



A-Post
Gemeinderat Vilters-Wangs
Dorfstrasse 34
Postfach 20
7323 Wangs

13. Dezember 2013

Gemeinde Vilters-Wangs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Teilzonenplan Grofenbrüel (4. Etappe)**
- **Überbauungsplan Grofenbrüel Wangs 4. Etappe**
- **2. Änderung Richtplan Grofenbrüel**

Das Baudepartement hat am 11. August 2003 den kommunalen Richtplan Grofenbrüel zur Kenntnis genommen. Dieser Plan zeigt die Erschliessung, die Etappierung, die nach den Baubereichen A und B differenzierte Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung für das Grundstück Nr. 4102 auf. Laut Zweckbestimmung sollen auf dieser Parzelle Mehrfamilienhäuser mit erhöhten Qualitätsmerkmalen erstellt werden. Grundnutzung soll dabei eine dreigeschossige Wohnzone W3 sein. In Abstimmung auf diesen Richtplan genehmigte das Baudepartement ebenfalls am 11. August 2003 die Einzonung der ersten Etappe in die Wohnzone W3. Am 16. September 2005 bzw. am 28. Januar 2008 wurde der über die erste Etappe erstellte Überbauungsplan Grofenbrüel bzw. dessen Änderung genehmigt.

Für die Überbauung der zweiten und dritten Etappe wurden am 29. Oktober 2009 eine Änderung des Richtplans zur Kenntnis genommen sowie der Teilzonen- und Überbauungsplan Grofenbrüel Wangs 2. und 3. Etappe genehmigt.

Es ist nun beabsichtigt, die letzte Etappe umzusetzen. Dabei soll der kommunale Richtplan erneut angepasst werden. Anstelle von 3 Gebäuden mit 18 Wohnungen sollen neu 4 Flachdachgebäude ohne Attikageschoss mit 24 Wohnungen erstellt werden können. Die bisher für den Baubereich A geltende Gebäudehöhe von 8 m bzw. Firsthöhe von 11 m (Regelbauweise 10.50 m und 13.50 m) werden aufgehoben und durch eine Gebäudehöhe von max. 9.50 m ersetzt. Entsprechend der geänderten Anordnung der Bauten sind neu zwei Tiefgaragen vorgesehen. Anstelle der Nebenräume entlang der Brüelstrasse wird der Schallschutz mit einer 1.50 m hohen Steinkorbmauer, in einem Abstand von 60 cm ab dem Radweg, sichergestellt. Die Wohnfläche für eine 4-Zimmer-Wohnung wird gegenüber den ersten drei Etappen von 140 m² auf 130 m² reduziert (Mindestmass nach Baureglement 85 m²). Auf den Wendepplatz an der Erschliessungsstrasse Ost wird verzichtet.

Mit dem Teilzonenplan soll eine Fläche von ca. 3'800 m² der W3 zugewiesen werden. Laut Protokoll des Gemeinderates vom 16. Juli 2013 verfügt die Gemeinde Vilters-Wangs praktisch über keine unüberbauten W3-Flächen mehr. Per 16. Januar 2013 wies die Gemeinde gesamthaft eine W3-Fläche von 6.95 ha auf. Davon waren 0.26 ha, entsprechend



4 %, unüberbaut. Der Bedarf an zusätzlichen W3-Flächen kann damit anerkannt werden. Im Überbauungsplan wird die Gebäudehöhe von max. 9.50 m, die Anzahl Vollgeschosse (3 VG, kein Attikageschoss) sowie die Dachform (Flachdach) fixiert. Die Unterlagen wurden am 6. Juni 2013 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die in der Vorprüfung gemachten Ausführungen sind vollumfänglich berücksichtigt.

Der Teilstrassenplan "Fussweg Grofenbrüelstrasse-Brüelstrasse, Wangs (Gemeindeweg 1. Klasse)" wurde vom Baudepartement am 10. Dezember 2013 genehmigt. Die Genehmigungsverfügung liegt bei.

Die Prüfung ergibt: Die Erlasse sind recht- und zweckmässig. Sie können genehmigt bzw. zur Kenntnis genommen werden.

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

Baudepartement:

1. Die 2. Änderung des Richtplans Grofenbrüel wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Teilzonenplan Grofenbrüel, 4. Etappe wird genehmigt.
3. Der Überbauungsplan Grofenbrüel, Wangs 4. Etappe wird genehmigt.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'840.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'500.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, 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.

Freundliche Grüsse
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss



Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigungsverfügung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie - UVP und Planbeurteilung
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst