



A-Post
Gemeinderat Vilters-Wangs
Postfach 20

9. Oktober 2017

7323 Wangs

Geschäft Nr. 17-6056

Gemeinde Vilters-Wangs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; aBauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Bünthe**

Die Bünthe umfasst die in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gelegenen Parzellen Nrn. 108 und 110. Sie befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Wangs und ist Teil des Quartierentwicklungsgebiets S3 nach kommunalem Richtplan sowie eine Fläche mit sehr grossem Entwicklungspotenzial nach Masterplan Innenentwicklung, welche beide vom Baudepartement am 25. März 2015 zur Kenntnis genommen wurden. Das Grundstück Nr. 108 ist mit den drei Gebäuden Assek. Nrn. 1118, 2811 und 2377 überbaut bzw. auf der Parzelle befindet sich noch eine kleine Ecke der Scheune Assek. Nr. 1074. Das Grundstück Nr. 110 ist unüberbaut. Das Plangebiet soll durch eine neue Abzweigung von der Plättlistrasse her erschlossen (Abbruch Scheune Assek. Nr. 1074) und mit drei Mehrfamilienhäusern inkl. gemeinsamer Tiefgarage überbaut werden. Da von den Regelbauvorschriften abgewichen werden soll, wurde ein Überbauungsplan erarbeitet.

Der Überbauungsplan kann laut Art. 22ff. aBauG für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Im Rahmen eines Überbauungsplans kann gemäss Art. 23 aBauG von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht und die Zweckbestimmung der Zone beibehalten werden soll. Die Grenze der materiellen Zonenplanänderung darf nicht überschritten werden, weil sonst das Referendum umgangen würde. Nach Art. 27 aBauG darf eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Anforderungen für die Gewährung einer Mehrausnützung sind in Art. 16 BauR aufgeführt.

Die Gemeinde Vilters-Wangs verfügt über einige Innenentwicklungspotenziale. Eine gute Gesamtüberbauung am vorliegenden Standort entspricht sowohl den Vorgaben des Masterplans Innenentwicklung und des kommunalen Richtplans („Sondernutzungsplanpflicht“)



als auch der Zielsetzung des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung. Ein öffentliches Interesse an einem Überbauungsplan wird anerkannt. Die Zweckbestimmung der Wohnzone W2 wird beibehalten.

Der Perimeter des Überbauungsplans umfasst eine Fläche von 4'021 m². Diese Grösse ist zweckmässig. Die nach Art. 16 Abs. 1 BauR festgelegte Mindestfläche von 2'000 m² ist eingehalten. Das Plangebiet wird durch die Plättlistrasse, die neue Abzweigung Plättlistrasse, das Grundstück Nr. 103, die Büntenstrasse sowie die angrenzenden, überbauten Grundstücke begrenzt.

Es wird wie folgt von den Regelbauvorschriften nach BauR abgewichen:

	W2	ÜP
Anzahl Vollgeschosse	2	3
Attika- oder Dachgeschoss	ja	Kein Attikageschoss
Max. Gebäudehöhe	8 m	9.50 m
Max. Firsthöhe	11 m	11 m
Max. Gebäudelänge	30 m	17 m entlang Plättlistrasse 30 m senkrecht zur Plättlistrasse
Ausnützungsziffer	0.5	Mehrausnutzung max. 15 % (max.0.575)
Grosser Grenzabstand	8 m	8 m
Kleiner Grenzabstand	4 m	4 m
Interner Gebäudeabstand	12 m (8 m + 4 m)	Gegenüber Parzelle Nr. 1405: 5.50 m 8 m

Die Abweichungen liegen im üblichen Rahmen. Die Vorschriften der nächst höheren Zone (dreigeschossige Wohnzone W3) sind eingehalten.

Auf die Interessen der Nachbarschaft wird mit der Anordnung der Garagenzufahrt, dem vorgesehenen Bereich für den gemeinsamen Freiraum, der Beschränkung der Gebäudelänge auf 17 m entlang der Plättlistrasse, der teilweisen Erhöhung des Grenzabstands und der Abmessungen und Anordnung der Bauten Rücksicht genommen.

Der Überbauungsplan wurde am 22. März 2016 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind berücksichtigt. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen, die zu einer Anpassung des Überbauungsplans im vereinfachten Verfahren (Anpassung Geometrie Tiefgaragenzufahrt, Verlegung Kehrrechtsammelstelle) geführt haben.

Die Prüfung ergibt: Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'240.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Amt für Umwelt

Fr. 1'100.--

Fr. 140.-- (i.Z. mit 16-94)



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt – Triage und Planbeurteilung
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik