



Kanton St. Gallen
Politische Gemeinde Quarten

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Sondernutzungsplan Gewässerraum Walensee Abschnitt Rosengartenstrasse - Chammenbach

- Inkl. Aufhebung Baulinienplan Sägenplatz, Unterterzen vom 14. Juli 1989
- Inkl. Teilaufhebung Gestaltungsplan Park Walensee Unterterzen vom 19. Februar 1993;
- Inkl. Teilaufhebung Baulinienplan Chammenbach – Gewässerraumfestlegung vom 18. September 2017

Änderungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Politische Gemeinde Quarten, CH-8882 Unterterzen

Kontaktperson

Albin Gätzi, Gemeinderatsschreiber

+41 81 720 30 32

albin.gaetzi@quarten.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Denis Steckler

+41 81 258 34 45

d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung

September 2025

Bearbeitungsstand

August 2026 | August 2026

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Gewässerraumausscheidung nach Bundesrecht	4
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung Gemeinde Quarten	4
1.3	Anlass zur Planung	4
1.4	Ziele und Inhalte der Sondernutzungsplanung	4
1.5	Gesamtrevision Ortsplanung	4
2	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 35 PBG	5
2.4	Anhörung und Mitwirkung nach Art. 34 PBG	6
2.5	Erlass Sondernutzungsplan nach Art. 23 PBG	6
2.6	Öffentliche Auflage nach Art. 41 PBG	7
2.7	Genehmigungsprüfung und Änderungsaufgabe	7
3	Gewässerraum Walensee	8
3.1	Betrachteter Gewässerabschnitt	8
3.2	Gewässerraumbreite gemäss Gewässerschutzverordnung	8
3.3	Reduktion im dicht überbauten Gebiet	9
4	Planungsmittel	11
4.1	Sondernutzungspläne Gewässerraum	11
4.2	Aufhebung altrechtliche Baulinien – Zonenplan	11
4.3	Aufhebung Baulinienplan Sägenplatz Unterterzen 1:1'000	11
4.4	Teilaufhebung Gestaltungsplan Park Walensee, Unterterzen 1:500	12

1 Ausgangslage

1.1 Gewässerraumausscheidung nach Bundesrecht

Gestützt auf das Gewässerschutzgesetz (Artikel 36a) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Gewässerräume auszuscheiden. Der Gewässerraum entspricht dem minimalen Raumbedarf von Gewässern zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1) sind die Gewässerräume bis September 2027 bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung Gemeinde Quarten

Am 29. Mai 2012 genehmigte das Baudepartement des Kantons St.Gallen eine Gesamtrevision der Ortsplanung Quarten. Die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung wurden bei der Gesamtrevision noch nicht ausgeschieden. Solange keine definitive Festlegung in der Ortsplanung erfolgt, gelten betreffend Gewässerabstand die Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung (GSchV).

1.3 Anlass zur Planung

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben am Walensee in Quarten ist der Gewässerraum nach den übergeordneten Vorgaben festzulegen. Auf eine gesamthafte Gewässerraumfestlegung für sämtliche relevanten Gewässer der Gemeinde Quarten wird derzeit verzichtet. Dies erfolgt nach der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Quarten (Umsetzung von Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen und Anpassung an das neue PBG).

1.4 Ziele und Inhalte der Sondernutzungsplanung

Mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung wird der Gewässerraum im Sinne des Gewässerschutzgesetzes innerhalb des Bearbeitungsperimeters grundeigentümerverbindlich festgelegt. Damit entfallen die übergangsmässigen Gewässerabstände gemäss der Gewässerschutzverordnung. Dadurch wird für Bauvorhaben im Bereich der Gewässer Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen.

1.5 Gesamtrevision Ortsplanung

Die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Quarten wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgeprüft (Vorprüfungsbericht vom 12. Juli 2024). Das Mitwirkungsverfahren zur Gesamtrevision fand vom 19. Februar bis zum 20. März 2025 statt. Die Gewässerraumausscheidung für das gesamte Gemeindegebiet von Quarten wird getrennt von der Ortsplanungsrevision bearbeitet.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Politische Gemeinde Quarten beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Erarbeitung der Sondernutzungsplanung zur Festlegung der Gewässerräume.

2.2 Ablauf / Termine

Der Ablauf für die Bearbeitung und das Verfahren für die vorliegende Sondernutzungsplanung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Auftragserteilung/Grundlagenbeschaffung	Mai 2019
Erarbeitung Sondernutzungsplanung	Sommer/Herbst 2019
Kantonale Vorprüfung	Februar 2020
Verfahren Gewässerraumfestlegung für den Walensee sistiert	2020-2025
Bereinigung nach Vorprüfung	September 2025
Mitwirkungs- und Auflageverfahren	Dezember 2025/ Januar 2026
Genehmigungsverfahren	Februar 2026
Genehmigungsprüfung	April 2026
Änderungsaufgabe	September 2026
Genehmigungsverfahren	4. Quartal 2026

Die Inkraftsetzung der Planungsmittel erfolgt nach Genehmigung durch das AREG respektive nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren.

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 35 PBG

Der vorliegende Sondernutzungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 4. Februar 2020 (Geschäft Nr. 19-8820) äusserte sich das AREG zum vorliegenden Sondernutzungsplan. Aus der Vorprüfung ergab sich sinngemäss folgender Anpassungsbedarf:

Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
Raumplanerische Beurteilung (Ziffer 3) Der Gewässerraum wird auf dem Abschnitt «Rosengartenstrasse bis Chammenbach» und nicht bis zum Talbach festgelegt. Es wird empfohlen, die rechtskräftigen Baulinienpläne in den Hinweisen mit Namen und	Entsprechend werden der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie die weiteren Planungsgrundlagen angepasst. Die rechtskräftigen Baulinienpläne bzw. die entsprechenden Baulinien sind als informativer Inhalt in dem vorliegenden Sondernutzungs-

Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
Genehmigungsdaten zu ergänzen.	plan dargestellt.
Gewässerraum nach Art. 41b GSchV (Ziffer 3) Im dicht überbauten Gebiet kann die Breite des Gewässerraums gegenüber den Vorgaben in Art. 41b GSchV reduziert werden, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Die Grundstücke Nrn. 751 und 777 können als dicht überbaut betrachtet werden. Entsprechend ist die 10 m Linie in Ordnung. Bei den drei Gebäuden Assek. Nr. 1735, 1736 und 1737 ist die 10 m Linie allerdings durch die Gebäude hindurchzuziehen.	Die 10 m Baulinie Gewässer/Gewässerraum wird im Bereich der Parzellen Nrn. 751 und 777 durch die drei Gebäude Assek. Nr. 1735, 1736 und 1737 hindurchgezogen. Der Sondernutzungsplan wird entsprechend angepasst.
Wasserbaulich Beurteilung (Ziffer 4) Es bestehen zum vorliegenden Baulinienplan im Grundsatz keine Einwände.	Zur Kenntnisnahme
Uferlinie des Walensees (Ziffer 3) Der Gewässerraum, welcher den seeseitigen Raum vor dem Gebäude Assek. Nr. 354 in einer Ausbuchtung umfährt, ist auf die 10 m Linie der benachbarten Parzelle anzugleichen. Der Bereich war ursprünglich eine Ausdehnung in den See herein und gehört funktionell zum Hafenbereich	Die gemäss Art. 90 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS 731) festgelegte Uferlinie am Walensee liegt bei 420,6 Meter über Meer. Da das Ufer des Sees im Bereich der Parzelle Nr. 777 künstlich angepasst wurde, entspricht diese pauschale Uferlinie nicht dem tatsächlichen Ufer des Walensees im Bereich der Parzelle Nr. 777. Aus diesem Grund wird von der Uferlinie gemäss Art. 90 PBG abgewichen (vgl. Geoportal, Gewässerraum Grundlagenkarte Kt SG - Orthofoto).

2.4 Anhörung und Mitwirkung nach Art. 34 PBG

Zur Mitwirkung wurden die Unterlagen vom 7. Oktober 2025 bis 20. Oktober 2025 auf der Website der Politischen Gemeinde Quarten sowie dem amtlichen Publikationsplattform aufgeschaltet und im Rathaus Unterterzen zur Ansicht aufgelegt. Betroffene und Interessierte hatten während dieser Zeit Gelegenheit, sich zu den Entwürfen zu äussern und Anträge zu stellen. Während der Mitwirkungsfrist ist keine Stellungnahme eingegangen.

2.5 Erlass Sondernutzungsplan nach Art. 23 PBG

In Anwendung von Art. 23 Abs. 1 Bst. a PBG erlässt der Gemeinderat mit Beschluss vom 4. Dezember 2025 den Sondernutzungsplan „Gewässerraumfestlegung Walensee, Abschnitt Rosengartenstrasse–Chammenbach“.

2.6 Öffentliche Auflage nach Art. 41 PBG

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 41 PBG erfolgte vom 22. Dezember 2025 bis 20. Januar 2026. Gleichzeitig wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt. Während der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht.

2.7 Genehmigungsprüfung und Änderungsaufgabe

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung hat das AREG mit Schreiben vom 13. April 2026 zu den Genehmigungsunterlagen Stellung genommen. Aus der Genehmigungsprüfung ergab sich sinngemäss folgender Anpassungsbedarf:

Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
Abstimmung mit rechtskräftigem Gewässerraum Der angrenzende bestehende Gewässerraum gemäss „Baulinienplan Spielerlebnis Walensee“ vom 28. Januar 2019 wurde um 80 cm verschoben erfasst	Der im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung vorgesehene Gewässerraum und der Gewässerraum gemäss „Baulinienplan Spielerlebnis Walensee“ wurden aufeinander abgestimmt und stimmen nun überein.
Korrektur des Gewässerraums Die Uferlinie ist im Bereich der Parzelle Nr. 777 nicht um die „Aufschüttung“ zu ziehen, sondern auf die Parzellen-Bauzonengrenze zurückzunehmen. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan soll der Gewässerraum bei der Parzelle Nr. 777 aufgrund der baulichen Gegebenheiten bereits auf 10 m reduziert werden.	Die Uferlinie und somit auch der Gewässerraum wurden gemäß den Ausführungen aus der Genehmigungsprüfung angepasst.
Information Gebäude Assek. Nr. 354 Für bauliche Veränderungen am in der Wohn- und Gewerbezone sowie im Gewässerraum gelegenen Werftgebäude (Gebäude Assek. Nr. 354) könnte eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, GSchV) geprüft werden (zonenkonform; dicht überbautes Gebiet).	

Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen an der Vorlage wird eine Änderungsaufgabe durchgeführt.

Weitere Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

3 Gewässerraum Walensee

3.1 Betrachteter Gewässerabschnitt

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt Chammenbach Unterterzen sowie dem Spielerlebnis Walensee wurden im Bereich Unterterzen bereits verschiedene Gewässerraumfestlegungen getroffen. Der Betrachtungsperimeter wird in Abstimmung mit den bestehenden Gewässerräumen zwischen dem Spielerlebnis in Unterterzen und dem Chammenbach festgelegt. Damit wird diese Lücke in der Gewässerraumausscheidung entlang des Walensees geschlossen.

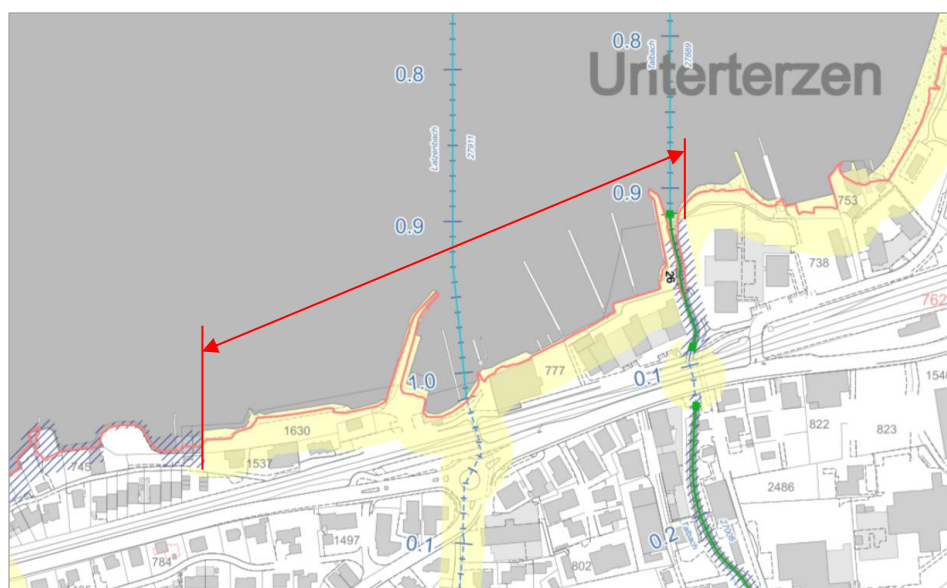
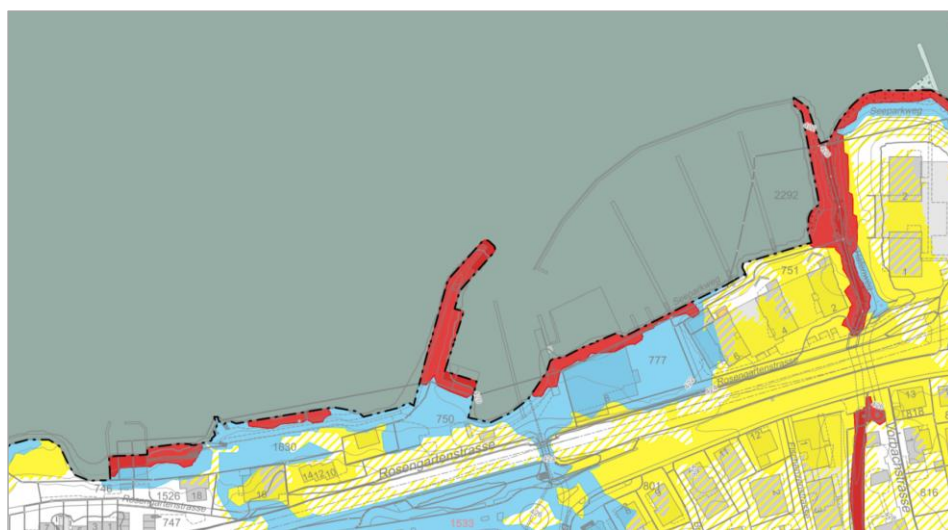


Abb. 1 Abschnitt Walensee für Gewässerraumfestlegung (roter Pfeil) (Quelle: Gewässerraum Grundlagekarte Kt SG, Geoportal Kt. St.Gallen)

3.2 Gewässerraumbreite gemäss Gewässerschutzverordnung

Gemäss Art. 41b Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung beträgt der Gewässerraum von stehenden Gewässern mindestens 15 m ab Uferlinie. Der Kanton St. Gallen hat für den Walensee die Kote von 420.60 m ü. M. als massgebliche Uferlinie festgelegt (Art. 90 PBG). Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung im betrachteten Gewässerabschnitt wird grundsätzlich vom minimalen Gewässerraum von 15 m ausgegangen. Eine Erhöhung infolge Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes oder infolge des Hochwasserschutzes drängen sich aufgrund der vorhandenen Grundlagen nicht auf. Eine kleine Erhöhung im Bereich der Parzelle Nr. 1630 wird dennoch vorgenommen (vgl. nachstehende Kapitel 3.3).



3.3 Reduktion im dicht überbauten Gebiet

Die Überbauung «Park Walensee» (Parzelle Nr. 751) liegt innerhalb der Wohn-Gewerbezone. Die im Rahmen eines Gestaltungsplanes erstellte Überbauung weist eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte auf und steht in Bezug zum Hafenaareal und zum Zentrum von Unterterzen. Aufgrund dieser Ausgangslage erachtet die Gemeinde die Voraussetzungen für ein «dicht überbautes Gebiet» im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung als erfüllt. Der Gewässerraum wird daher reduziert. Dabei wird die Baulinie auf Basis des bestehenden Gestaltungsplans übernommen und überarbeitet bzw. neu als Baulinie „Gewässerraum“ festgelegt. Die Baulinie entspricht der heutigen tatsächlichen Bebauung.



Abb. 3 Sicht auf das Hafenareal und die Überbauung «Park Walensee» mit vermindertem Gewässerraum.

Der Bereich zwischen den Parzellen Nr. 1526 und 748 ist weitgehend überbaut bzw. dicht überbaut. Die Uferlinie des Walensees ist gemäss Art. 90 PBG auf 420.6 m. ü. M. festgelegt, was eine rechnerische Uferlinie ergibt. Aufgrund der Ungenauigkeit dieser technischen Uferlinie wurde die Uferlinie des betroffenen Abschnitts des Walensees an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst (siehe Abb. 4). Die bearbeitete Uferlinie sowie der darauf aufgebaute Gewässerraum bilden eine planerisch sinnvolle Abgrenzung des Gewässerraums. Somit beträgt die Gewässerraumbreite des Walensees zwischen 10.0 m (minimale Gewässerraumbreite im dicht überbauten Gebiet) und 18.0 m anstatt der standardisierte Breite von 15.0 m. Konkret wird im Bereich der Parzelle Nr. 1526 auf einer Länge von ca. 30 m der Abstand zur Uferlinie des Walensees bzw. die Baulinie Gewässerraum auf minimal 10.0 m reduziert (vgl. Abb. 4, orange umrandet).

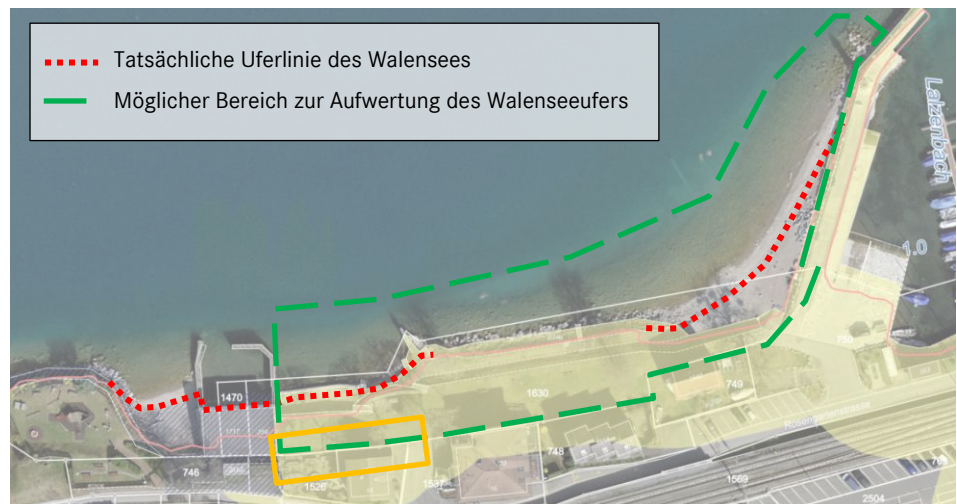


Abb. 4 Uferlinie des Walensees (Quelle: Gewässerraum Grundlagekarte KT SG, eigene Darstellung)

Diese punktuelle Anpassung des Gewässerraums präjudiziert die ökologischen Funktionen des Walensees nicht und beeinträchtigt keine Anforderungen oder Voraussetzungen betreffen der Hochwassersicherheit. Gleichzeitig wird die Parzelle Nr. 1630 vollständig innerhalb des Gewässerraums liegen. Die Parzelle Nr. 1630 bietet langfristiges Potenzial zur Aufwertung des Uferbereichs am Walensee. Zudem bildet die Sicherung dieses Raums eine ca. 18 m breite Pufferzone bzw. einen unüberbauten Bereich zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Walensee. Dieser Bereich ist öffentlich zugänglich und dient somit ebenfalls Erholungszwecke.

Im Sinne einer kurzen Interessenabwägung kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Anpassung des Gewässerraums für den betroffenen Abschnitt des Walensees die Anforderungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht präjudiziert. Der technische Zugang, die ökologischen Funktionen des Gewässers und die Hochwassersicherheit sind weiterhin gewährleistet. Die Gewässerraumfestlegung ermöglicht die öffentliche Zugänglichkeit zum Gewässer und sichert eine Flä-

che von ca. 1'800 m² auf einer Länge von ca. 100 m für eine Aufwertung des Ufers des Walensees zwecks Erholung oder Renaturierung. Gleichzeitig wird die bestehende, bereits bebaute angrenzende Bauzone für eine Weiterentwicklung oder Umstrukturierung des Gebiets nicht unnötig eingeschränkt (Möglichkeit einer lockeren Verdichtung). Die vorliegende Planung bildet eine aus planerischer Sicht zweckmässige Lösung (Art. 1 bis 3 RPG) unter Berücksichtigung der wesentlichen übergeordneten Interessen (Gewässerschutzgesetzgebung und Hochwassersicherheit).

4 Planungsmittel

4.1 Sondernutzungspläne Gewässerraum

Der Gewässerraum des Walensees wird im Sondernutzungsplan mittels Baulinien festgelegt. Die Darstellung der Inhalte richtet sich dabei nach dem Muster des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation St. Gallen (AREG). Im Einzelnen handelt es sich um folgende Planungsmittel:

- Sondernutzungsplan Walensee – Festlegung Gewässerraum nach Art. 36a GSchG 1:1'000

In Koordination mit dem Baulinienplan Chammenbach – *Festlegung Gewässerraum nach Art. 41a GSchV* «Abschnitt neuer Geschiebeablagerungsplatz bis Einmündung Walensee vom 18. September 2017 wird ein Teil der Baulinie entlang des Chammenbachs aufgehoben, da sich diese innerhalb des Gewässerraumes des Walensees befindet.

4.2 Aufhebung altrechtliche Baulinien – Zonenplan

Im Bereich der Rosengartenstrasse in Unterterzen besteht eine im Zonenplanverfahren erlassene, rechtskräftige Baulinie aus dem Jahr 1998. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird diese altrechtliche Baulinie im Zonenplan aufgehoben. Da die Übergangsbestimmungen und die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung überwiegen, ist diese Baulinie hinfällig. Die Aufhebung der Baulinie erfolgt mit der Genehmigung des revidierten Zonenplans bzw. im Rahmen der Bereinigung aller im Zonenplan enthaltenen hinfälligen Baulinien «Gewässerabstand».

4.3 Aufhebung Baulinienplan Sägenplatz Unterterzen 1:1'000

Der bestehende Baulinienplan Sägenplatz Unterterzen 1:1'000 vom 25. August 1988 wird, soweit dieser nicht bereits durch den Gestaltungsplan «Park Walensee» abgelöst wurde, aufgehoben. Die Gewässerabstandslinien entsprechen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung, die übrigen Baulinien sind infolge bereits umgesetzter Bauten obsolet. Somit wird der Baulinienplan Sägenplatz mit vorliegender Planung gesamthaft aufgehoben.

4.4 Teilaufhebung Gestaltungsplan Park Walensee, Unterterzen 1:500

Die Baulinie des Gestaltungsplans Park Walensee Unterterzen vom 19. Februar 1993 im Bereich der Parzelle Nr. 751 und 2294 unterschreitet den übergangsrechtlichen Gewässerraum des Walensees sowie den vorgesehenen festgelegten Gewässerraum. Diese Baulinie ist hinfällig und wird daher aufgehoben.

Chur, August 2026, Stauffer & Studach Raumentwicklung / dr, ds

