Diese Parzelle sollte analog der Nachbarparzelle der IE C zugeteilt werden: Verlagerung der Parkplätze Strandbodenstrasse und Nutzung als Campingfläche. Campingparkplätze sind jetzt schon möglich in dieser Zone	Sowohl der rechtskräftige Zonenplan als auch der Entwurf des Zonenplanes der Mitwirkung gewährleisten mit der festgelegten Grün- und Freihaltezone einen durchgehenden Grünstreifen beim Strandboden. Aus Sicht des Gemeinderates ist die Freihaltung dieses Gebietes entlang dem Seeufer und zwischen den Wohnbauten und dem Campingareal wichtig und trägt zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die Umzonung der Teilfläche auf Parzelle Nr. 152 in die Intensiverholungszone steht dieser Freihaltung entgegen. Der Zonenplan wird daher hinsichtlich dieser Teilfläche gegenüber der Mitwirkungsaufgabe nicht verändert und weiterhin der Freihaltezone Sport und Freizeit zugewiesen.
39	Gebiet Murg	Parzelle Nr. 1743	<p>Antrag: Umzonung der Parz. Nr. 1743 von der ZöBA in die W11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Auflösung des Kindergartens in den nächsten Jahren macht diese Zone für einen allfälligen neuen Besitzer keinen Sinn. Eine Bauzone ist zweckmässiger.</li> </ul>	Die Zukunft des Kindergartens in Murg ist noch nicht definitiv beschlossen. Auch wenn es zu einer Auflösung kommt, wird dies in einem Zeithorizont von voraussichtlich 8 - 10 Jahren der Fall sein. Eine Umzonung in eine Wohnzone bereits zum heutigen Zeitpunkt ist daher zu früh, da der öffentliche Zweck noch mehrere Jahre gegeben sein wird. Eine Umzonung wird somit im Zeitpunkt einer tatsächlichen Auflösung des Kindergartens, beispielsweise in Rahmen eines Teilzonenplanes, vorzunehmen sein. Eine Umzonung im heutigen Zeitpunkt würde zu Planungs- und Rechtsunsicherheit führen.
40	Gebiet Murg	Parzelle Nr. 152 Parzelle 164	<p>Antrag: Anstelle der WG14 ist eine reine Wohnzone W14 zuzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist keine Gewerbe angedacht in diesem Bereich</li> </ul>	Aus Sicht der Gemeinde ist eine Zuweisung zur Wohn- und Gewerbezone in verschiedener Hinsicht vorteilhafter als eine reine Wohnzone. In der WG-Zone sind insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten breiter, indem auch Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen möglich sind. Es besteht jedoch keine Pflicht für eine gewerbliche Nutzung - es können auch reine Wohnbauten erstellt werden. In lärmrechtlicher Hinsicht ist die WG-Zone ebenfalls vorteilhafter, da in der reinen Wohnzone strengere Lärmwerte gelten, was am Standort der Parzelle Nr. 152 und/oder 164 direkt am SBB-Areal problematisch erscheint. Aus diesen Gründen wird an der Zuweisung zur Wohn- und Gewerbezone festgehalten.
41	Luchsberg/Gand (Murg)	Baurecht 8058	<p>Antrag: Es ist auf die Umzonung der EW-Gebäude vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone zu verzichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flexibilität beim Ausbau oder Erweiterung der EW-Anlagen muss gewährleistet bleiben (Versorgungssicherheit)</li> </ul>	Die Ausscheidung von «übrigem Gemeindegebiet» ist nach dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen grundsätzlich nicht mehr möglich. Daher werden Grundstücke ausserhalb des Baugebietes in der Regel der Landwirtschaftszone zugewiesen. In rechtlicher Hinsicht ändert dies wenig, da Bauvorhaben wie bisher dem Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone unterstellt sind. Bei gegebenen Voraussetzungen (z.B. Standortgebundenheit) können solche Anlagen auch erweitert werden. Dies wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Im Zuge der Ortsplanungsrevision können keine anderen Festlegungen getroffen werden. Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone gemäss Zonenplanentwurf bleibt daher bestehen.

Nr.	Thema	Konkretes Gebiet	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung / Kommentar
42	Quinten	Parzelle Nr. 87 Standort Gräppli	<p>Antrag 1: Anpassung der vorgesehenen Verkleinerung der Bauzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgesehene Zonengrenze liegt an einem Stützmauerfuss. Um den Unterhalt dieser Mauer inkl. Foundation zu gewährleisten, ist dieser Bereich in der Bauzone zu belassen.</li> </ul> <p>Antrag 2: Die Besitzstandswahrung der Ausnutzungsziffer auf Grund der heute bestehenden Fläche wird gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Realisierung eines wirtschaftlichen Bauprojektes ist eine Maximierung der Wohnfläche essentiell.</li> </ul>	<p><u>Zu Antrag 1:</u> Der Unterhalt der Stützmauer ist auch innerhalb der Freihaltezone gewährleistet. Für diesen Zweck ist keine Zuweisung der Teilfläche zur Wohnzone erforderlich. Aus Sicht der Gemeinde ist die Zonenabgrenzung gemäss der Mitwirkungsaufgabe sinnvoll und berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten. An der Zonenabgrenzung wird daher festgehalten.</p> <p><u>Zu Antrag 2:</u> Im neuen Baureglement wird anstelle der Ausnutzungsziffer (welche nach neuem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen nicht mehr zulässig ist) eine Baumassenziffer festgelegt. Die Baumassenziffer erlaubt eine höhere bauliche Nutzung, als die bisherige Ausnutzungsziffer. Obwohl die Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 87 kleiner ausfällt, bleibt somit die bauliche Nutzungsmöglichkeit zu einem grossen Teil erhalten. Der Zonenplanentwurf wird daher hinsichtlich Grundstück Nr. 87 unverändert belassen.</p>
43	Quinten	Parzelle Nr. 127 (Standort Brünneli)	<p>Antrag: Die aktuelle FaB S sei in die Freihaltezone Sport und Freizeit umzuzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzige öffentliche Bademöglichkeit in Quinten, für Einwohner und Touristen, Heute ohne Garderobe und öffentliche Toiletten</li> </ul>	<p>Die beantragte Fläche liegt innerhalb des Gewässerraumes des Walensees. Innerhalb des Gewässerraumes sind keine neuen Bauten und Anlagen zulässig. Eine Umzonung in eine intensiver nutzbare Zone bringt daher vorliegend keine Vorteile, da die Gewässerschutzgesetzgebung entgegensteht. Die Nutzung als Badestandort ist auch mit der vorgesehenen Zonierung möglich.</p>
44	Quinten	Parzelle Nr. 135	<p>Antrag: Verschiebung der Bauzone aufgrund der Störungen der Landwirtschaftsarbeiten. Die Bauzone sei an den minimalen Gewässerabstand zu erweitern / verschieben. Die restliche Fläche zum See sei in Zone «Freihaltezone für Sport und Freizeit» einzuzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen aus der Landwirtschaft verhindern;</li> <li>- Bau und Unterhalt Stützmauer der bestehenden Strasse, bessere Besonnung des Grundstückes für die nachhaltige Entwicklung des Angebotes für den sanften Tourismus notwendig.</li> </ul>	<p>Im Zonenplanentwurf der Mitwirkung ist bereits eine Verschiebung der Fläche auf die Parzelle Nr. 1634 berücksichtigt. Eine noch weitergehende Verschiebung bringt keine Vorteile, da sich diese Flächen innerhalb des Waldabstandes befinden und baulich nicht genutzt werden können. Im Weiteren muss eine zusammenhängende Bauzonenfläche ausgewiesen werden. Ein «Unterbruch» in der Bauzone zwischen Parzellen Nr. 131 und 135 kann daher nicht vorgenommen werden bzw. würde zu einer rechtswidrigen Zonenabgrenzung führen. Hinsichtlich Gewässerabstand ist festzustellen, dass gemäss kantonaler Vorprüfung der Minimalabstand von 15 m ab Walenseeufer vorliegend nicht genügt. Daher wird ein Abstand von rund 20 m vorgesehen.</p> <p>Der beantragten Verlagerung kann aufgrund vorstehender Ausführungen nicht entsprochen werden.</p>
45	Quinten	Parzelle Nr. 138	<p>Antrag: Der Erläuterungsbericht sei in der Planung zu berücksichtigen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründungen gemäss beigefügtem Erläuterungsbericht und dem Schreiben der Ortsverwaltung Quinten;</li> <li>- Differenz zwischen realer Welt und GIS.</li> <li>- Wald- und Stockgrenze</li> </ul>	<p>Die nachgereichten Erläuterungen zum Projekt werden in geeigneter Weise in die Berichterstattung der Ortsplanungsrevision aufgenommen.</p>
46	Kommunaler Richtplan, S. 40 ff.	<p>Antrag: Das rTEK soll in Verbindung mit der öV-Drehscheibe auch im kommunalen Richtplan eine Erwähnung finden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zubringerachsen Unterterzen (Sargans/Flums) sollte bei der Zukunftsplanung ins räumliche Tourismusentwicklungskonzept miteingebunden sein. Der Bahnhof Unterterzen hat mit dem Totalumbau (2023/2024) und den zusätzlichen Schnellzughalten von Seiten SBB die Benennung «Eventbahnhof» erhalten und ist somit eigentlich als öV-Drehscheibe zu betrachten (Schifflinien,</li> </ul>	<p>Das rTEK wird im kommunalen Richtplan aufgeführt (Kap. Tourismus). Die Bedeutung des Bahnhofes Unterterzen ist im Kapitel Öffentlicher Verkehr (V 1.1) im kommunalen Richtplan enthalten.</p> <p>Die Funktion als öV-Drehscheibe wird im Richtplantext noch stärker hervorgehoben (mit Bezug zur touristischen Funktion). Der Richtplan wird entsprechend geringfügig ergänzt.</p>	

Nr.	Thema	Konkretes Gebiet	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung / Kommentar
		Schienenverkehr / SBB, SOB, Are Linth, etc., Busbahnhof und Seilbahn Unterterzen – Oberterzen – Flumsberg).		
47	Kommunaler Richtplan, S. 7 – Siedlung - Zielsetzung.		Antrag: Der Richtplantext sei zu ergänzen: Die Gemeinde Quarten ist Arbeitsstandort für lokale Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für touristische Infrastrukturen	Der Richtplantext wird ergänzt:  «Quarten entwickelt sich als attraktive Wohn- und Tourismusgemeinde mit hohen landschaftlichen Qualitäten weiter. Die Gemeinde ist Arbeitsstandort für lokale Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe. <u>Bestehende touristische Infrastrukturen werden erhalten und weiterentwickelt.</u>
48	Kommunaler Richtplan Quarten 5. 35 – 5 3.5.3 Gebiet Gosten – Zielsetzung / Generell	Das Gebiet Gosten soll eine Zonierung erfahren, welche unsere aktuellen Parkplatzangebot in diesem Gebiet nicht einschränken wie z.B. durch Lärmempfindlichkeitsstufen. Auch die Zugänglichkeit soll keine Einschränkung erfahren:  - Parkierungsmöglichkeiten für den Betrieb sollen nicht eingeschränkt werden. Gerade auch im Hinblick, dass die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet um die Talstation Lufag als ungenutztes Verdichtungspotenzial an zentraler und attraktiver Lage zu überbauen.  - Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass die oberirdischen Parkplätze grossenteils in eine unterirdische «Parkieranlage / Tiefgarage» verlegt werden (S. 60 – ruhender Verkehr)		Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.  Im Areal Gosten werden derzeit keine massgeblichen Anpassungen an der Zonierung vorgenommen. Hinsichtlich des Areals «Zentrum Unterterzen» wird eine separate Mitwirkung durchgeführt werden.
49	PMB, S. 78 – Detailauswertung – VP AREG 4.1 – S 3.3.4	Zur Information/Anpassung: Für das Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde ein separates Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Diese Vorgehensweise sie nicht nur als eine Beabsichtigung von Seiten der Gemeinde zu verstehen, sondern als Pflicht.  Antrag: Eine andere Zonenart wie Kernzone oder Wohn- und Gewerbezone sei zu prüfen (zielführender. Planerisch ist zu beachten, dass die Lufag bei einer Parkplatzüberbauung, den Verlust der oberirdischen Parkplätze mit einer anderen Lösung kompensieren kann (zb Tiefgarage, Parkhaus, ein oberirdischer Ersatzparkplatz in unmittelbarer Nähe, etc.)		Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.  Für Vorschläge hinsichtlich Zonierung wird auf das separate Mitwirkungsverfahren verwiesen.
50	PMB, S. 40 ff. - Tannenbodenalp	Antrag:  1. Umgrenzung entlang des Schweinestalls (Assek. Nr. 2075) – Anpassung der Zone (K3) zum Grundstück Nr. 2398; Die Parzelle Nr. 1444 (in der Stn. 1144) sollte der «Intensiverholungszone Bergbahnanlagen» zugewiesen werden;  2. Das Dienstleistungszentrum (DLZ) und die bestehenden Bauten Kassa, Sportgeschäft sind nicht ins Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht einzubeziehen: Die bestehenden Gebäulichkeiten (alt) müssen unabhängig der Destinationsentwicklung Tannenboden (Baurechtsnehmerin BBF) baulich ersetzt werden können;  3. Eine «Gebietserweiterung» von der Quartner Gemeindegrenze (Tannenboden mit der Abgrenzung durch die Trockensteinmauer) zum Grundstück der Ortsgemeinde Flums-Grossberg (Gemeinde Flums) wäre sinnvoll, wenn dies in der Zonenplanung beachtet würde (kantonaler Richtplan Siedlungsgebiet). So wäre es möglich, ein grösseres Projekt gemeindeübergreifend zu realisieren.  4. Die Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist zu überprüfen: Parz. 1541 (ES II), Grundstücke Nrn. 1662, 1638, 1719 und 1697 (ESII). Grundstück Nr. 1584: Immissionen vom Strassenverkehr		<u>Zu Antrag 1:</u> Die genannten Flächen befinden sich in der Skiabfahrtszone (neu Freihaltezone Wintersport). Eine Nutzung dieser Flächen und vorhandenen Anlagen zu diesem Zweck ist damit gewährleistet. Die Zuweisung zu einer Intensiverholungszone würde einer Einzonung entsprechen und unterliegt den kantonalen Einzonungsvoraussetzungen. Diese Voraussetzungen sind allein durch die im Mitwirkungsschreiben genannten, temporären Nutzungen nicht erfüllt. Die Zonenzuweisung wird daher gemäss dem Zonenplanentwurf der Mitwirkung belassen. Allfällige projektbezogene Anpassungen müssten zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Teilzonenplanes geprüft werden. Die Bauzonenabgrenzung beim «Schweinestall» wird geringfügig angepasst, sodass sämtliche Bauten innerhalb der Bauzone liegen.  <u>Zu Antrag 2:</u> Einer Entlassung dieser Teilfläche aus der Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan kann zugestimmt werden.  <u>Zu Antrag 3:</u> Die konkrete Zonenabgrenzung der neuen Intensiverholungszone hat auf Basis der konkreten Projektabsichten zu erfolgen. Sobald konkretisierte Projektabsichten vorliegen, wird der Zonenplan dementsprechend angepasst

Nr.	Thema	Konkretes Gebiet	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung / Kommentar
		(Lärmbelastung durch LKW, Schneeräumung, usw.). Eine einheitliche ESIII für alle erwähnte Parzellen sei zu überprüfen. 5. Der Teil der W 10.5 mit den Grundstücke Nrn. 1651 und 1641 sollten ebenfalls der ESII zugeführt werden: Strassenlärmbelastung und Bergstation der Lufag.		werden. Die Ausscheidung von Intensiverholungszonen «auf Vorrat» ist nicht möglich und würde vom AREG nicht genehmigt werden.  <u>Zu Antrag 4 und 5:</u> Die genannten Parzellen liegen in der Wohnzone, welche gemäss eidg. Lärmschutzverordnung grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II aufweisen. Dies entspricht auch dem heutigen Zustand. Eine Erhöhung der Lärmempfindlichkeit ist daher vorliegend nicht möglich.
51	Zonenplan S. 52 ff. – Ziffer 11.5 Waldfeststellungsverfahren	Anhang S. 64 – Tannenbodenalp Parzelle Nr. 1682 (8071) – befürwortend wird zur Kenntnis genommen, dass die Rodungsfläche von 397 m2 eine Ersatzmassnahme zugunsten Natur- und Landschaftsschutz erfordert.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
52	Freihaltezone Wintersport	Antrag: Die Gemeinde wird gebeten, alle Pisten entsprechend den Beilagen in den Planunterlagen zu ergänzen bzw. anzupassen.		Die Gemeinde hat die beantragten Anpassungen der Pisten geprüft. Aus Sicht der Gemeinde machen die Anpassungen grossmehrheitlich Sinn und werden antragsgemäss im Zonenplan angepasst. Einzig bei der Chrüzpiste Nr. 20 wird die Fläche oberhalb des Weges nicht der Freihaltezone Wintersport zugewiesen, da diese aus Sicht der Gemeinde nicht präpariert wird.

### C) Mitwirkungen zum Baureglement

Nr.	Thema / Artikel	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung
53	Allgemeines	Antrag: Steingärten sollten eigentlich per Reglement verboten sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Spielraum der Gemeinde für die Regelungsmöglichkeiten im Baureglement sind sehr beschränkt. Ein generelles Verbot von Steingärten kann daher nicht im Baureglement festgelegt werden.
54	Art. 7 Wohnzone (W) (1) Maike und Martin Roos)	Antrag: Der Absatz 3 sei zu streichen: - Sonderregelungen für einzelne Wohnzone verkomplizieren unnötig das BauG.	Die Bestimmung betrifft das Gebiet Tannenboden. Hier bestehen seit vielen Jahren Bestimmungen zur Dachform (Satteldächer). Diese Bestimmung soll in diesem touristisch geprägten Gebiet beibehalten werden, um auch künftig eine einheitliche Dachgestaltung zu gewährleisten.
55	Art. 8 Mobilfunkantennenanlage	Antrag: Der Art. 8 zu den Mobilfunkantennenanlagen sollte in das Kapitel 3 Nutzungs- und Bauvorschriften gehören: - Da diese Vorgaben nichts mit den Bauzonen bzw. nichts mit dem Kapitel 2. Raumplanung zu tun haben, sollte der Art. unter Kapitel 3 hinzugefügt werden.	Die Einordnung dieses Artikels folgt der Systematik des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, welches die Bestimmungen zu den Mobilfunkanlagen bei den Zonenvorschriften zur Wohnzone regelt (Art. 12 PBG).
56	Art. 9 Kernzone (K)	Antrag: Der Abs. 2 sei zu streichen: - Unnötige Verkomplizierung ohne Mehrwert; - Gestaltungsvorgaben nur für die Tannenbodenalp, die Bestimmungen sollten Bezug zum Standort nehmen	Wie bei den Wohnzonen besteht auch für die Kernzone in Tannenboden eine Satteldachpflicht. Diese Bestimmung wird in Anlehnung an die langjährige Praxis und zweck Erhalt einer einheitlichen Dachlandschaft beibehalten.

Nr.	Thema / Artikel	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung
57	Art. 10 Freihaltezone (FiB/FaB)	Antrag: Die FiB sei zu streichen bzw. diese sollten der Nicht-Bauzone zugewiesen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Widerspruch einer Freihaltezone ohne Überbaumöglichkeit, die der Bauzone zugewiesen ist.</li> </ul>	Artikel 10 des Baureglements stützt sich auf Artikel 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Gemäss Abs. 2 sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind. Die Freihaltezone innerhalb der Bauzone darf daher unter gewissen Voraussetzungen bebaut werden.
58	Art. 12 Intensiverholungszone Sport (IE S)	Antrag: Der Abs. 2 sei zu streichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gibt kein Grund dafür nur gewisse Sportarten erlaubt wären;</li> </ul>	Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Es sich auch andere Nutzungen, welche nicht explizit aufgeführt sind, denkbar.
59	Art. 18 Ausfahrten	Antrag: Diese Regelung sollte nur eine Autolänge bis zur Strasse gelten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die restliche Neigung auf der Parzelle sollte dem Besitzen überlassen werden.</li> </ul>	Die vorgeschriebenen Gefälle dienen der Gewährleistung der nötigen Sichtverhältnisse und damit der Verkehrssicherheit. Es handelt sich um anerkannte Richtmasse, welche die Gemeinde bereits heute anwendet. Die Bestimmung wird daher belassen.
	Art. 20 Abstellplätze	Antrag: Absatz 3 ist mit einem Hinweis zu ergänzen, dass auszuweisen ist, weshalb das vorgeschriebene Parkplatzangebot nicht realisiert werden kann: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es kann unter Umständen kostengünstiger sein, für einen fehlenden Abstellplatz zu zahlen, anstatt ihn zu realisieren. Primäres Ziel sollte es sein, dass das vorgeschriebene Parkplatzangebot realisiert wird, damit dem Mangel an Abstellflächen wirksam entgegengewirkt werden kann.</li> </ul>	Die Rahmenbedingungen für eine Ersatzabgabe richten sich nach Art. 70 des Planungs- und Baugesetzes: <i>«Die Baubehörde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen, wenn diese wegen besonderen örtlichen Verhältnissen nicht erstellt werden können oder unverhältnismässig hohe Kosten entstünden.»</i> Eine Ergänzung im Baureglement ist nicht erforderlich.
	Art. 21 Abstellplätze für Zweiräder	Antrag: Die grosse Anzahl von Velos_30% für das Kurzparkieren & 70% für das Langzeitparkieren und die Hanglagen der Gemeinde werden wertvolles Volumen der Baumassenziffer brauchen um den Bedarf zu decken. Es ist zu präzisieren, pro Schlafzimmer 1 Abstellplatz (ohne Wohnzimmer), meist nutzen Single- oder Paarhaushalte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze gem. VSS-Norm wird viel Platz &amp; Raum in Anspruch nehmen.</li> <li>- Abstellplätze für Spezialräder (Lastenräder/Tandem etc.) sind in einer ländlichen Gemeinde übertrieben.</li> <li>- Vorschriften für Abstellplätze für Motorräder sind überflüssig, wie viele Motorräder gibt es überhaupt in der Gemeinde? Man muss nicht Alles fördern...</li> </ul> <p>Abstellplätze für Spezialräder (Lastenräder/Tandem etc.) sind in einer ländlichen Gemeinde übertrieben</p>	Die Bestimmung bezieht sich auf Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohnungen. In der Praxis zeigt sich, dass das Vorhandensein von angemessenen Räumlichkeiten für Fahrräder an Wichtigkeit zunimmt (z.B. auch für E-Bikes). An der Bestimmung wird daher festgehalten.
60	Art. 22 Spiel- und Begegnungsbereiche	Antrag: Im Abs. 1 sei der zweite Satz zu streichen ( <i>Wenigstens ein Viertel davon (Spiel- und Begegnungsbereiche) ist mit Hartbelag zu versehen</i> ): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschränkung der Freiheit des Eigentums;</li> <li>- Förderung der Versiegelung von Flächen;</li> </ul>	Die Gemeinde hat die Bestimmung nochmals überprüft. Im Interesse der Vereinfachung der Baugesetzgebung wird der Absatz gemäss Antrag gestrichen.
		Antrag: Der Abs. 2 sei zu streichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solche Vorgaben lassen sich nicht zielgerichtet und global für alle Bauzonen umsetzen.</li> </ul>	Die Gemeinde hat die Bestimmung nochmals überprüft. Im Interesse der Vereinfachung der Baugesetzgebung wird der Absatz gemäss Antrag gestrichen.
		Antrag: Der Abs. 3 sei anzupassen und zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soll tatsächlich eine Ersatzabgabe möglich sein, so sind mögliche Bedingungen für eine Befreiung der Erstellungspflicht auszuweisen. Bei einem Antrag zur Befreiung von der Erstellungspflicht ist durch den Antragsteller eine plausible Begründung darzulegen</li> </ul>	Für Spiel- und Begegnungsbereich sind Art. 71 und 72 PBG massgebend. Demnach sind für Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern Spiel- und Begegnungsbereiche durch die Grundeigentümer zu erstellen. Die Voraussetzungen für Ersatzabgabe sind in Art. 72 PBG festgelegt. Die Gemeinde kann lediglich die Höhe der Ersatzabgabe selber regeln.

Nr.	Thema / Artikel	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung
61	Art. 23 Geschossfläche	Antrag: Der Begriff «Verkehrsfläche» sei näher zu erläutern: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Begriff wird im beiden Abs. benutzt. Eine Präzisierung ist nötig</li> </ul>	Die Begriffsdefinition der «Verkehrsfläche» richtet sich nach der Norm SIA 416. Es handelt sich um Flächen, welche ausschliesslich der Erschliessung von Geschossflächen dienen. Darunter fallen z.B. ausserhalb der Wohnung liegende Treppenhäuser und Korridore in Mehrfamilienhäusern.
		Antrag: Der Artikel sei zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss Skizze zum Art. 23 gelten Garagen, Keller und Estrich innerhalb der Wohn- und Gewerbeinheit nicht zur Geschossfläche. Ist dem so, sind insbesondere für Keller und Estrich klare Definitionen festzulegen (z.B. Raum- und Fenstergrösse, Lage etc.), damit diese Räume auch tatsächlich dem Zweck entsprechend genutzt werden. Sonst wird der Anreiz geschaffen, bei Bauvorhaben Räume als Keller oder Estrich auszuweisen, um damit weniger Geschossfläche zu erreichen und damit weniger Parkflächen und Spiel- und Begegnungsbereiche erstellen zu müssen.</li> </ul>	Die Definitionen sind klar bzw. ergeben sich aus der SIA 416. Eine Ergänzung im Baureglement ist nicht erforderlich.
62	Art. 25 Regelbauweise (4)	Antrag: Der grosse Grenzabstand sei um je 2 m zu reduzieren, sofern er über 4 m beträgt <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haushälterische Bodennutzung.</li> </ul>	Der Gemeinderat hat aufgrund der Mitwirkungsergebnisse die Abstandsvorschriften des Baureglements nochmals überprüft. Hinsichtlich des grossen Grenzabstandes wird eine Reduktion des Abstandes um 2 m vorgesehen. Ein minimaler Abstand von 4 m wird dabei nicht unterschritten. Dem Antrag wird damit entsprochen.  Weiter hat der Gemeinderat die Messweise des grossen Grenzabstandes präzisiert. Dieser kann nach Süden oder nach Westen ausgewiesen werden. Damit wird der besonderen Hang- und Seesicht-Situation in der Gemeinde Rechnung getragen.
		Der grosse Grenzabstand ist zu streichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel des neuen PBG ist ein verdichtetes Bauen, mit den heutigen Vorgaben können die unbebauten Parzellen nicht effizienter ausgenützt werden;</li> <li>- In der Gemeinde Quarten sind die meisten Liegenschaften nach Norden ausgerichtet. Die Vorgaben einer grundsätzlichen Ausrichtung des grossen Grenzabstands nach Süden ist nicht Ziel führend.</li> </ul>	Der Gemeinderat hat aufgrund der Mitwirkungsergebnisse die Abstandsvorschriften des Baureglements nochmals überprüft. Hinsichtlich des grossen Grenzabstandes wird eine Reduktion des Abstandes um 2 m vorgesehen. Ein minimaler Abstand von 4 m wird dabei nicht unterschritten. In Berücksichtigung einer ortsbildverträglichen, baulichen Verdichtung wird am grossen Grenzabstand an sich aber festgehalten. Mit der vorgenommenen Reduktion besteht genügend Spielraum für eine angemessene Innenentwicklung.
		Antrag: Die Gesamt- und Gebäudehöhen sind in den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen um je 0.5 m anzuheben. (Einfacherer Erreichbarkeit der max. BMZ);	Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Frage der Gebäudehöhen auseinandergesetzt. Mit den im Baureglement vorgesehenen Bauhöhen wird eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend angemessene, bauliche Dichte erreicht. Es wird daher nicht eine flächendeckende Erhöhung der Gebäudehöhen nach dem «Giesskannenprinzip» vorgenommen, sondern eine gebietsspezifische. Dies erfolgt durch gezielte Aufzonungen in den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten (z.B. Schifffahrtsparkplatz Mols). Eine bauliche Verdichtung im Bestand wird durch die Erhöhung des Nutzungsmasses sowie die reduzierten Grenzabstände ermöglicht.
		Antrag: Die BMZ sei zu streichen	Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz ist die bisherige Ausnützungsziffer als Nutzungsziffer nicht mehr zulässig. Das kantonale Recht erlaubt die Festlegung einer Baumassenziffer und/oder einer Grünflächenziffer.
		Antrag: Eine höhere BMZ (ca. + 0.1) als ein optionaler Zuschlag: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine höhere BMZ zieht auch die höhere Ausnutzungspflicht mit sich, daher als Option;</li> <li>- Bei kleineren oder schwierigen Grundstücken werden ganze EG für Nebennutzungen belegt (Regelung für Veloabstellplätze, usw.);</li> <li>- Auch müssen Aussenwände durch Vorschriften bedingt, immer stärker werden und Baumasse verbrauchen, im Gegensatz zur aktuellen Regelung.</li> </ul>	Aus Sicht des Gemeinderates ist einerseits eine massvolle bauliche Verdichtung zu ermöglichen, andererseits soll das Bauvolumen auf einem Grundstück auch ortsbildverträglich sein. Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt ist festzustellen, dass der Verzicht auf eine Baumassenziffer zu sehr grossen Bauvolumen führen kann, was sich negativ auf die Ortsbildverträglichkeit und die Wohnqualität auswirkt. Die Festlegung einer maximalen Baumassenziffer ist daher zur Steuerung des Bauvolumens wichtig.

Nr.	Thema / Artikel	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung
		<p>Antrag: Die Differenz zwischen der Ausnutzungsziffer und der Baumassenziffer eine Differenz von 20% bewirken sollte:</p> <p>Alles darunter ist eigentlich zu wenig und entspricht nicht der Idee des verdichteten Bauens.</p>	<p>Die Höhe der Baumassenziffer wurde so gewählt, dass gegenüber der heutigen Ausnutzungsziffer mehr bauliche Nutzung ermöglicht wird. Die Baumassenziffer ist zudem einfacher in der Anwendung, da rein das Bauvolumen entscheidend ist, nicht die Nutzung der Räume (wie bisher bei der AZ). Wie viel höher die bauliche Nutzungsmöglichkeit gegenüber heute ist, hängt von der konkreten Situation (Topografie der Parzelle, Anordnung der Räume im Gebäude etc.) ab. Es kann von einer durchschnittlichen Mehrausnutzung von 10 – 20% ausgegangen werden.</p> <p>Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird im Interesse einer möglichst schlanken Baugesetzgebung verzichtet.</p>
		<p>Antrag: Die Erstellung von ZWG oder die Umnutzung von Erst- in ZWG soll zulässig sein, sofern der ZWG-Anteil maximal 20% beträgt.</p>	<p>Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Quarten beträgt derzeit rund 40%. Eine Unterschreitung des Anteils von 20% ist daher auch auf längere Sicht nicht absehbar. Eine Regelung würde daher eine Einschränkung der freien Nutzbarkeit von altrechtlichen Wohnungen (also Wohnungen, welche am 12. März 2012 bereits bestanden haben) bedingen. Eine solche Nutzungsbeschränkung lässt sich nur rechtfertigen, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Aus Sicht des Gemeinderates besteht zumindest derzeit noch kein Handlungsbedarf zum Erlass solcher Vorschriften. Allerdings wird die Situation seitens der Gemeinde beobachtet. Der Gemeinderat behält sich vor, bei gegebenem Bedarf entsprechende Massnahmen gegen unerwünschte Entwicklungen (im Sinne von Art. 12 ZWG) zu prüfen.</p>
		<p>Antrag: Die OeBa in der Tabelle unter «Zone ausserhalb Baugebiet» sei zu streichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine OeBA kann nicht ausserhalb des Baugebiets liegen.</li> </ul>	<p>Die Zonenzuweisung entspricht dem kantonalen Vorprüfungsergebnis. Da es sich um eine isolierte Zone handelt, wird diese in formeller Hinsicht als ZöBA ausserhalb Baugebiet erfasst.</p>
		<p>Anträge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- WG23: Gebäudehöhe von 24.00 m belassen und Grenzabstand gross und klein auf 4 / 4.00 m oder wenigstens 6 / 6 .00 m reduzieren (anstatt 6 und 12.00 m)</li> <li>- WG11: Gebäudelänge 50.0 m (anstatt und Gebäudehöhe 16.50) m (anstatt GL 25.00 und GH 7.50m)</li> </ul> <p>Gemäss Aussage unseres Anwaltes werden generell die Abstände aufgrund von Verdichtung reduziert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung an Gebäudebestand (Lagerhalle ist 50 m lang), damit allenfalls das Hotelprojekt umgesetzt werden kann</li> </ul>	<p>Der Gemeinderat hat sich eingehend mit der Thematik der Innenentwicklung bzw. der baulichen Verdichtung auseinandergesetzt. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Voraussetzungen geschaffen, dass bestehendes Bauland mit einer höheren baulichen Nutzung überbaut werden kann. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die künftigen Bauvolumen auch ortsbildverträglich sind und zu keiner Einschränkung der Wohnqualität führen.</p> <p>Die ihrerseits konkret vorgeschlagenen Erhöhungen der Gebäudemasse würden dem Ziel einer ortsbildverträglichen Verdichtung entgegenstehen. Hingegen hat der Gemeinderat aufgrund der Mitwirkungseingaben die Grenzabstände nochmals überprüft. Der grosse Grenzabstand wird gegenüber der Mitwirkungsaufgabe um 2 m reduziert, wobei ein minimaler Grenzabstand von 4 m nicht unterschritten wird. In diesem Sinne kann ihrem Antrag teilweise entsprochen werden.</p>
63	Art. 26 Haushälterische Bodennutzung	<p>Antrag: Die Absätze 2 und 3 seien zu streichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Abs. 1 ist ausreichend;</li> <li>- Es kann keine Mindestausnutzung verlangt werden – Dafurch würden z.B. Familien mit geringem Budget benachteiligt oder blockiert werden;</li> <li>- Das Verlangen eines konkreten Projekts für eine spätere Ausnutzung generiert unnötige Planungskosten für fiktive Projekte.</li> </ul>	<p>Für eine Umsetzung in der Praxis sind die Absätze 2 und 3 erforderlich. Wichtig ist, dass nicht zwingend das gesamte Volumen realisiert werden muss. Bei etappenweiser Überbauung ist aber eine geeignete Anordnung der Bauten erforderlich. Es soll beispielsweise verhindert werden, dass mitten in einer grösseren Parzelle ein Gebäude erstellt wird, welches dann eine spätere Ausnutzung der verbleibenden Nutzfläche verhindert oder wesentlich erschwert. Ziel ist, das Verdichtungspotenzial von Grundstücken auszuschöpfen oder für einen späteren Zeitpunkt zu erhalten.</p>
		<p>Antrag: Die Mindestausnutzung sollte auf 70% Art. 26. Festgelegt werden.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Abs.3 stellt sicher, dass eine ungeschickte Gebäudeplatzierung die Parzelle nicht für eine spätere bauliche Nutzung blockiert.</li> <li>- Der Mindestwert von 80 % der Baumassenziffer ist sehr hoch. Der Abs. 3 entschärft zwar Art. 26.1/2, löst jedoch das Problem nicht vollständig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht jede Parzellegeometrie erlaubt ein Baufenster, das eine derart hohe Ausnutzung ermöglicht;</li> </ul> </li> </ul>	<p>Der Gemeinderat hat sich für eine moderate Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten entschieden. Dies auch mit Blick auf eine ortsbildverträgliche Bauentwicklung. Die Mindestausnutzung von 80% dieser moderat angesetzten Baumassenziffern erscheint daher massvoll und gerechtfertigt. Wichtig ist, dass nicht zwingend das gesamte Volumen realisiert werden muss. Bei etappenweiser Überbauung ist aber eine geeignete Anordnung der Bauten erforderlich. Es soll beispielsweise verhindert werden, dass mitten in einer grösseren Parzelle ein Gebäude erstellt wird, welches dann eine spätere Ausnutzung der verbleibenden Nutzfläche verhindert oder wesentlich erschwert. Ziel ist, das Verdichtungspotenzial von Grundstücken auszuschöpfen oder für einen späteren Zeitpunkt zu erhalten.</p>

Nr.	Thema / Artikel	Antrag / Fragen	Entwurf Beantwortung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhandene Parzellengrößen können problematisch sein (manche Parzellen sind zu gross für ein Einfamilienhaus, jedoch zu klein für ein Mehrfamilienhaus oder ein Doppelhaus);</li> <li>- Dies führt dazu, dass Bauherrschaften gezwungen sind, grössere Bauten zu realisieren, als sie tatsächlich benötigen oder wirtschaftlich tragbar sind.</li> </ul>	
64	Art. 32 Terrainveränderungen	Antrag: Stützmauern / Auffüllungen über 1.80 m Höhe sollten weiterhin optisch gestaffelt werden <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auffüllungen ohne Staffelung bis 3.00 m Höhe werden optisch sehr massiv, verglichen zum gewachsenen Terrain. Sie sollten sich gut in die Landschaft einpassen / begrünt werden.</li> </ul>	Aus Sicht der Gemeinde macht eine optische Staffelung von Stützmauern und Auffüllungen Sinn. Das Baureglement wird mit einer entsprechenden Regelung ergänzt.
65	Art. 33 Sicherheitsanforderungen	Antrag: Für Kleinwohnformen sollten schmalere Treppen als 90 cm möglich sein: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit zur Verdichtung.</li> </ul>	Die Mindestbreite von Treppen von 90 cm entspricht der gängigen Praxis. Eine Differenzierung von Einfamilienhäusern (90 cm) und Mehrfamilienhäusern (1.20 m) ist in der Vorschrift bereits berücksichtigt. Noch schmalere Treppen und Korridore sollen mit Blick auf die Sicherheitsanforderungen nicht neu erstellt werden.
66	Art. 34 Gebühren	Antrag: Evtl. sind Ergänzungen von Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle sowie Verfahrensvorschriften (Baugesuch) nötig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmungen über «Bauvorgang und Baukontrolle» aBauR und Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen» sind nicht mehr im BauR enthalten;</li> <li>- Sind Verweise auf das PBG nötig?</li> </ul>	Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (Art. 135ff.). Im Baureglement sind daher keine zusätzlichen Bestimmungen erforderlich. Die Baugesuchsunterlagen, Baukontrolle etc. richtet sich nach der Verordnung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (Art. 21ff.). Auch diesbezüglich entfallen daher Bestimmungen im Baureglement.