



25. Januar 2010

Gemeinderat Sevelen
Hauptstrasse 54
9475 Sevelen

032 **Gemeinde Sevelen: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
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 Bad Rans 1:1'000
- Teilzonenplan Bad Rans 1:1'000 (2. Auflage, Anpassungen und Änderungen)
- Überbauungsplan Bad Rans 1:1'000
- **Überbauungsplan Bad Rans 1:1'000 (2. Auflage, Anpassungen und Änderungen)**
- Ergänzung Baureglement (Anpassungen und Änderungen)
- Ergänzung Baureglement (2. Auflage, Anpassungen und Änderungen)

Eine Investorengruppe beabsichtigt, das Bad Rans neu aufleben zu lassen. Geplant sind die Neufassung der Schwefelquelle und die Realisierung eines grosszügigen Neubaus anstelle der bestehenden Liegenschaften im südlichen Teil von Rans. Sowohl die alten Bebauungsstrukturen als auch der geplante Neubau liegen unmittelbar am Hangfuss in der Ebene, am Rand des BLN Gebiets Nr. 1613 (Speer/ Churfürsten/ Alvier). Neben einem eigentlichen Hotel-/ Klinikkomplex mit Seminarräumen sind Gebäudeteile für die Gesundheit und Therapie geplant. Im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben wurden die folgenden Planungsinstrumente ausgearbeitet.

Teilzonenplan Bad Rans

Der Perimeter des Teilzonenplans Bad Rans umfasst die Parzellen Nrn. 799, 1360, 1858, 2511 und Teile der Parzellen Nrn. 791, 797, 798, 833, 1315, 1322, 2512, 2513 und 2554. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Sevelen befinden sich die Parzellen Nrn. 1360 und 1858 gänzlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Teilweise in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegen die Parzellen Nrn. 791 (Restfläche: Landwirtschaftszone, FFF), 799 (Restfläche: übriges Gemeindegebiet), 833 (Restfläche: übriges Gemeindegebiet) und 2554 (Restfläche: Wald). Die beiden Parzellen Nrn. 2512 und 798 liegen in der Landwirtschaftszone

und sind grösstenteils als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgeschieden. Die Parzelle Nr. 2511 liegt im übrigen Gemeindegebiet. Die Parzellen Nrn. 797, 1315, 1322 und 2513 sind zudem als Verkehrsflächen ausgeschieden. Der Teilzonenplan Bad Rans sieht vor, die beiden Parzellen Nr. 1360 und 1858 sowie Teile der Parzellen Nrn. 791, 797, 799, 1322 und 2513 in die fünfgeschossige Kurzone ein-, bzw. umzuzonen. Im Weiteren sollen Teile der Parzellen Nrn. 797, 833, 1315, 2513 und 2554 in die Dorfzone D umgezont werden. Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 799 sowie die Parzelle Nr. 2511 sollen der Grünzone Freihaltung zugeschieden werden, Teile der Parzellen Nrn. 798 und 2512 in die Grünzone Erholung. Westlich angrenzend an den Teilzonenplanperimeter befinden sich zwei Waldbereiche. Eine Rodung ist aufgrund des vorliegenden Teilzonenplans jedoch nicht erforderlich.

Mitten durch den Teilzonenplanperimeter verläuft der im Jahr 2006 offengelegte Ransbach. Mit Schreiben vom 17. April 2008 hat das zuständige Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) in diesem Zusammenhang den Baulinienplan Ransbach genehmigt. Der Baulinienplan legt im Bereich des Teilzonenplans Bad Rans, auf der Westseite des Ransbachs, eine Baulinie für Bauten im Abstand von 5.0 m ab der Parzellengrenze des Gewässergrundstücks fest. Da der Ransbach naturnah und in mäandrierender Form ausgebaut wurde, variiert der eigentliche Gewässerabstand zwischen 7 m und 10 m.

Im Rahmen einer Zweitaufgabe wurde die Grünzone Freihaltung entlang des Ransbachs in östlicher Richtung vergrössert, betroffen sind Teile der Parzellen Nrn. 2515 und 798. Im Weiteren wurden Teile der beiden Parzellen Nrn. 2512 und 798 wieder der Landwirtschaftszone zugeschieden.

Überbauungsplan Bad Rans

Der Überbauungsplan Bad Rans soll die Grundlage für die Neugestaltung des Gebiets Bad Rans schaffen. Er soll die Verwirklichung einer sorgfältig gestalteten, neuzeitlichen Gesamtüberbauung bezwecken, welche dem Gebiet eine eigenständige ortsbauliche Identität verleiht. Im Weiteren soll der Überbauungsplan der Umsetzung der geordneten Erschliessung sowie der Neugestaltung des öffentlichen Raums dienen. Die im Überbauungsplan definierten Baubereiche A bis G legen den Rahmen und die Nutzung der geplanten Bauten und Anlagen fest. Die im Baureglement der Gemeinde Sevelen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sollen aufgehoben werden; vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen. Gemäss den besonderen Vorschriften sollen in den einzelnen Baubereichen die folgenden Nutzungen zulässig sein:

Bez.	Nutzung	Geschosse	Max. Gebäude-/ Firsthöhe (m ü.M.)
A	Hotel, Restaurant, Penthouse	6	474.0
B	Medical Wellness, Hotelnutzung, Erholungs-/ Entspannung, Fitness, ärztliche Betreuung, Theme, Sauna, etc.	4	468.00
C	Verwaltung, Shop, Eingangshalle, Seminarräume, Ballsaal, etc.	3	466.00
D	Medical Wellness, Erholungs-/ Entspannung, Fitness, ärztliche Betreuung, Sauna, etc.	1 (1. Auflage) 2 (2. Auflage)	460.00 462.00 (2. Auflage)
E	Aussenbereich Restaurant, Pool und Liegeplätze, Eingangsbereich	2	462.00
F	Wohnbauten, Dienstleistung	3	GH = 10.5 m; FH = 13.5 m
G	Gartenanlagen, Aussenpool, Fluchttreppen etc. und unterirdische sowie überdeckte Bauten und Anlagen		454.50 maximale Terrainhöhe

Daneben regelt der Überbauungsplan Bad Rans den Erschliessungsbereich ES, den Umgebungsbereich U und den Bereich der Parkanlage P sowie den Freihaltebereich FB.

Im Rahmen einer Zweitaufgabe wurde der ausgeschiedene Freihaltebereich entlang des Ransbachs vergrössert. Daneben wurde der Überbauungsplan in zwei Teilgebieten inhaltlich aufge-

hoben (Überbauungsplanperimeter verkleinert). Im Weiteren wurden auch die besonderen Vorschriften in verschiedenen Punkten angepasst.

Änderung Baureglement

Im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan Bad Rans soll auch das Baureglement der Gemeinde Sevelen durch Art. 8a (Kurzzone Bad Rans) ergänzt werden. Demnach sollen in der Kurzzone Bad Rans Bauten für Hotelbetrieb, Seminarräume, Restaurants und Medical Wellness zulässig sein. Während in Art. 8a Abs. 1 die maximal zulässigen Vollgeschosse (5) und die maximale Gebäude- und Firsthöhe (18.5 m) definiert werden, werden Grenzabstände und maximale Gebäudelänge nicht definiert. Art. 8a Abs. 2 sieht zudem vor, dass die wesentlichen Bauten und Anlageteile im Rahmen eines Sondernutzungsplans (Überbauungsplans) festgelegt werden sollen. Zusätzlich soll Art. 9 des Baureglements der Gemeinde Sevelen (Grünzone, Grünzone Naturschutz, Freihaltung) durch einen Absatz Grünzone Freihaltung ergänzt werden.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2008 und 20. August 2008 wurden die Erlasse vorgeprüft. Im Weiteren fand am 30. Juni 2009 eine Besprechung statt zwischen dem Baudepartement des Kantons St.Gallen und dem Gemeinderat Sevelen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass in den Teilzonenplänen Bad Rans (1. und 2. Auflage) eine Grünzone Erholung ausgeschieden wurde, im Baureglement der Gemeinde Sevelen jedoch entsprechende Regelbauvorschriften fehlen. Gemäss Art. 17 lit. b des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) ist es grundsätzlich zulässig, eine Grünzone Erholung zu schaffen. Bedingung ist allerdings, dass im Baureglement der betroffenen Gemeinde auch entsprechende Regelbauvorschriften definiert werden. Im vorliegenden Fall wären die beiden Teilzonenpläne Bad Rans aufgrund der fehlenden Regelbauvorschriften im Baureglement derzeit nicht genehmigungsfähig. Weil jedoch mit den beiden Teilzonenplänen gleichzeitig auch ein Überbauungsplan genehmigt wird, in welchem ausreichende Regelbauvorschriften aufgestellt werden, können die beiden zur Diskussion stehenden Teilzonenpläne dennoch genehmigt werden. Im Baureglement der Gemeinde Sevelen sind aber in absehbarer Zeit zwingend Regelbauvorschriften für die Grünzone Erholung zu definieren.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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:

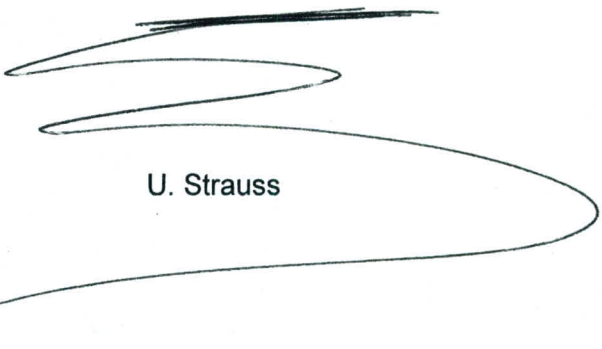
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst