



9. Oktober 2017

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

Geschäft Nr. 17-5223

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; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Brüel-, Kindergartenstrasse, Wangs**

Die Parzelle Nr. 4065 liegt in der Ecke Brüelstrasse – Kindergartenstrasse, am nördlichen Siedlungsrand von Wangs. Sie ist Teil des Quartierentwicklungsgebiets S3 nach kommunalem Richtplan sowie des Gebiets „dichtes Wohnen in der Ebene“ nach Masterplan Innenentwicklung. Beide Planungen wurden vom Baudepartement am 25. März 2015 zur Kenntnis genommen. Das in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gelegene Grundstück ist unüberbaut. Das Plangebiet soll von der Kindergartenstrasse her erschlossen und mit drei kleineren Mehrfamilienhäusern (16 Wohnungen) inkl. gemeinsamer Sammelgarage überbaut werden.

Der Überbauungsplan kann laut Art. 22ff. BauG 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 BauG 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 BauG 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 Brüelstrasse, die Kindergartenstrasse sowie die angrenzenden, mehrheitlich überbauten Grundstücke nachvollziehbar begrenzt.

Es wird wie folgt von den Regelbauvorschriften nach BauR abgewichen:

	W2	ÜP
Anzahl Vollgeschosse	2	3
Attika- oder Dachgeschoss	ja	Kein Attika-/Dachgeschoss
Max. Gebäudehöhe	8 m	499.98 m.ü.M.
Max. Firsthöhe	11 m	499.98 m.ü.M.
Max. Gebäudelänge	30 m	18 m
Ausnutzungsziffer	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)	11.01 m und 11.52 m

Die Abweichungen liegen im üblichen Rahmen. Die Vorschriften der nächst höheren Zone (dreigeschossige Wohnzone W3) sind bis auf eine Abweichung von der Gebäudehöhe beim Gebäude A (10.79 m anstatt 10.50 m) eingehalten. Mit dem erhöhten Erdgeschoss und dadurch der gesamthaft höheren Gebäudehöhe wird auf die Naturgefahrensituation reagiert, was aus raumplanerischer Sicht nachvollzieh- und vertretbar ist.

Auf die Interessen der Nachbarschaft wird mit der Anordnung und der Abmessungen der Bauten Rücksicht genommen. Der vorgesehenen baulichen Abweichung des Attikageschosses bei der westlichen Ecke der Gebäude A und B steht die Beschränkung der Gebäudelänge auf 18 m und der Firsthöhe auf 10.79 m bei der Baute A bzw. auf 10.16 m bei der Baute B gegenüber. Das Belassen des kleinen Grenzabstandes bei 4 m ist vertretbar und führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen.

Der Überbauungsplan wurde am 4. April 2017 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind berücksichtigt. Das Amt für Umwelt hat keine Bemerkungen mehr zum Lärmschutz. Zu den Vorbehalten/Anliegen der Erschliessung hat sich die Kantonspolizei-Verkehrstechnik wie folgt geäußert: Gegen den Überbauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. Wie bereits anlässlich der Vorprüfung als zwingende Mitteilung erwähnt, wird die Knotennähe der Grundstückerschliessung jedoch nach wie vor in Frage gestellt. Im Sinne eines Hinweises ist zu beachten, dass eine weitere Verlegung der Grundstückerschliessung nach Südwesten aus Gründen der Verkehrssicherheit wünschenswert wäre.

Die Abstimmung von Teilstrassenplan und Überbauungsplan ist insofern erfolgt, als dass die Fläche des Teilstrassenplans im Überbauungsplan als Verkehrsfläche bezeichnet worden ist. Allerdings ist die festgelegte Fläche gemäss Teilstrassenplan nicht vollständig als Verkehrsfläche öffentlich (dunkelgrau), sondern teilweise auch als Verkehrsfläche intern (hellgrau) dargestellt. Da die beiden Planerlasse gleichzeitig aufgelegt und zur Genehmigung eingereicht wurden, ist diese Ungereimtheit nicht weiter tragisch. Es ist so- dann festzuhalten, dass die im Teilstrassenplan klassierte Verkehrsfläche im Überbauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gilt.

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. 1'540.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 850.--
Amt für Umwelt	Fr. 350.-- (u.a. i.Z. mit 17-684)
Tiefbauamt	Fr. 340.-- (i.Z. mit 17-5227)

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
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt – Triage und Planbeurteilung
- Amt für Umwelt – Koordinationsstelle Baugesuche (i.Z. mit 17-5190)
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst