



31. März 2008

Gemeinderat Vilters-Wangs

7323 Wangs

Gemeinde Vilters-Wangs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan 'Garzil', Wangs**
- **Überbauungsplan 'Garzil', Wangs**

Das rund 4241 m² grosse Grundstück Nr. 608 liegt ca. je zur Hälfte in der zweigeschossigen Wohnzone W2 sowie in der zweigeschossigen Wohnzone WEb. Zudem liegt das Grundstück im Perimeter des Überbauungsplans Garzil – Garsellis – Halden vom 7. März 1989. Auf der Hangparzelle ist eine Gesamtüberbauung, bestehend aus drei Terrassenhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten, vorgesehen. Um diese Überbauung zu realisieren, soll das gesamte Grundstück der W2 zugewiesen werden. Zudem soll der Überbauungsplan Garzil – Garsellis – Halden für das Grundstück Nr. 608 aufgehoben und durch den vorliegenden Überbauungsplan Garzil ersetzt werden. Gegenüber der Regelbauweise sind dabei folgende Abweichungen vorgesehen:

- Gebäudestaffelung mit max. fünf Vollgeschossen übereinander
- Keine Firsthöhe
- Fixierung der max. Gebäudehöhe (Flachdachbauten) durch Höhenkoten in m.ü.M.
- Erhöhung Gebäudelänge von 30 m auf 65 m (parallel zum Hang), wobei dieses Mass über sämtliche drei Terrassenhäuser inkl. Zwischenbauten mit Erschliessungskernen gilt
- Keine Beschränkung der Gebäudetiefe (senkrecht zum Hang)
- Ausbau Dachgeschoss möglich
- Grenzabstände gegenüber Melserstrasse 7 m und gegenüber Haldenstrasse 5 m
- Kein Mehrlängenzuschlag.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (abgekürzt AREG) am 27. November 2006 sowie am 9. Juli 2007 vorgeprüft sowie anlässlich der Besprechung vom 14. September 2007 bereinigt. An dieser Besprechung wurde von den Vertretern der Gemeinde Vilters-Wangs nochmals betont, dass sie vollumfänglich hinter diesem Projekt stehen, auch wenn damit erhebliche Abweichungen von der Regelbauweise verbunden sind. Von Sei-

ten des AREG wurde den Vertretern der Gemeinde bzw. auch des Architekturbüros mitgeteilt, dass die Umgebungsgestaltung (Terrainanpassungen) sowie die Gestaltung der UG-Mauer entlang der Melserstrasse zu verbessern ist. Insbesondere soll diese UG-Mauer auch optisch, z.B. durch eine entsprechende Bepflanzung oder Farbgebung unterbrochen werden, damit sie nicht als 65 m langer Riegel in Erscheinung tritt. Der Umgebungsgestaltung sowie der Einpassung der Bebauung in das bestehende Siedlungsbild ist daher im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren eine grosse Beachtung zu schenken.

Die überarbeiteten Unterlagen wurden am 9. November 2007 nochmals vorgeprüft. Die im letzten Vorprüfungsschreiben gemachten Bemerkungen sind in den vorliegenden Erlassen berücksichtigt. Mit dem Überbauungsplan sind komplexe Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen. Die Terrassensiedlung weist aber gegenüber einer konventionellen Überbauung in zweigeschossiger Regelbauweise auch positive Aspekte auf. Mit der von der Melserstrasse her vorgesehenen direkten Erschliessung in das Überbauungsplangebiet wird die Haldenstrasse nicht zusätzlich mit Verkehr belastet. Die zentrale Parkieranlage verkürzt zudem die Erschliessungswege. Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe wird entlang der Haldenstrasse maximal ein Vollgeschoss wahrgenommen. Zusammenfassend ergibt sich, dass mit der geplanten Überbauung die Interessen der Nachbarschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden. Während der Auflagefrist sind denn auch keine Einsprache eingegangen.

Die Prüfung ergibt: Unter Wahrung des der Gemeinde Vilters-Wangs nach Art. 3 Abs. 2 BauG zustehenden Ermessensspielraums sind die Erlasse recht- und zweckmässig. Sie können genehmigt werden.

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

Baudepartement:

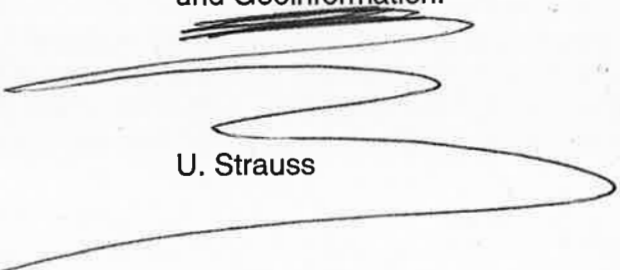
1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Garzil – Garsellis – Halden vom 7. März 1989 wird für die Parzelle Nr. 608 aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 900.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation